

Enquête publique unique relative aux PLUi , PDU, zonage d'assainissement eaux usées, zonage d'assainissement eaux pluviales de la CARENE, arrêté communautaire du 23 juillet 2019, décision TA E19000074/44 du 29/04/2019- **ANNEXES**

DOSSIER n°2

ANNEXES

Enquête publique unique relative aux PLUi , PDU, zonage d'assainissement eaux usées, zonage d'assainissement eaux pluviales et la CARENE, arrêté communautaire du 23 juillet 2019, décision TA E19000074/44 du 29/04/2019- **Annexe 2 - PV de Synthèse et ses annexes : observations du public par thèmes et questions des communes et des PPA**

ANNEXE 2

PV de Synthèse avec

Questions du public (par thèmes) et Questions des Communes et PPA

Enquête publique unique portant sur :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU)**
- le Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU)**
- le Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)**

de la CARENE - Saint-Nazaire Agglo

(Département de Loire - Atlantique)

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE

Désignation par le Tribunal Administratif (décision n° E19000074/44 du 29 Avril 2019) d'une Commission d'Enquête composée de 5 membres :

Gilbert FOURNIER (Président), Jany LARCHER (Vice-Président), Jean-Pierre JOUTARD, Gérard LAFAGE, Alain RINEAU.

Enquête prescrite par l'arrêté communautaire N°2019.00214 du 23 juillet 2019

PROCÈS-VERBAL de SYNTHÈSE

A la demande de Monsieur le Président de la CARENE il a été procédé à une enquête publique relative au PLUi, au PDU, et aux zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales de la communauté d'agglomération de Saint Nazaire (CARENE).

L'enquête s'est déroulée du mardi 20 Août 2019 au lundi 23 Septembre 2019.

Durant cette période, les pièces du dossier (sous forme papier et également informatique avec un ordinateur dédié) ont été tenues à la disposition du public dans les 10 communes, ainsi qu'au siège de la CARENE, lieux où ont été assurées les permanences.

Le dossier était également consultable en version dématérialisée (article 4 de l'arrêté) pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la CARENE, à l'adresse suivante: www.agglo-carene.fr

Le site doté d'une carte interactive permettait, pour le public et pour les Commissaires Enquêteurs de localiser rapidement les propriétés ou parcelles faisant l'objet des remarques.

Le public a pu formuler ses observations et ses propositions 7j/7, 24h/24 depuis le 1^{er} jour de l'enquête à 9h00 jusqu'au dernier jour de l'enquête à 18h00 sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/carene>

La commission d'enquête a assuré 34 permanences avec 3 commissaires présents à chacune d'entre elles, excepté les permanences d'ouverture et de fermeture au siège de la CARENE où l'ensemble des membres était présent. Pressentant un public nombreux pour la permanence du samedi 21 Septembre à Saint Nazaire, la Commission avait requis 4 de ses membres.

Le tableau ci-dessous mentionne les jours et lieux des permanences et le nombre de personnes reçues : **429**

Jours	Dates	Lieux	Horaires	Nombres de CE	Nombres de personnes reçues
Mardi	20/08/19	CARENE PORNICHET	9h- 12h	5	8
			14h- 17h	5	14
Jeudi	22/08/19	SAINT NAZAIRE DONGES	9h- 12h	3	11
			14h- 17h	3	11
Vendredi	23/08/19	SAINT ANDRE des EAUX BESNE	9h- 12h	3	14
			14h- 17h	3	4
Lundi	26/08/19	MONTAIR de BRETAGNE TRIGNAC	9h- 12h	3	2
			14h- 17h	3	0
Mercredi	28/08/19	SAINT JOACHIM	9h- 12h	3	6

Enquête publique unique relative aux PLUi , PDU, zonage d'assainissement eaux usées, zonage d'assainissement eaux pluviales de la CARENE, arrêté communautaire du 23 juillet 2019, décision TA E19000074/44 du 29/04/2019- **PV**

		La CHAPELLE des MARAIS	14h- 17h	3	17
Vendredi	30/08/19	PORNICHET SAINT- NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	25 12
Samedi	31/08/19	SAINT ANDRE des EAUX	9h-12h	3	28
Lundi	02/09/19	TRIGNAC DONGES	9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 8
Mercredi	04/09/19	La CHAPELLE des MARAIS MONTOR de BRETAGNE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 2
Vendredi	06/09/19	BESNE SAINT JOACHIM	9h- 12h 14h- 17h	3 3	14 6
Samedi	07/09/19	SAINT MALO de GUERSAC	9h-12h	3	17
Lundi	09/09/19	DONGES SAINT NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	7 41
Mercredi	11/09/19	SAINT ANDRE des EAUX La CHAPELLE des MARAIS	9h- 12h 14h- 17h	3 3	17 9
Vendredi	13/09/19	MONTOR de BRETAGNE SAINT MALO de GUERSAC	9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 8
Samedi	14/09/19	PORNICHET	9h-12h	3	34
Lundi	16/09/19	BESNE SAINT JOACHIM	9h- 12h 14h- 17h	3 3	16 2
Jeudi	19/09/19	SAINT MALO de GUERSAC PORNICHET	9h- 12h 14h- 17h	3 3	3 28
Samedi	21/09/19	SAINT NAZAIRE	9h-12h	4	26
Lundi	23/09/19	TRIGNAC CARENE	9h- 12h 14h- 18h	5 5	8 11
TOTAL					429

Par commune et à la CARENE le nombre de personnes reçues lors des permanences est le suivant :

	Nombre d'habitants (chiffres 2015)	Répartition des 34 Permanences	Personnes reçues lors des permanences	Nombres d'observations
CARENE	122932	2 (ouverture et fermeture)	19	30
SAINT NAZAIRE	69784	4	90	40
PORNICHET	7699	4	101	55
DONGES	7699	3	26	19

TRIGNAC		7636	3	10	5
MONTOIR de BRETAGNE		7058	3	13	8
SAINT ANDRE des EAUX		6197	3	59	27
LA CHAPELLE des MARAIS		4069	3	35	21
SAINT JOACHIM		3934	3	14	10
SAINT MALO de GUERSAC		3181	3	28	14
BESNE		2958	3	34	22
TOTAL				429	

Parmi les 429 personnes reçues dans les différents lieux des permanences, certaines étaient membres d'associations.

La plupart de ces personnes ont déposé leurs observations sur les registres avec parfois des documents annexés, d'autres ont marqué simplement leur passage et écrit sur le registre électronique après avoir consulté les dossiers avec les Commissaires Enquêteurs.

Ces observations sont au nombre de **466** .

Pour l'enquête PLUi on notera que bon nombre des observations (voir la liste en annexe 1) concernent des demandes de changement de zonage (**221** sur 466 **soit 47,4 %**) pour des parcelles parfois constructibles et retirées pour diverses raisons .

1- Synthèse des observations recueillies pour l'ensemble des 4 objets de l'enquête :

Les observations listées dans les chapitres suivants se répartissent ainsi pour leur déposition:

- Observations orales : **35**
- Observations sur registre : **267**
- Observations par courrier: **49**
- Observations reçues par WEB :**120** + **30** par e .mail

Remarques :

Une trentaine d'observations sont en **doublons**.

27 dépositions ont été présentées d'une façon **anonyme**, la plupart sur le registre dématérialisé.

Analyse des observations :

- **Observations orales :**

Elles n'appellent pas de remarque particulière de la commission d'enquête, il s'agit souvent de demande de renseignements, de satisfaction quant au zonage proposé, ou parfois d'approfondissement du dossier en vue d'une déposition ultérieure .

- **Observations écrites (registres, courriers et WEB) :**

➔ **Pour le PLUi** la Commission a regroupé toutes ces observations sous **13 thèmes** pour en faire la **synthèse**:

N°	THEMES	Nbre obs	N° Observation
1	- Agriculture	4	323- 334- 376 - 424
2	- AVAP et Patrimoine	5	89, 356, 366, 388 -389
3	- Changements de zonage	221	1-2-5-7-10-11-12-13-14-15-17-18-19-21-22-23-24-25-26-28-29-31-34-35-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50-52-55-56-57-59-63-64-68-69-70-73-74-75-80-85-96-99-103-105-109-112-113-114-115-118-120-122-123-124-130-131-134-136-139-144-148-149-150-155-157-158-161-162-163-165-167-168-171-172-174-176-177-178-179-180-181-182-184-185-186-187-188-189-192-193-194-202-204-207-210-211-212-216-219-223-226-230-231-232-233-237-238-239-241-242-243-248-249-250-256-258-259-261-263-264-265-267-268-270-272-275-276-277-278-281-283-287-288-289-291-292-296-298-301-302-303-308-310-312-313-315-316-321-322-323-324-330-332-333-334-338-342-343-344-345-346-347-348-353-354-361-362-363-364-366-367-368-370-378-379-380-384-386-396-399-402-406-407-409-410-411-412-414-415-421-422-424-427-428-429-431-436-441-443-446-447-448-451-452-453-454-455-459-461-462-465-466
4	- Chaumières	14	61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411
5	- Demandes de renseignements	62	4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464
6	- Espaces Boisés Classés	25	8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383
7	- Environnement, ZH	5	48-297-336-357-438

8	- Emplacements Réservés	17	62-159-160-236-240-266-282-284-293-331-356-357-369-398-430-436-448
9	- Habitat	23	32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463
10	-Orientation Aménagement Programmation	41	4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456
11	- Règlement écrit	38	8 – 9- 110- 122- 147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454
12	- Zones d'activités	12	23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447
13	- Zones inondables	4	3- 72-424-432

Thème 1 : Agriculture

4 observations: n° 323, 334, 375, et 424.

Une observation d'ordre général a été formulée par un représentant du syndicat agricole « la Coordination rurale ». Les trois autres observations sont plus territorialisées. Elles se rapportent à la ferme « Entre chèvres et choux » située route de Cromlech à Saint-Nazaire et au secteur de Saint Marc sur Mer.

Le représentant syndical relève l'absence de prise en compte par le PLUi :

- des problèmes liés à l'artificialisation des terres hautes (constructions linéaires, lotissements en campagne), notamment les difficultés d'accès aux parcelles, les difficultés de circulation, l'accentuation de la vitesse de montée des eaux,
- des difficultés liées aux règlements d'eau et au maintien effectif des niveaux d'eau.
Les niveaux définis par l'Association syndicale de Grande Brière Mottière et par le Syndicat du Brivet sont considérés comme trop élevés pour permettre un entretien convenable par pâturage au printemps dans certaines parcelles. Il en résulte un développement de friches avec toutes les conséquences qui y sont liées.

A partir de ce constat il propose diverses modifications des règlements :

- Au titre du règlement écrit :
 - porter à 50 m la distance minimale avec les mares existantes pour les nouvelles habitations,
 - s'assurer que les changements de destination ne génèrent pas de diminution des surfaces d'épandage des effluents agricoles,

- interdire le développement du photovoltaïque au sol sur les espaces naturels et agricoles,
 - interdire de nouveaux accès pour de nouvelles constructions agricoles en zone A,
 - interdire la création de nouveaux logements de fonction,
 - interdire en zone N la construction à moins de 35 m des berges des cours d'eau,
 - créer une nouvelle zone naturelle stricte spécifique au marais de tourbe inondable de Brière et à ses franges avec un zonage NH pour les zones déjà construites,
 - interdire dans cette zone les affouillements, les apports de matériaux non naturels et autoriser la reconstitution de la tourbe qui a brûlé.
- Au titre du règlement graphique :
 - ne pas passer de N en A sauf s'il y a besoin de construire des bâtiments de production agricole,
 - modifier le zonage NA1 de la rue Parmentier à Montoir car la zone est déjà construite,
 - modifier le zonage U1a de l'île de Brécun à Saint Joachim qui dépasse le parcellaire construit,
 - classer diverses zones NQa et une zone NTb en zone N stricte,
 - revoir le zonage U1a de Québitre qui est considéré comme trop étendu au regard de l'enveloppe urbaine existante.

Deux observations se rapportent à la ferme « Entre chèvres et choux ». Elles ont pour objectif d'y pérenniser l'activité agricole. Deux sujets principaux sont abordés :

- le zonage en constructible (UBa1) des parcelles EP 469 et EP 468 peut mettre en cause le chemin d'accès à l'exploitation qui a été réalisé sur ces parcelles, a priori, selon les dires des exploitants, avec l'accord de leurs propriétaires. L'exploitation faisant de la vente directe, l'accès au magasin provisoire de vente se fait également par ce chemin. Un permis de construire pour un nouveau magasin a été accordé.
- les exploitants ont pour projet d'aménager 15 emplacements pour campeurs en hébergement léger, d'implanter un bloc sanitaire et de développer une activité de ferme pédagogique. Ils veulent s'assurer que les aménagements discutés dans le cadre du PLU communal seront possibles au regard du règlement PLUi tant au niveau du camping que des constructions(magasin de vente, salle d'accueil, bloc sanitaire) envisagés sur leur exploitation.

Les différents intervenants mettent en avant le besoin de développement de cette exploitation. On peut également relever une sensibilité forte de l'association « Bretagne Vivante » sur le sujet.

La dernière observation se rapporte au secteur de Saint Marc sur Mer. Elle propose de modifier le zonage 2AUa du PLUi en AA2 afin de conserver à ce secteur une fonction de prévention des inondations et d'étendre la zone du PEAN existant à Saint-Nazaire au secteur de Saint-Marc-sur Mer.

Thème 2- AVAP et Patrimoine

5 observations : n°89, 356, 366, 388 et 389.

La 1^{ère} de ces observations signale une erreur d'identification du bâtiment recensé au titre de l'architecture balnéaire sur la parcelle DM 363 commune de Saint Nazaire, en tant que fabrique de jardin. Il s'agit pour l'intervenant de l'ancien phare de Porcé.

La 2^{ème} observation se rapporte à la parcelle AD 215 commune de Pornichet. L'intervenant:

- demande une modification de l'AVAP existante pour :
 - revoir le recensement des arbres remarquables qui ne correspond pas à une réalité,
 - définir des prescriptions adaptées pour la rénovation du bâti,
- s'oppose au classement en EBC de sa parcelle qui a un caractère principal de jardin et n'est pas boisée sur sa partie centrale.

La 3^{ème} observation émane de l'association PROSIMAR et se rapporte au territoire de la commune de Pornichet. L'association :

- considère que le zonage PLUi ne reflète pas une volonté de maintenir le caractère balnéaire et touristique de Pornichet, ni le souci d'avoir des zones arborées importantes,
- constate que le règlement graphique ne reproduit pas le plan d'application du règlement de l'AVAP,
- constate l'absence d'intégration expresse du règlement de l'AVAP dans le contenu du PLUi,
- réitère sa proposition d'identifier une zone balnéaire verte et bleue, maintenant les espaces boisés actuels, sans possibilité d'augmentation de l'espace bâti actuel, comprenant le centre ancien, le bord de mer au sud-est des ports, les quartiers de Bonne-Source et de Sainte Marguerite,
- réitère sa demande d'une trame verte et bleue dédiée aux EBC en limite de Sainte Marguerite et de Saint Marc,
- demande une politique de l'arbre pour protéger les espaces boisés en cas de division parcellaire,
- demande pour le patrimoine bâti un renvoi explicite au classement des bâtiments remarquables établi dans l'AVAP,
- constate que la coupure d'urbanisation n° 39 prévue entre Sainte Marguerite et Saint Marc n'apparaît pas au règlement graphique du PLUi,
- demande la recherche d'une correspondance entre le zonage PLUi et les limites du document graphique AVAP.

A l'appui de ces différentes constatations et demandes, le document remis par l'association est argumenté et présente des exemples concrets notamment au niveau des zonages.

Les deux dernières observations se rapportent aux ensembles urbains identifiés comme remarquables situés Boulevard du Général de Gaulle à Saint Nazaire. Les intervenants se félicitent de ce classement, demandent qu'il soit conservé, mais s'interrogent sur le périmètre d'application. Ils souhaitent en effet que les jardins attenants aux habitations y soient intégrés afin de conserver le type d'urbanisation existant.

Thème 3 - Changement de zonage

221 observations

La commission d'enquête a répertorié les 221 observations concernant ce thème et en a fait la synthèse consultable (pour l'établissement du Mémoire en réponse) dans l'annexe 1 du PV .

Elle a, dans le tableau ci-dessous, listé les numéros de toutes ces observations, selon 3 critères en fonction de la géolocalisation des parcelles concernées, notamment selon leur situation par rapport aux zones urbaines envisagées dans le PLUi.

Toutes les observations, dans chacun des 2 premiers critères ci-dessous, doivent être étudiées: les demandes appellent des éléments de réponses précis et détaillés qui seront analysés par la commission avant d'établir ses conclusions et donner son avis.

La commission d'enquête remarque que le public n'a pas toujours compris l'établissement du zonage, le découpage dans certaines zones notamment dans les hameaux où se situent parfois des dents creuses qui sont inexploitable pour l'agriculture.

Dans le 3ème critère, il s'agit, pour la commission, de cas particuliers dans un même zonage qui concernent parfois des oublis, des rectifications et des évidences, qu'il y a également lieu d'étudier

Critères de répartition	Numéros des observations	Nombres d'observations
Changement de zonage de A ou N en U	1-2-5-7-10-12-13-19-21-22-24-26-29-31-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50-55-56-63-68-70-73-74-75-80-96-99-103-105-109-112-113-115-118-120-122-124-130-136-139-144--149-161-163-165-167-168-171-176-179-181-182-185-187-204-210-211-216-226-230-231-232-233-237-238-239-241-243-248-249-250-256-258-261-263-264-265-270-272-275-277-278-291-292-296-298--315-316-321-322-324-330-333-342-343-344-346-348-361-366-367-378-379-396-399-406-407-409-411-412-414-415-421-424-436-441-446-447-448-452-453-459-461-462-466	132
Changement de zonage (proximité zone U, inclusion partielle en zone U, besoin d'explicitier les limites de zones...	11-14-15-17-18-25-28-34-35-57-59-64-69-85-114-123-131-134-148-150-155-157-158-162-172-174-177-178-180-184-186-188-189-192-193-202-207-212-228-242-259-267-268-276-281-283-287-288-301-303-308-310-313-332-338-345-353-354-362-363-364-368-370-402-410-427-428-429-451-454-455-465	72
Cas particuliers : Autres changements de zonage (U vers U, AU vers U, N vers UE...)	23-52-194-219-223-289-302-312-323-334-347-380-384-386-422-431-443	17
Totaux		221

Thème 4 : Chaumières

14 observations : n° 61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411.

Elles proviennent de particuliers, bien souvent adhérents d'associations notamment l' Association des Propriétaires de Chaumières de Brière(A PCB) ou du Collectif des propriétaires de chaumières de Saint-Joachim(avec pétition signée de 91 personnes) ; les observations des particuliers s'étant exprimés individuellement font les mêmes remarques et les mêmes demandes que celles des associations.

Ces observations sont toutes argumentées avec des documents dans lesquels sont expliquées les problématiques des toits des Chaumières.

Pour l'APCB :

- l'origine des problèmes avec les études effectuées et en cours,
- l'utilisation d'un produit non labellisé,
- la non implication des administrations.

Les documents mentionnent également que le PLUi ne prend pas en compte les risques.

L'APCB demande la suspension de l'obligation de couvrir les toitures en chaume.

Pour Le collectif des propriétaires de chaumières à Saint Joachim :

Le PLUi intègre des "obligations chaume" conformément à la charte du Parc Naturel Régional de Brière et en tant qu'habitants de Saint-Joachim, les propriétaires de chaumière sont garants d'un riche patrimoine historique et architectural valorisant le territoire ;

Ce collectif attend le soutien des collectivités territoriales et de leurs élu(e)s, et demande de prendre en compte les exigences suivantes :

1 que les collectivités, en particulier la CARENE, soient plus exigeantes pour aider les propriétaires à obtenir du chaume de qualité assurant une durée de vie plus longue, en absence actuelle de normes et de DTU,

2 qu'avec les "obligations chaume", le PLUi intègre un "plan de financement chaume" afin d'apporter des soutiens financiers conséquents et non discriminants aux propriétaires (Il dit que cette « discrimination » est clairement évoquée dans l'annexe 12 « Charte 2014/2026 » en page 39),

3 que le PLUi intègre des critères permettant de répondre positivement au souhait de certains propriétaires de pouvoir changer leur toiture en ardoise face aux détériorations actuelles, considérant que certaines chaumières sont répertoriées avec obligation de conserver la contrainte de recouvrir en chaume mais qu'il n'y a plus d'harmonie sur le territoire.

Nota : Après la permanence du 6 Septembre à Saint Joachim, les membres de la Commission se sont déplacés avec le Président de l'association APCB chez un particulier impacté pour constater cet état de fait.

Thème 5 - Demandes de renseignements

62 observations : n° 4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464.

Les sujets ayant fait l'objet du plus grand nombre de demandes de renseignements sont:

- Le zonage et les possibilités de construire: 28,
- Le règlement écrit : 13,
- Les OAP : 9.

D'autres sujets ont été abordés, mais de façon plus limitée (1 à 3 fois) : plan de déplacement urbain, espace boisé classé, emplacement réservé, eaux usées, inondation, chaumière et habitat.

Il faut noter que pour obtenir des renseignements, les habitants de la CARENE ont privilégié le vecteur des mairies, notamment lors des permanences assurées par les commissaires enquêteurs

Thème 6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

25 observations n° 8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383

Certaines questions sur ce sujet peuvent être traitées aussi par exemple dans le cadre des OAP.

1°) Observations et demandes de classer des arbres remarquables ou de classer des parcelles en EBC :

- classer un arbre remarquable, un chêne pédonculé (observation n° 60),
- classer un ensemble de chênes pour préserver l'esprit « campagne » et protéger la flore et la faune « attenante » (observation n° 286),
- classer en EBC la partie d'une parcelle actuellement occupée par un potager (obs. n° 296),
- classer en EBC une parcelle en partie boisée par crainte de voir supprimer les pins existants (obs. n°213 et 214),
- veiller au renforcement de la Trame Verte et Bleue (obs. n° 334),

2°) Observations contestant le classement des arbres et EBC chez les particuliers :

- les espaces boisés classés couvrent de nombreux espaces privés, l'intercommunalité « réduit ainsi sa responsabilité en termes de surface boisée sur les espaces publics » (obs. n° 221),
- le principe de répertorier les arbres de qualité situés chez les particuliers en EBC est remis en cause lorsque la collectivité réduit les EBC en emprise publique au profit d'opérations de promotion immobilière (obs. n°236).

3°) Observations pour demander la suppression du classement en EBC de certains espaces et du caractère remarquable de certains arbres, ou pour demander la constructibilité en EBC :

- retirer le statut d'arbres remarquables concernant sept chênes sur une parcelle au motif d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une violation de la Loi (obs. n°109 et 239),
- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle et d'un chemin d'accès existant (n°215),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle, en totalité ou en partie, pour y construire une maison (n°. 29 et 269),

- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle boisée pour y construire une maison, demande qui s'appuie sur une expertise phytosanitaire (n° 383),
- obtenir qu'une parcelle zonée en UHa3 mais concernée par un EBC soit constructible sur toute sa surface (n° 381),
- retirer le classement en EBC sur l'ensemble d'une propriété : ce classement empêche le propriétaire de disposer librement de son bien et n'est pas justifié (n° 366),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle pour qu'elle devienne constructible (n°26),
- obtenir que deux parcelles boisées deviennent constructibles, comme deux autres parcelles situées en face (n° 55),
- obtenir qu'un EBC soit « repositionné » pour faciliter la construction d'une maison (n° 191),

4°) Autres observations sur quelques EBC :

- plusieurs parcelles boisées classées en AAb1 et auparavant en NF comportent la mention « Espace Boisé répertorié » : ce changement aura-t-il des conséquences remettant en cause le plan de gestion actuel sur lequel les propriétaires se sont engagés, avec des effets préjudiciables au niveau fiscal ? (n°316),
- demande de retirer le classement en EBC de quelques parcelles ou d'une partie de celles-ci pour réaliser un projet conçu précédemment consistant à installer des « tiny houses » (n° 52),
- demande de retirer le classement en EBC d'une parcelle dans sa partie Nord (ULb1) et conserver l'EBC dans sa partie Sud (NA2) : cette parcelle avait obtenu plus tôt le déclassement total de ses EBC par décision communale (n° 245).
- demande de préserver les espaces verts existants, véritables lieux collectifs d'activité et de proximité (n°219 et 243).

5°) Les propositions de l'association PROSIMAR (n°8 et n° 356)

L'association PROSIMAR a déposé un mémoire dans lequel elle fait des propositions précises et nombreuses relativement aux EBC : le principe général du projet présenté et décliné pour chacun des quartiers de Pornichet est celui de l'augmentation de l'espace ouvert et arboré et non la densification de l'espace bâti.

Thème 7 - Environnement, Zones Humides

5 observations : n°48-297-336-357-438

Parmi les 5 observations sur la préservation de la nature, l'association Bretagne vivante formule les remarques suivantes :

- Urbanisation : même si le taux d'urbanisation diminue par rapport aux années précédentes, il reste important et il n'est pas possible de continuer ainsi ;
- Protection des zones humides : les engagements restent faibles et les inventaires détaillés des zones humides ne figurent pas ;
- Gestion des ressources : la qualité de l'eau potable distribuée est une préoccupation et il convient de faire un état des lieux à l'échelle du bassin versant alimentant la CARENE (bassin de la nappe de Campbon) ; une mesure ambitieuse serait de restaurer le bocage sur les têtes de bassin versant et de mettre en place les modalités d'une transition agricole ;
- Trame Verte et Bleue : les éléments de connaissance des enjeux de biodiversité ne sont pas suffisamment détaillés et toutes les observations de l'association n'ont pas été prises en compte, notamment les listes d'espèces dont celles des oiseaux avec la LPO (erronées dans le dossier) ; la trame littorale mériterait d'être détaillée ; il faut redonner aux ruisseaux leur fonction biologique et de milieu vivant, sur tout leur cours jusqu'à la mer.

Par ailleurs l'extension de la réserve Pierre Constant à Saint Malo de Guersac inquiète la société de chasse, de même que le développement du chemin dans le marais pouvant nuire à la biodiversité.

Thème 8 - Emplacements réservés (ER)

17 observations : n° 62, 159, 160, 236, 240, 266, 282, 284, 293, 331, 356, 357, 369, 398, 430, 436 et 448.

Ces observations sont diverses. Elles sont regroupées ci-après suivant par commune :

Commune de Besné

- demande de suppression de l'ER n° 16 considéré par l'intervenant comme non fonctionnel (obs n° 369).

Commune de Donges

- demande de modification de l'ER n° 23 sollicitée par la Commune pour permettre l'extension du cimetière (obs n° 448).

Commune de Pornichet

- demande pour connaître l'usage des élargissements de voies prévues dans le cadre des ER n°s 34, 53 et 55 (observation 236),
- demande de suppression de l'ER n° 46 en raison des travaux d'aménagement du carrefour des avenues des Gentianes et Villès Babin qui viennent d'être réalisés, en Juin 2019 (observation 240),
- demande de modification de l'ER n° 50 parcelle AV 695 en limitant son emprise à une largeur de 2 m pour assurer un passage (observation 284),
- demande de l'association PROSIMAR pour qu'une règle de protection soit précisée pour l'ER n° 54 (obs 356),
- demande générale de l'association PROSIMAR pour l'établissement d'un plan de circulation intra-urbain pour Pornichet, plan annexé au PLUi. Cette demande se rapporte aux ER de la commune correspondant à des aménagements de voirie (obs 356).

Commune de Saint-André-des-Eaux

- demande pour que les travaux d'aménagement de la route du Châtelier correspondant à l'ER n° 69 intègrent la réalisation de trottoirs et de passages pour piétons jugés importants en raison du trafic existant sur cette voie (observation 62).

Commune de Saint-Joachim

- demande de suppression de l'ER n° 84 sollicitée par la commune, l'aménagement de voirie correspondant sur la RD 16 ayant été réalisé (observation 266),

Commune de Saint-Malo-de-Guersac

- inquiétude de l'association de chasse sur le périmètre de la réserve Pierre Constant correspondant à l'ER n° 95, sur l'aménagement cyclable prévu en bordure du Brivet correspondant à l'ER n° 106 et d'une manière plus générale sur la création de chemins en zone humide en raison de la richesse de la biodiversité présente (observation 159),

- demande de renseignements sur la présence de l'ER n° 59 en fond de la parcelle AC 252 (observation 160).
- opposition des propriétaires concernés à la création du chemin correspondant à l'ER n° 110, en raison notamment de l'absence de justification (observations 282, 293 et 430),
- accord de principe pour la cession des terrains nécessaires aux aménagements prévus sur les ER n°s 115 et 116 (observation 398).

Commune de Saint-Nazaire

- demande pour connaître l'usage prévu de l'ER n° 121 (observation 331),
- demande du Club immobilier nantais pour connaître les équipements de voirie mis en place , sans toutefois identifier les ER concernés (observation 357).

Commune de Trignac

- demande de rendre constructible la parcelle BC 195 concernée pour partie par l'ER n° 148 (observation 436),
- Par ailleurs la commune suggère la création d'un Emplacement Réservé permettant l'accueil de camping-cars, près de la rue du Brivet .

Thème 9 - Habitat

23 observations : n° 32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463

Ces observations abordent différents sujets qui demandent des réponses :

- Changement de destination : obs n°164 , 247, 325, 335, 170,
- Hauteur et limites séparatives : obs n°190, 419, 53,
- Conserver l'architecture existante, mieux encadrer le bâti contemporain à venir: obs 307, 463
- Réhabilitation, Rénovation : obs 71, 93,
- Limiter l'urbanisation : 79, 463,
- Dossier PROSIMAR : l'observation 356 appelle des réponses sur de nombreux sujets (dont entre autres l'habitat).

NOTA :

L' observation 110 comporte des documents d'analyses succincts du PLUi, dont une partie sur l'habitat, qui s'ils n'impliquent pas de réponse, méritent une attention particulière sur les remarques et propositions qui pourraient être prises en compte.

L' observation 351 mentionne un coût élevé de l'immobilier pour les jeunes ménages.

Thème 10 - Opérations d'aménagement et de programmation – OAP

41 observations : n° 4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456 :

Les 41 observations portent sur les 10 OAP suivantes :

- OAP 2 Pré Allain, Saint-André-des-Eaux (45 94 101 102 143 329 374) : les riverains de l'OAP s'inquiètent de sa proximité avec leur habitation et demandent de réduire les objectifs de densité et la hauteur maximale autorisée sur le secteur en appliquant les règles de la zone

UBb2 ; ils demandent de limiter la suppression des arbres anciens et de créer la liaison douce en concertation avec eux ;

- OAP 14 Près de l'Etang, Pornichet (222 237 270 309) : trois personnes, ayant des terrains construits ou non dans la partie nord de l'OAP, demandent que le classement de leurs terrains passent de 2AUa en 1 AUa, en gardant la maîtrise foncière afin de pouvoir construire rapidement ; ces parcelles sont desservies par un chemin privé et par les réseaux ;
- OAP 21 Petit Canon, Pornichet (330) : une personne demande d'inclure sa parcelle HO 559 dans l'OAP ;
- OAP 26 quartier maritime et portuaire, Saint-Nazaire (292, 355) : l'association du Petit Maroc indique que la notion d'interface réservée aux secteurs de contacts et d'échanges ne paraît pas adaptée à leur quartier ;
- OAP 29 avenue des Evens à Pornichet : des riverains demandent de respecter les préconisations de l'AVAP pour le bâti et de conserver le parc boisé le plus naturel possible ;
- OAP 31 Leroy- Plaisance, Pornichet (320) : les riverains et les habitants (dont les habitations sont incluses dans l' OAP) s'inquiètent de la densité de l'OAP et de la création de la voie inter-quartiers ;
- OAP 33 Saint-Sébastien sud, Pornichet (418) : une personne s'oppose aux principes d'aménagement : les objectifs généraux de la planification de la fiche explicative sont peu convaincants, imprécis et contradictoires, et ne prennent pas en compte la réalité et les besoins collectifs du quartier ; le projet tel que présenté n'est pas réellement justifié et porte atteinte à la qualité de vie de manière disproportionnée par rapport aux objectifs poursuivis ;
- OAP 39 Aisnes, Trignac (365 375 442 444) : les 84 membres de l'association du bout d'Aisnes demandent la suppression de cette OAP (terrains hors agglomération constituant un corridor écologique) ; la commune de Trignac (obs 444) demande également la suppression de l'OAP ;
- OAP 42 Ilôt Grée, Saint-Malo-de-Guersac (144 252 253 254 343) : les propriétaires d'une grande partie des terrains demandent que certaines contraintes soient supprimées et que le périmètre du projet soit réduit, car elle impose des contraintes abusives au projet privé et pénalise le modèle économique du projet : supprimer l'exigence de vue depuis la RD 50, pas de parkings mutualisés des deux côtés, accès seulement par la rue Laennec puis accès routier à chaque lot disposant d'un garage, suppression de l'îlot central de verdure, pas de piste cyclable ouverte à travers l'îlot ; les propriétaires des parcelles AI 3 1 4 361 5 6 constituées de fonds de jardin demandent leur exclusion de l'OAP ;

- OAP 47 Clos Miraud 2, Chapelle-des-Marais (65) : un riverain s'inquiète pour sa perte de tranquillité et demande une concertation pour le projet de liaison douce.

Par ailleurs,

- deux communes demandent la création d'une nouvelle OAP sur leur territoire :
 - La commune de Saint-André-des-Eaux demande la création d'une OAP dans le zonage UBb2 de la ZAC Ilôt du Pré du Bourg (+ obs 98) avec les caractéristiques suivantes : mixité de forme urbaine permettant des toits à deux pentes et non exclusivement des toits en terrasse ; hauteurs maximales des constructions : 4,5 mètres pour H1, 9 mètres pour H2 ; hauteurs maximales pour les bâtiments collectifs : 7 mètres pour H1, 11 mètres pour H2, ces derniers devant être localisés dans la continuité des plus hauts volumes des bâtiments préexistants près de l'opération « Pré Saint André » ; cette demande permettra de répondre à la demande de desserte exprimée par l'observation 98
 - La commune de Montoir-de-Bretagne demande la création d'une OAP au Champ Rocheau, dont elle joint le plan de ce projet .
- Quatre communes émettent des observations sur les OAP suivantes :
 - OAP 5, 6, 7 à Saint-André-des-Eaux : la commune demande que soit retirée la notion de bande de 20 mètres dans le zonage UAb4 et que, dans ces OAP, la hauteur maximale des bâtiments collectifs soit limitée à 7 mètres pour H1 et à 11 mètres pour H2 ; pour les sites de Blanche Couronne nord et sud et de Anne de Bretagne nord et sud, elle demande de remplacer le pourcentage de réalisation des « logements prévus en accession locatif sociale » par « logements prévus en accession aidée » ;
 - OAP 25 Gavy, Saint-Nazaire : la commune demande une adaptation de l'OAP du secteur de Gavy et du règlement de la zone NA1, afin de tenir compte des études en cours et permettre notamment l'implantation d'une base nautique près de la plage de Porcé ;
 - OAP 51 les Clos Galants est, Donges : la commune demande que le principe de respecter un épannelage progressif depuis le secteur des Clos Mignons vers la rue des Écoles devienne un intangible du projet ;
 - OAP 55 Océane-Acacias, Trignac : la commune demande de différencier les secteurs déjà urbanisés en UAc2 de ceux actuellement en friches 1AU4 et de calquer la limite entre les zones sur les limites du PLU en vigueur sur Trignac ; elle demande de porter la limite de la zone 1AU4 en appui de la voie ferrée Paris – Le Croisic,
- Des PPA émettent des observations sur les OAP suivantes :
 - OAP 12 Brais nord, Saint-Nazaire : le Conseil départemental (CD 44) indique que, une fois urbanisé, ce secteur présentera toutes les caractéristiques d'une agglomération et que la limite d'agglomération devra donc être repoussée pour englober l'OAP jusqu'au giratoire ;

- OAP 19 Butte d'Ermur, Pornichet : la Chambre d'agriculture considère que la réalisation de l'OAP entraînera une perte totale des espaces agricoles exploités et demande la préservation de cet espace par un reclassement en A, au moins sur la partie nord du site ;
- OAP 41 les Dabonnières, Saint-Malo-de-Guersac : le CD 44 souhaite que ce secteur soit desservi au maximum par deux accès sur la RD 50 ;
- OAP 48 les Hameaux du Parc, Besné : le CD 44 demande de traduire dans l'OAP le risque de déversement du trop-plein des bassins de rétention d'eau mis en place près de la RD 773 ;
- L'État signale que 12 OAP sont concernées par les risques d'inondation ou technologiques et que les inventaires des zones humides ne sont pas pris en compte. Il fait des observations détaillées sur la plupart des OAP dans son annexe technique. De plus il signale que l'OAP du Petit Canon empiète sur la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire ;

Thème 11- Règlement écrit

38 observations : n° 8–9-110-122-147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454

Ces observations touchent précisément à certains articles du règlement écrit, sachant toutefois que certains sujets relatifs au règlement ont été classés dans d'autres rubriques, notamment celles des Opérations d'Aménagement et de Programmation, voire des modifications de zonage qui lui sont très liées :

1°) Certaines demandes relèvent d'une adaptation, d'une modification du règlement, voire d'une demande de dérogation à tel article du règlement, le plus souvent dans l'intention de réaliser un projet personnel de construction, disposer plus librement de leur bien ou profiter de leur environnement ; voici ces demandes :

- revoir la rédaction de l'article du règlement de la zone UBa2 concernant les voies d'accès (observation n°9),
- revoir les règles de construction en limite séparative (obs n°122),
- permettre de construire en zone AA1b une clôture « style PVC » pour réduire les vis-à-vis à un endroit où des arbustes pousseraient difficilement (n°328),
- autoriser en zone UBa1 l'édification d'une clôture à 2m05 de hauteur (n°382),
- autoriser les constructions au-delà de la limite de la bande constructible des 30 mètres prévue dans le règlement en zone UHa1 et zone UHa3 (n 169 et 234), et de la bande constructible des 40 mètres en zone Ula (n°404),
- donner la possibilité de construire en limites séparatives latérales en zone UBa2 comme cela est possible en zone UBa1 et UBa5 (n° 229),
- réduire à moins de 60% l'emprise au sol des constructions et réduire leur hauteur en zone Ula (n°149),
- augmenter les possibilités de construire en zone UHa3 en permettant que l'emprise au sol de 30% puisse s'appliquer sur la totalité d'une parcelle : le règlement s'appliquant à cette zone en matière d'emprise et d'implantation restreint trop fortement la possibilité de construire sur une parcelle compte tenu de la configuration de celle-ci. (n° 434),

- permettre la construction d'un garage attenant à une maison sur une parcelle classée en zone AA1 (n°290),
 - autoriser une propriétaire d'une maison en rénovation, située en zone AA1a, à réaliser son projet d'y accueillir des personnes âgées non dépendantes (n°228),
 - revoir le règlement de la zone AA1a pour limiter les possibilités d'y installer des logements (n° 454),
 - obtenir des renseignements sur les échéances prévues pour l'évolution de zones AB (n°339),
 - modifier le libellé attaché à la maison sise sur la parcelle 132 AT 50 en supprimant la mention « patrimoine agglomération estuarienne (...) et lui donner ainsi le même statut que la maison voisine, les deux maisons mitoyennes formant un même ensemble (n°302),
 - refuser le classement d'un domicile en « bâti patrimonial » sans qu'il y ait eu une information préalable, une rencontre, un débat (n°350),
 - veiller à ce que l'application des dispositions réglementaires favorise une bonne gestion du chemin côtier (n° 147),
 - refuser la création d'un chemin piéton sur une propriété privée à proximité de bâtiments agricoles (n°246),
 - supprimer un linéaire commercial en raison d'un changement de destination de locaux (n°400).
- L'auteur de l'observation n°449 précise qu'il a engagé des frais sur sa parcelle pour la rendre viable mais en raison de son classement en zone U1a, l'implantation d'une construction est problématique : il estime, de ce fait, avoir subi un préjudice.

2°) Demandes et observations produites par des particuliers portant sur des questions d'ensemble :

- Le projet de PLUi supprime la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire, ce qui est contraire aux préconisations du DOO du SCoT (n°385).
- Au sujet des clôtures, comment la CARENE contrôlera-t-elle les clôtures, particulièrement en zone UBa4 dont le règlement demande d'éviter la fermeture des paysages en limitant les clôtures opaques ? (n°271).
- Au sujet des clôtures en zone AA1b, pourquoi imposer du grillage dans les cinq premiers mètres en limite séparative et laisser le reste en composition libre ? Il serait préférable de favoriser une continuité de matériaux identiques sur l'ensemble de la limite séparative et privilégier le bois en secteur agricole ou un muret de pierre lorsque le lieu s'y prête (n° 279).
- Une personne s'interroge sur la nécessité pour les communes d'édicter des règles en matière de clôtures, elle évoque la hauteur des constructions en lien avec la réglementation RT2012, et elle estime que « sur trois points (le zonage, les matériaux interdits et dits médiocres, l'interdiction des toitures blanches), le PLUi ne part pas sur de bonnes bases et ne fait que reprendre des extraits copiés tels quels des anciens PLU : différences de traitement des communes, illégalité de l'interdiction de matériaux, frein de la transition écologique(...) » (n°110).
- Au sujet du patrimoine bâti de Pornichet, pourquoi interdire les vérandas visibles de l'espace public dès lors qu'elles s'inscrivent dans la qualité architecturale du bâtiment ? (n°314).
- Il est demandé le retrait de l'article 2 du règlement de la zone UBb3 qui autorise les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts etc. (n°280).

3°) Demandes et observations présentées par les associations et par les organismes professionnels :

- Des habitants du Petit Maroc demandent que soit créé un secteur UA1pm avec les règles spécifiques au quartier et ils estiment que le règlement du secteur UAd est très imprécis quant au devenir du quartier (n°292).

- L'association PROSIMAR (n° 8 et n° 356) présente quelques réflexions de portée générale d'une part et des remarques concrètes de détail d'autre part :

1. Réflexions de portée générale sur la densification, l'orientation urbanistique, AVAP, EBC, division foncière, patrimoine naturel et paysager, patrimoine urbain et architectural,
2. Sur le Règlement graphique [Commune de Pornichet],
3. Sur le Règlement écrit,
4. Sur les OAP,
5. Conclusions.

Toutes ces réflexions sont accompagnées d'exemples précis avec des plans détaillés et des propositions de modifications.

- ATLANSUN (obs. n° 349) estime que, dans le projet de PLUi, la disposition générale "art 2.3.6.2. Installations de dispositifs d'EnR", qui introduit une obligation pour un certain nombre d'opérations de produire 25% d'énergie renouvelable, constitue une excellente disposition, et qu'il est souhaitable d'élargir la disposition générale de cet article à toutes les destinations de bâtiments, en intégrant les services et les activités commerciales.

- SYDELA (Syndicat Départemental d'Énergie de la Loire Atlantique) (obs n°360) :

Le SYDELA rappelle le texte de l'article 2.3.9.2 des Dispositions générales du Règlement relatives aux Installations de dispositifs d'EnR dans les zones UE et suggère de ne pas restreindre la disposition de l'art. 2.3.9.2 aux seuls bâtiments industriels (dont l'artisanat productif) mais d'y inclure aussi les bâtiments commerciaux et de service.

- PBN (Société des Produits Bitumineux Nantais) (n°300) :

La Société PNB qui dispose d'une centrale d'enrobage à chaud à Montoir-de-Bretagne, sur les parcelles appartenant au Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire demande une modification du Règlement écrit de la zone UEe : il s'agit d'apporter un complément à son article 2.2 "pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur les constructions possibles dans cette zone".

L'article 2.2 de la zone UEe serait ainsi rédigé:

« 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés (...)

- Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés *ou en lien avec les activités industrielles de la zone;*"

- Les constructions destinées à la restauration (...) »

- SONADEV (n° 294) :

la SONADEV demande que des rectifications soient prises en compte dans le futur PLUi.

Ces demandes de rectification sont présentées dans le cadre des projets qui lui ont été confiés et qui concernent les concessions d'aménagement mentionnées dans son courrier.

Le GPMNSN (Le Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire) (obs n° 408) a remis un courrier daté du 8 Août 2019 dans lequel sont listées toutes les questions ayant fait l'objet de nombreux échanges entre le GPM et la collectivité:

- Emplacement Réserve pour un port de plaisance,
- Orientation d'Aménagement et de Programmation "Quartier Maritime Portuaire",
- Secteur avant-Port,
- Zone UEm,
- Réserve foncière de Locherais,
- Développement sur la ZIP de Montoir-Donges,
- Et quelques points divers sur le règlement UEe1 .

- CINA (Club Immobilier Nantais) (n°357) :

Le CINA pose des questions, émet des remarques et des propositions relatives :

- aux plans et cartes,
- à la mixité sociale,
- à la hauteur des bâtiments collectifs en UAa1cv,
- aux stationnements,
- aux installations de dispositifs d'EnR
- au zonage UEa et aux « périmètres tertiaires ».

4°) Demandes et observations présentées par des Communes :

- Commune de Saint-Nazaire (obs. n°413) :

Les personnes référentes du Conseil citoyen des quartiers Immaculée, Villeneuve, Québrais, Landettes et Monsieur l'Adjoint Jean-Luc Séchet demandent d'examiner la possibilité réglementaire d'installer une guinguette sur les bords du lac du Bois Jolland, pour animer les lieux et créer un lien intergénérationnel.

- Commune de Saint-Joachim (obs. n°397) :

Madame le Maire de Saint-Joachim constate :

- que le règlement du PLUi interdit en zone UIb les constructions destinées aux commerces et activités de services, à l'exception de celles citées à l'article 2.2. ; La restauration qui est "une sous-destination de la destination commerces et activités n'étant pas autorisée dans les exceptions, il convient par conséquent de modifier cet article en autorisant les constructions destinées aux commerces de restauration.
- que dans ce même article, il est prévu des constructions destinées au commerce de gros qu'il n'est pas concevable d'autoriser en zone UIb et qu'il convient donc de supprimer.

- Commune de Trignac (obs. n°444) :

La commune de Trignac rappelle les observations déjà exprimées dans sa délibération de juillet 2019

Voici celles qui concernent le règlement écrit :

- en zone UIa permettre l'implantation de constructions dites en "double rideau",

- en zone 1AU4 interdire les entrepôts,
- en zone UEa (Petite Ville), mise en correspondance entre règlement et rapport de présentation,
- dans l'annexe stationnement, prise en compte des commerces de faible fréquentation pouvant justifier d'une réduction du nombre de stationnements au regard des tableaux.
- en zone UEa1: imposer un mur coupe-feu pour les constructions industrielles et artisanales implantées en stricte limite de propriété.

Thème 12 - Zones d'activités

12 observations : n° 23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447

Parmi les douze observations :

- L'association de quartier Vivre à Méan-Penhoët (obs 403) demande d'étendre la zone UEe2 "secteur de transition entre la ZIP et le quartier habité de Méan-Penhoët" a minima jusqu'à l'intersection entre la rue de Trignac et la rue Clément Ader afin précisément d'éviter l'installation des nouvelles unités de production classées ICPE aussi près des lieux de vie collectifs et d'activités quotidiennes du quartier, et faire ainsi que cette zone d'interface ait un réel sens, et de réintégrer les parcelles BT 261 209 et 310, utilisées comme parking pour les autocars jusqu'en 2018, dans la zone UAb1 à vocation résidentielle comme le reste de l'îlot, ou à défaut en zone UEe2 d'interface ; ailleurs, d'autres habitants s'inquiètent de la proximité entre activités et habitat ;
- L'entreprise Charrier demande de maintenir le zonage en l'état dans le futur règlement du PLUi de la CARENE correspondant aux sites de la Mariais et de la Maison Noulet à Donges ;
- Trois entreprises demandent des agrandissements en STECAL sur la commune de Donges (obs 23, 27, 431) : entreprise Montfort à la Balluais, société SEAP au Moulin Neuf, société Chouteau à Hélé;
- La commune de Donges demande de ne pas permettre un ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes) au lieu-dit Maison Noulet ;
- L'association des habitants du Village de Gron, Montoir-de-Bretagne, dénonce l'implantation d'une déchetterie à l'emplacement de l'ancienne usine d'épuration, au pied du village, ou du moins demande sa limitation au nord du secteur ;
- La société LIDL 1 rue de Villès Molle à Saint-Nazaire, demande que l'erreur matérielle relative à la parcelle EP n°609 en vue de son classement en zone AE1 et que le règlement de la zone AE précise que la hauteur maximale à l'égout (H1) est de 4,5 ou de 5 m sur le secteur AE1, ceci dans un souci de cohérence par rapport à la réalité commerciale existante ;
- Deux observations s'interrogent sur une partie du linéaire commercial à Saint-Joachim, où il n'y a plus de commerce.

Thème 13 - Zones inondables

4 observations : n° 3- 72-424-432

Parmi, les observations, deux personnes contestent le caractère inondable de leur parcelle :

- Parcelle AM 250 à Pornichet (niveau plus élevé que les parcelles voisines) ;
- Parcelle AV 90 au port Chicard à Saint-André-des-Eaux : après contact auprès de la DDTM, la parcelle n'est pas inondable (personne informée par téléphone), et il y a lieu de modifier le zonage en le limitant à la route et de prendre en compte l'AZI du Brivet actualisé (avis de la préfecture).

→ **Pour le PDU :**

26 Observations : n° 79, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 119, 145, 146, 173, 218, 224, 244, 255, 274, 292, 306, 319, 327, 348, 356 et 416.

Les observations sont de nature très diverses. Au delà des critiques portant sur le fonctionnement actuel des transports et divers services existants, il y a lieu de noter de nombreuses demandes d'amélioration, de renforcement et de développement des services de transport collectif, ainsi qu'une attente réelle pour les mobilités douces. Les transports collectifs sont souvent jugés mal adaptés aux déplacements domicile-travail.

Les transports de marchandises n'ont par contre pas fait l'objet de questions lors de cette enquête.

Les sujets abordés ont été répertoriés suivant les thèmes ci-après :

- les transports urbains,
- le transport ferroviaire,
- les mobilités douces,
- la voiture et le stationnement.

Les transports urbains

Les observations principales formulées :

- l'attente d'une adéquation avec les nouvelles urbanisations prévues au PLUi,
- la demande d'un plan de circulation intra-urbain pour Pornichet afin d'explicitier les aménagements de voirie prévus,
- l'inadaptation de certains transports scolaires avec les besoins notamment à Donges et à Montoir (horaires, lieux des arrêts...),
- des demandes d'amélioration des liaisons entre Saint Nazaire et Donges et d'une augmentation des cadencements
- des demandes d'une meilleure synchronisation notamment entre T4 et Hélyce
- des demandes précises pour de nouveaux services :
 - une desserte de Donges par le BHNS (Bus à Haut Niveau de Service)
 - des navettes de rabattement vers la gare de Donges
 - une desserte par les transports en commun pour le village de Gron et de Donges vers le port de Montoir
 - une desserte complète du quartier du Petit Maroc allant au-delà du pont mobile.

Le transport ferroviaire

Les dessertes par voie ferrée à partir de Donges sont jugées inadaptées aux besoins tant vers Savenay que vers Saint-Nazaire. La desserte vers Nantes est considérée comme devant être renforcée et améliorée, notamment la desserte par TER considérée comme non adaptée au besoin de déplacement domicile-travail.

Il faut noter une demande d'étude de la réouverture de la ligne Pontchateau - Montoir.

Les mobilités douces : vélos et piétons

On note sur cette thématique diverses critiques sur les équipements existants, des demandes d'aménagements nouveaux et quelques oppositions à des cheminements envisagés.

Les principales observations recueillies :

- un réseau cyclable qualifié de médiocre par un intervenant,
- de nombreux points noirs identifiés pour la circulation vélo dans le secteur ouest de Saint-Nazaire et sur la route de la Côte d'Amour,
- une demande pour améliorer la sécurité des cyclistes dans le secteur Océanis (itinéraire Océanis-école Fernand Buisson),
- une satisfaction des équipements vélo à Pornichet avec demande d'affichage d'une priorité aux vélos,
- une demande pour conserver le passage Emile Duttier à Pornichet en voie piétonne,
- une demande pour une liaison en site propre Saint Nazaire- Donges,
- une demande de réaménagement de l'ancienne voie ferrée Ponchateau - Saint Nazaire en voie verte.

Il a également été relevé trois oppositions à la création de chemins piétonniers ou de pistes cyclables :

- opposition à un chemin référencé sur la parcelle BD 45 chemin du Pissot à Pornichet,
- contestation d'une liaison piétonne au sein des OAP n° 33 et 42,
- opposition à la création d'une piste cyclable le long du Brivet à Saint Malo de Guersac en raison de la présence d'animaux d'élevage à proximité.

La voiture et le stationnement

Diverses propositions ont été formulées sur ce sujet. Il s'agit :

- de développer l'équipement en bornes de recharge pour les voitures électriques
- d'installer des bornes de gaz naturel véhicules (GNV)
- d'étudier la production de méthane et son utilisation pour le transport
- d'inciter à utiliser prioritairement les espaces de stationnement privés lorsqu'ils existent afin de libérer l' espace public

Par ailleurs deux questions spécifiques au stationnement ont été posées :

- quelles places de parking peuvent être mobilisées pour la salle des Forges à Pornichet ?
- comment améliorer le stationnement dans le quartier du Petit Maroc à Saint Nazaire ?

Divers

Une demande de réduction de la vitesse à également été formulée à Pornichet ;

De même une demande de rétablissement d'une liaison maritime entre Saint-Brévin et Saint-Nazaire a été émise.

→ Pour le Zonage d'assainissement des EAUX PLUVIALES :

21 observations : n° 54 67 104 126 127 154 199 200 201 294 299 334 337 341 352 391 392 405 408 414 439

Ces 21 observations portent sur les eaux pluviales en général et notamment sur les problèmes d'inondation, dont :

- Deux observations (199 et 201) signalent des inondations rue Palissy à Saint-Nazaire, notamment de la copropriété « les Balcons d'Ariane » ;
- Deux observations (352 et 392) signalent des inondations récurrentes rue Daudet à Saint-Nazaire, dont deux en 2018, avec 1,5 m au rez-de-chaussée d'une habitation, ayant entraîné le relogement des propriétaires durant 14 mois ;
- Une observation (201) indique que les caves de l'immeuble 10 place Blancho et 41 bis avenue de Gaulle à Saint-Nazaire sont inondées lors des fortes pluies ;
- Des observations signalent des manques d'entretien des fossés à la Chapelle-des-Marais, Saint-André-des-Eaux, ainsi qu'à Saint-Malo-de-Guersac concernant l'écoulement entre la rue Laënnec et le marais.

Aucune ne porte spécifiquement sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Ce point a seulement été évoqué lors des permanences : situation des parcelles dans les bassins versants et critères de rejet à respecter selon leur sensibilité, coefficient de biotope et son inverse le coefficient d'imperméabilisation.

Dans son avis sur le PLUi, la Région des Pays de la Loire regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants, sur lesquels il serait intéressant de travailler pour limiter les ruissellements et améliorer ainsi la qualité des eaux. A contrario, la commission d'enquête constate que les bassins versants sont très bien détaillés dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les observations amènent les questionnements suivants de la part de la commission d'enquête :

- Absence de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales : un SDAEP finalisé aurait permis de préciser en phase 1 les dysfonctionnements existants en termes de sous-dimensionnement des réseaux et de topographie et de proposer en phases 2 et 3 des mesures de traitement en termes de reconfiguration des réseaux et de mise en place de bassins de régulation . Quel est son avancement ?

- Il y a lieu de préciser les compétences, d'une part de la CARENE sur la gestion du réseau des eaux pluviales et d'autre part des communes sur la gestion de la voirie ; en cas de désordres et d'entretien, la répartition semble difficile ;
- Il y a lieu de préciser la relation qui existe entre d'une part l'emprise au sol des constructions fixé au chapitre 3.1.1.1 du règlement du PLUi par zone et d'autre part le coefficient de biotope et le coefficient d'imperméabilisation pondéré définis dans le zonage des eaux pluviales.

→ **Pour le Zonage d' assainissement des EAUX USEES :**

17 observations : n° 20 104 106 107 108 141 154 166 175 217 299 341 391 394 408 433 460

Ces 17 observations portent sur les eaux usées :

- Un dossier est présenté par l'association CET 2006 pour un projet d'assainissement des eaux usées sur Saint-Nazaire, établi en relation avec les services techniques de la mairie, à prendre en compte ;
- Un dossier est développé par M. Alliot, hydrogéologue, sur la gestion des eaux pluviales, souterraines et usées sur le territoire de la CARENE ;
- Une observation signale un dysfonctionnement à Trignac provoquant des nuisances olfactives ...et un mauvais état des routes ;
- Trois observations demandent pourquoi les habitations ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement : secteur Villes Alain / route de Brais à Saint-Nazaire (obs 166 et 394), village les Pierres Blanches à Besné (obs 433).

Lors des permanences, des personnes se sont renseignées pour savoir à quel moment leur habitation allait être raccordée au réseau d'assainissement collectif dans le cadre du programme établi pour la période 2018 – 2024.

Dans son avis sur le PLUi, la Préfecture de Loire-Atlantique indique que pour l'assainissement des eaux usées :

- La présentation des capacités d'épuration des stations de traitement aurait dû être plus largement détaillée dans l'état initial de l'environnement ;
- Il conviendra d'intégrer dans le rapport de présentation un volet consacré à l'assainissement collectif précisant notamment les bassins de collecte, la capacité organique restante des stations ainsi que les opérations urbaines ou d'activités qui y seront raccordées ;
- Il est rappelé que la capacité des stations à absorber et à traiter les effluents des zones AU constitue un préalable à leur ouverture à l'urbanisation.

Les observations, notamment celle de la préfecture de Loire-Atlantique, amènent le questionnement suivant de la part de la commission d'enquête :

- Absence de schéma directeur d'assainissement des eaux usées : un SDAEU finalisé aurait permis de préciser les dysfonctionnements existants sur le réseau de collecte des effluents et sur les stations d'épuration . Quel est son avancement ?

2- Remarques et Questions des PPA et PPC

Une réunion d'échanges et de concertation sur le projet de PLUi avait eu lieu entre les Personnes Publiques Associées et la CARENE le 17 Janvier 2019 avant l'arrêt.

Le compte rendu de cette réunion montre que certaines questions avaient été abordées et que des réponses avaient été apportées.

Cependant les différentes PPA ont émis leurs avis (inclus dans le dossier d'enquête) avec un certain nombre de remarques et questions qui appellent des réponses de la CARENE porteur de projet de PLUI . La commission d'enquête a synthétisé ces remarques et questions en annexe n° 2 du PV.

La liste des PPA consultées est la suivante, mais certaines n'ont pas répondu :

- 2.1 – Préfecture de Loire Atlantique
- 2.2 – Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de Loire
- 2.3 – Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- 2.4 – Direction Régionale des Affaires Culturelles Pays de Loire
- 2.5 – Agence Régionale de Santé Pays de Loire
- 2.6 – Parc Naturel de Brière
- 2.7 – Conseil Régional des Pays de Loire
- 2.8 – Conseil Départemental de Loire Atlantique
- 2.9 – Centre Régional de Conchyliculture Bretagne Sud
- 2.10 – Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique
- 2.11 – Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire
- 2.12 – Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint Nazaire
- 2.13 – Chambre des Métiers et de l'artisanat des Pays de Loire
- 2.14 – Centre Régional de la Propriété Forestière Pays de Loire
- 2.15 – Communauté de Communes Loire et Sillon
- 2.16 – Communauté de Communes Erdre et Gesvres
- 2.17 – Communauté d'agglomération Cap Atlantique
- 2.18 – Communauté de Communes Pays de Loire- Saint Gildas des Bois
- 2.19 – Communauté de Communes Sud Estuaire

3 - Remarques et Questions des Communes

Les Communes ont également émis leur avis avec un certain nombre de remarques et questions qui appellent des réponses de la CARENE, porteur de projet de PLUI. La commission d'enquête a synthétisé ces remarques et questions en annexe n°1 du PV.

- 3.1 – Besné

3.2 – La Chapelle-des-Marais

3.3 – Donges

3.4 – Montoir-de-Bretagne

3.5 – Pornichet

3.6 – Saint-André-des-Eaux

3.7 – Saint-Joachim

3.8 – Saint-Malo-de-Guersac

3.9 – Saint-Nazaire

3.10 – Trignac

4 – Remarques et Questionnements de la Commission d'Enquête sur :

- **Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale :**
L'État conteste cette compatibilité dans ses remarques notamment sur les possibilités de construire en hameaux.
Le Pôle Métropolitain demande des justifications pour la construction dans les hameaux.
- **Compatibilité avec la loi littoral :**
L'État conteste la possibilité de développer l'habitat dans les communes soumises à la loi.
- **Zones humides :**
Les éléments d'identification n'ont pas été pris en compte dans les zones U et AU.
- **Économie d'espace agricole :**
La limitation des enveloppes urbaines en hameau libèrent des terres pour l'agriculture zonée en A mais en réalité qui ne seront pas ou difficilement exploitables .
A l'inverse le développement des zones d'activités à Brais et d'habitat à Ermur ainsi que les zones AB à Saint-André-des-Eaux impactent l'activité agricole.
Ces contradictions interrogent sur l'efficacité de la politique de préservation des espaces agricoles .
- **Interface entre l'habitat et les activités industrielles :**
Comment comptez vous gérer cette interface et qu'elle suite envisagez-vous ? (exemple : proposition de « vivre à Méan Penhoët »).
- **Chaumières :** Pensez-vous établir un cahier de suivi pour la résolution des problèmes des chaumières ?
- **OAP :** quelles sont les conséquences pour des propriétaires privés dans le cas d'une OAP avec opérateur unique ?

Enquête publique unique relative aux PLUi , PDU, zonage d'assainissement eaux usées, zonage d'assainissement eaux pluviales de la CARENE, arrêté communautaire du 23 juillet 2019, décision TA E19000074/44 du 29/04/2019- **PV**

La Commission d'Enquête rappelle que le présent procès-verbal n'a pour d'autre objet que de retranscrire de manière objective et neutre, les observations, propositions du public reçues pendant l'enquête publique.

Nous vous saurions gré de bien vouloir étudier avec attention l'ensemble de ces observations et / ou interrogations, et de nous adresser un Mémoire en Réponse dans un délai de 15 Jours à compter d'aujourd'hui 10 Octobre.

Ce document sera joint au dossier d'enquête avec nos conclusions et Avis.

La Commission d'enquête :

Jany LARCHER, Jean-Pierre JOUTARD, Gérard LAFAGE, Alain RINEAU

Gilbert FOURNIER (Président) :

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, les membres de la commission d'enquête remettent ce jour, jeudi 10 Octobre 2019, leur PV de Synthèse au porteur de Projet :

Monsieur Alain MICHELOT

Madame Laetitia QUELLARD :

Monsieur François CHENEAU

Monsieur Stéphane BELZ

Monsieur Jean Jacques LUMEAU

Monsieur AUDRIC

Monsieur DUFOUR

CARENE

Enquête publique

PLUi, PDU, zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Tableau des observations du public, classées par thématiques

Nota : ce tableau, mis en annexe du procès-verbal de synthèse remis à la CARENE, est un document de travail. Celui-ci sera corrigé pour insertion dans le rapport d'enquête : les noms seront classés par ordre alphabétique et les doublons seront supprimés.

n° obs	Auteur	Annotation	Thématiques
376	Anonyme	Cette observation signale l'importance de sécuriser la ferme biologique "Entre chèvres et choux" à saint Marc sur Mer en maintenant l'accès actuel en zone agricole	agriculture en zone urbaine
323	MOUTAULT	Mmes MOUTAULT Sabrina et Elodie installées à la ferme "Entre chèvres et choux" route de Cromlech à Saint Nazaire demandent: 1- de laisser les parcelles EP 469 et EP 468 en zone agricole afin de conserver l'accès à la ferme . Le chemin d'accès aménagé avec l'accord des propriétaires se situe sur ces parcelles. 2- d'autoriser la mise en place d'un camping et la construction de bâtiments non agricoles (accueil, sanitaires) sur l'exploitation comme discuté pour le PLU précédent.	agriculture en zone urbaine changement de zonage

424	Guiheneuf Patrick	<p>M. Patrick GUIHENEUF, 64 La Robinais Crossac, représentant syndical de la Coordination rurale, signale que les auteurs du PLUI n'ont pas décelé les deux gros handicaps de l'agriculture Nazairienne (élevage bovins) qui sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une part les problèmes liés à l'artificialisation des terres hautes (choix de construction en linéaire et en lotissements pavillonnaires en campagne , ce qui consomme trop de surface naturelle et pose des problèmes d'accès aux parcelles situées en arrière , rend difficile la circulation avec le matériel agricole , et accentue la vitesse de la montée des eaux des marais dû à cette imperméabilité des sols ; - d'autre part les règlements d'eau et le maintien effectif des niveaux d'eau, de la Commission Syndicale de Grande Brière Mottiere et du Syndicat du Bassin Versant du Brivet sont trop élevés pour un entretien convenable par pâturage au printemps dans les parcelles inaccessibles en tracteur ; ainsi les auteurs de ce PLUI n'ont pas diagnostiqué l'enjeu environnemental, économique et sanitaire que représente la gestion des marais de Brière que seuls les éleveurs de bovins peuvent entretenir gratuitement ; résultat de cette gestion des niveaux : cinq milles hectares de friches au sens de l'arrêté préfectoral. <p>Il demande de revoir les points suivants sur :</p> <p>A) Le règlement écrit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) en page 13 : interdire toutes constructions (à usage d'habitation) à moins de 50 mètres des mares effectives et existantes car de nombreuses espèces aquatiques transitent par ces mares pour leurs reproduction ou leur alimentation (grenouilles, tritons, couleuvres, insectes,etc....) ; bien répertorier les mares sur le plan ; 2) en page 20 : après les termes "changement de destination" rajouter "et qu'il ne génère pas de diminution de la surface d'épandage des effluents agricoles " 3) Interdire le développement du photovoltaïque au sol sur les espaces naturels ou agricoles pour éviter la concurrence et la pression foncière avec les surfaces agricoles ; 4) Interdire tout les nouveaux accès pour desservir de nouvelles constructions agricoles (bâtiments d'exploitations , logement de fonction) sur toutes les routes départementales en zone A ; 5) Interdire la création de nouveaux logements de fonction, puisqu'il y a de moins en moins d'actifs agricoles ; 6) En zone N, Interdire toutes constructions à moins de 35 mètres des berges des cours d'eau au lieu de 5 mètres, du fait du risque de débordement ; 7) Création d'une nouvelle zone Naturelle Stricte NA3 spécifique aux marais de tourbe inondables de Brière et à leur frange (marais indivis et marais privé) avec un pastillage NH en zone déjà construite pour interdire tout affouillements de tourbe même temporaire, tout apport de matériau non naturel et dur (gravier ,cailloux), autoriser la reconstitution de la tourbe, qui a brûlé , par l'apport de divers végétaux et autoriser la reconstitution de passage avec des matériaux naturels (terre de terrassement, sable) <p>B) Sur le règlement graphique</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Changement de N à A : ne pas changer le zonage de N à A sauf justifiant la nécessité de construction de bâtiments de production agricole. 2) Zone NA1 rue de parmentier à Montoir : La zone NA1 de toute la rue de parmentier doit être changé en zone U (UAb, UAc , UBa au choix) puisque cette zone est déjà construite notamment la partie nord de la voie ferrée qui fait partie de l'agglomération de Montoir et de l'enveloppe urbain 3) Zone UIa de l'île de Brecun à St-Joachim doit être classé en N stricte : le zonage dépasse le parcellaire construit du nord /ouest à l'est de l' Île par l'arrière et est en contact direct avec la zone humide et avec 2 cours d'eau 4) Classement en N stricte des zones et parcelles suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - 3 zones NQa et 1 zone NTb : Les zones NQa situés entre Bais et la maison du garde à ST-Joachim, au sud du bourg de la Chapelle-des-Marais, au sud de la zone NQa de la station d'épuration de la Chapelle-des-Marais et la zone NTb du Fossé Blanc à l'ouest de la Chapelle-des-Marais sont des zones humides effectives et inondables et sont des lieux de quiétude pour la faune ; - Île de Quebitre à la Chapelle-des-marais : le zonage UIa est un peu trop étendu ; en rue de la Métairie, les parcelles D156 , 157 , 158 et D178 , 179 ,180,183 , 184 ,185 ,186 ,187 ,188 et D209 , 210 , 211 , 212 , 213 , 214 , 216 ne font pas partie de l'enveloppe urbaine ; les parcelles D156 , 157 ,158 sont à proximité immédiate d'une mare et sont effectivement humides ; en rue du Bossis, la partie nord/ouest de la parcelle D88 et la parcelle C427 sont humides effectives et ne font pas partie de l'enveloppe urbaine. 	agriculture en zone urbaine changement de zonage zones inondables
388	Beïda M et Mme	<p>M et Mme Yahia et FarahBEIDA, 27 avenue du Général De Gaulle Saint-Nazaire, demandent que le zonage "ensemble urbain remarquable où est inscrite leur habitation, soit étendu à leurs jardins.</p>	AVAP et patrimoine

389	Latté M et Mme	Mr et Mme LATTE notent que leur maison d'habitation située au 85 avenue Général de Gaulle à Saint Nazaire fait partie d'un ensemble urbain remarquable dans le PLUi. Ils demandent la conservation de ce classement tant pour les habitations que pour les jardins attenants.	AVAP et patrimoine
89	MICHEL Paul	M. Paul MICHEL, 26 chemin des dames, 44600 St Nazaire, signale deux erreurs : - le tracé du cours d'eau temporaire se prolongeant sur la plage de Porcé est à revoir ; - le bâtiment, situé sur la parcelle 184DM363 et classé comme fabrique de jardin XIXème dans l'étude d'architecture balnéaire correspond à l'ancien phare de Porcé (1895), récemment réhabilité ; son adresse réelle est 15 chemin du phare de Porcé ; L'avant feu de ce phare était implanté sur une petite jetée à laquelle on aboutit par un bel escalier de granit ; cette petite jetée est malheureusement laissée à l'abandon par l'administration et ses pierres de granit taillées tombent une à une et elle va bientôt disparaître .	AVAP et patrimoine
366	BONTEMPS Olivier	M BONTEMPS Olivier : Suite a son observation orale lors de la permanence du 30/08 a Pornichet . concernant une parcelle d'environ 1800 m² classée en UBb1, déjà dans l'AVAP , apporte une contribution écrite où il fait plusieurs observations et remarques : - Sa parcelle n°807 (voir plan joint) comporte 7 arbres remarquables dont il conviendrait de revoir la classification - la protection concernant le bâti devrait être mieux justifiée avec des prescriptions mieux adaptées en cas de rénovation M BONTEMPS demande que ces remarques soient prisent en compte dans le cadre d'une modification de l'AVAP Il signale qu'une trame EBC dans la partie centrale de sa parcelle ne se justifie pas (n'est plus un espace boisé mais un espace libre engazonné): il s'oppose à cette procédure de classement EBC dont le découpage le pénalise (voir ses arguments dans le document joint avec un plan à l'appui)	AVAP et patrimoine EBC changement de zonage
356	PROSIMAR Association	Le Président de l'Association PROSIMAR avait déjà déposé un dossier concernant les réflexions et les souhaits des membres de cette association lors de la permanence du 20 Août 2019 à Pornichet (voir observation n°8). Un autre membre de l'Association s'est exprimé sur un point du règlement écrit où il demande le retrait de l'article 2.2 dans la zone UBb3 (voir observation n°280) Dans cette observation 356 , le Président de l'Association PROSIMAR remet un dossier de 21 pages L'introduction mentionne la difficulté d'absorber une telle quantité de documents en peu de temps. Puis il décrit l'association agréée au titre de l'Environnement et de l'Urbanisme. PROSIMAR est concernée prioritairement par le quartier Sainte Marguerite à Pornichet mais également intéressée sur l'ensemble de la commune par le plan de circulation, les règles d'urbanismes et l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), PROSIMAR présente dans ce dossier quelques réflexions de portée générale d'une part, et des remarques concrètes de détail d'autre part: 1. Réflexions de portée générale (densification, l'orientation urbanistique, AVAP, EBC, division foncière, patrimoine naturel et paysager, patrimoine urbain et architectural) 2. Règlement graphique [Commune de Pornichet] 3. Règlement écrit 4. OAP 5. Conclusions Toutes ces réflexions sont accompagnées d'exemples précis avec des plans détaillés et des propositions de modifications. Il convient à la Carene d'apporter des réponses à chacun des points exposés	AVAP et patrimoine EBC ER OAP PDU Règlement écrit habitat
1	Lefort Nelly	Mme Nelly LEFORT, Saint-Marc en Saint-Nazaire, demande que la parcelle EN56 (bd Dumont d'Urville à Saint-Marc-sur-Mer), classée en AA2 et qui était autrefois partiellement en zone constructible, soit classée en zone urbaine comme les parcelles voisines ; plan cadastral joint ; il est précisé que le terrain est desservi en eau, électricité et assainissement, mais que l'accès en servitude est encombré par le voisin (matériel, bambous, chêne).	changement de zonage
10	Micouleau Gilles	M. MICOULEAU, 52 route de La Fontaine Tuaud à Saint-Nazaire demande une modification du zonage pour que sa parcelle EY 62 classée en AA1a devienne constructible. M. MICOULEAU a renouvelé sa demande dans ses observations n° 148 et 187.	changement de zonage

103	Voisin Christine	Mme Christine VOISIN demande que la parcelle AE 48, 5 route de la Carioterie Saint-André des Eaux repasse en zone constructible, car une évaluation notariale a été faite en vue d'une donation avec valeur de l'ensemble constructible	changement de zonage
11	OLLIVAUD Maurice	Monsieur Ollivaud 15 allée des Framets à Guérande : sur la Commune de Saint Malo de Guersac: demande de changement de zonage pour 2 parcelles cadastrées AP166 et AP 167 au lieu dit : les Courtils Guilleau (village d'ERRAND) pour un passage de A (agricole) en U (urbanisable)	changement de zonage
112	GRIMAULT Romain	Mr GRIMAUD apporte des arguments pour étayer sa demande de constructibilité de la parcelle ZC 50	changement de zonage
114	MAGRES HOUSSAIS	les deux parcelles sont en limite de la zone UHa1 sans y être insérées	changement de zonage
115	CHAPLAIS Bernard	M. Chaplais possède la parcelle 52 ZY 19 au lieu dit L'Auviais à Donges. IL aurait souhaité qu'elle soit constructible. Elle fait partie d'une zone classée AA1a.	changement de zonage
118	HUITRIC Chantal	Mme Chantal HUITRIC demande la constructibilité des parcelles M 480, L1825, L 1829 et L 504 de la commune de Pornichet.	changement de zonage
12	BIVAUD Jean-Yves	M JY BIVAUD 53 RUE DU PONT DE L'AIGLE / Commune de Besné: parcelle concernée K399 autrefois constructible (CU) et sur le projet 3/4 de sa surface est prévu en NA (naturelle): demande un retour au zonage constructible comme les parcelles voisines (K987, 986, et 304)	changement de zonage
120	POMIES NADINE	Madame POMIES, 124 chemin des Roches 41350 VINEUIL, et Mmes DELISSEN et BELLEC viennent confirmer leur demande initiale exprimée dans l'observation n°96 concernant les parcelles HL 777, 778, 779, bien que la lettre datée du 31 août mentionne les parcelles HL 777, 779 et 780. Elles demandent que les parcelles numérotées HL 777, 778, 779 deviennent constructibles, elles sont insérées entre les parcelles HL 776 et HL780 qui sont déjà construites. .Mmes POMIES, DELISSEN et BELLEC écrivent que le réseau d'assainissement des eaux usées est prévu dans le secteur, que ces parcelles classées en zone agricole ne seront jamais cultivées et qu'elles constituent une dent creuse.	changement de zonage
123	Mebkhouti Mathilde	Mme Mathilde MEBKHOUTI, 1 rue chevalier St Georges, 44600 St Nazaire, par courrier à l'attention de la première adjointe à la mairie de Saint-Nazaire, demande que la parcelle HL 1039, de 1300 m2, au 6 rue des Mottais à l'Immaculée ; elle expose le cas de sa famille nombreuse et sa demande d'accéder à un T6 locatif, alors qu'elle vient d'hériter de ce terrain où elle pourrait construire ; plan cadastral local joint, mais erroné sur la limite de constructibilité.	changement de zonage
124	BOURDIC Gisèle	Mme Gisèle BOURDIC , 6 rue de Kerbouchard, Batz-sur-Mer, par courrier au maire de Trignac, demande de reconsidérer le cas de sa parcelle BE 208 de 2190 m2 située dans le village d'Aucard à Trignac, car elle n'a plus vocation à rester en friche et n'est plus grévée par la conduite d'eau (projet abandonnée). plan cadastral joint.	changement de zonage
13	LE BOUQUIN Joseph	M Joseph LE BOUQUIN 15 route Dissignac à Saint Nazaire Parcelle cadastrée EV n° 342 : demande d'étendre la zone UHa3 à l'ensemble de la parcelle dont une partie est en zone agricole AA1a : plusieurs courriers sont annexés dont un de la DGA de St Nazaire expliquant les raisons de ce classement	changement de zonage
130	HERVY Daniel	M. Daniel HERVY, 107 rue de La Martinais à La Chapelle-des-Marais, demande que la parcelle D 188 soit constructible. Cette parcelle est classée en NA1 et comporte un espace boisé répertorié.	changement de zonage
131	ROCHEFOR T Odette	Mme Rochefort possède la parcelle 30 AN 499, à La Chapelle-des-Marais. Cette parcelle est située en zone AA1a (agricole pérenne). Elle aurait souhaité la vendre en tant que terrain constructible: eau et électricité dans la rue. Cette parcelle s'insère dans un environnement (sur 3 côtés) construit d'habitations.	changement de zonage
136	LESTRADE Michel	M. LESTRADE, 19 rue Pradier 92410 Ville d'Avray, fera une observation sur le registre dématérialisé au sujet de la parcelle H 559 située rue du Petit Canon à Pornichet, classée en AA1a.	changement de zonage
139	VEILLOT Marie	Mme Veillot demande un changement de zonage pour rendre constructibles les parcelles AL 255 et AL 256 secteur du Pin, commune de Saint Malo de Guersac.	changement de zonage

14	ELAN Anthony	Au nom de ses grands-parents, anciens agriculteurs âgés, M. ELAN, 5 rue Paul Emile Victor Saint-Nazaire, ayant un projet immobilier pour s'installer près d'eux, demande que les parcelles EW 157 et 158 situées à Dissignac en Saint-Nazaire, classées en AA1 deviennent constructibles pour la partie située en bordure de route. Ces parcelles se situent à proximité des réseaux dont l'assainissement EU ; elles sont hors PEAN. Ces parcelles sont en dent creuse avec de nombreuses parcelles construites autour. pièces jointes : extraits du PLUi et de la photos aérienne avec indication de la limite de constructibilité demandée(doc n° 6), photos du site et des habitations proches.	changement de zonage
148	MICOULEA U Philippe	M. MICOULEAU, 52 route de la Fontaine TUAUD à Saint-Nazaire, demande que la parcelle EY 62 lui appartenant soit située en zone constructible, ainsi que les parcelles voisines qu'il cite, EY 508, EY 509 et EY 666 et les parcelles EY 506 et 507 mentionnées sur l'un des plans. M. MICOULEAU confirme ici sa demande présentée dans l'observation n°10 et n°187.	changement de zonage
15	INDIVISION PENEAU VALENTIN	INDIVISION PENEAU VALENTIN sur la Commune de Pornichet: propriétaire de 2 parcelles: K601 et K604 La parcelle K604 est actuellement zonée en constructible La parcelle K601 est zonée en N (Naturelle): demande à ce que cette parcelle soit également zonée constructible	changement de zonage
150	Benaglio - Rivallin Mme et M	M BENAGLIO et Mme RIVALIN dans leur courrier demandent à ce que leur parcelle 184YC104 zonée dans le projet en AA2 soit classée en ULb1 comme les parcelles qui la jouxtent notamment la parcelle YC103	changement de zonage
155	JALLAIS Joel	M JALLAIS 165 rue Laennec à Saint Malo de Guersac, propriétaire des parcelles AI 431,432,433,434 : les parcelles AI 431 et AI 433, ainsi qu'une partie de la 432 sont classées en UBa3 La demande est de classer le reste de la parcelle AI 432 et la parcelle AI434 en UBa3 et non en AA2	changement de zonage
157	CONSORTS BROUSSARD	M. Joseph et René BROUSSARD demande la constructibilité de la parcelle ZB 334, située à Montoir-de-Bretagne, classée en zone agricole au PLUi: AA2. Elle est desservie par le chemin établi sur la parcelle ZB 333. Cette parcelle est enclavée (3 côtés) dans un environnement construit d'habitations. L'exploitabilité agricole future de cette parcelle paraît poser question.	changement de zonage
158	ARNOT	M. Jean-François ARNOT, 11 rue de la Rochette à Saint Joachim, dit exprimer une demande au nom de son oncle M. Robert ARNOT domicilié 66 rue Émile Zola à Saint-Malo-de-Guersac : il demande que la parcelle AK 101 à Saint-Malo-de-Guersac devienne constructible, cette parcelle est actuellement classée en zone AB. Il demande aussi que la parcelle AK 103, sur laquelle est sise la maison, "reste constructible dans sa totalité".	changement de zonage
161	DESBOIS Jean-Pierre	Mr Desbois demande que la parcelle ZK 113 lieu-dit la Close des Genêts, commune de Donges qui fait partie d'une dent creuse dans une zone construite soit constructible pour que sa fille puisse y construire.	changement de zonage
162	BAZILE Roger	M. BAZILE Roger demande l'agrandissement de la partie constructible de la parcelle 52 ZN 80 (située à Donges) le long du chemin de la Charpentrais, du côté de la zone urbanisée. Cette parcelle est desservie par les réseaux.	changement de zonage
163	SARDAIS Pascal	Mr Sardais, 65 rue Armand de Gramont à Donges, demande que la parcelle ZP 124 lieu-dit la Sageais commune de Besné passe en constructible en continuité de la zone urbanisée.	changement de zonage
165	HALGAND Roger	M HALGANT demande que la parcelle ZE 531(où se trouve sa maison) zonée AA1a soit zonée en U	changement de zonage
167	AVERTY Philippe	M. Philippe AVERTY, 47 rue du Pont de L'Angle à Besné est venu consulter le dossier au sujet de la parcelle K 970. qui est classée dans sa majeure partie en zone naturelle dans le projet de PLUI alors qu'elle est actuellement en zone urbanisable, il exprime son incompréhension devant ce classement d'une parcelle constituée d'un jardin et d'un verger ancien. Cette première observation est complétée par les observations n° 363 et n°369.	changement de zonage
168	JUDIC Jean-Michel	M Jean-Michel JUDIC, 45 rue nantaise à Pontchateau, propriétaire et représentant familial des héritiers indivis de la parcelle ZP 126, lieu-dit les Touches en Besné, demande son rattachement en zone constructible, car elle en est contiguë.	changement de zonage
17	MOYON CRAND Myriam	Mme Moyon-Crand demande que la parcelle AN 386, située à la Chapelle-des-Marais, soit (maintenue?) constructible: terrain proche d'habitations, mais classée en AA1 et concernée en partie par un EBC. Cette parcelle est voisine d'une "zone" Ula. Accord écrit de Mme Rochefort pour regroupement avec sa parcelle limitrophe AN 499.	changement de zonage

171	THEBAUD	M. THÉBAUD, 41 rue du Pont de L'Angle à Besné, constate que sa parcelle numérotée ZV 28 est classée en zone NA1; il y est mentionné un emplacement réservé n°7 ainsi désigné: création aménagement de fossé lié à l'écoulement des eaux pluviales.	changement de zonage
172	MENARD Pierre	M. Pierre MÉNARD et Mme Marie-Claire MÉNARD, 22 La Poitevinais à Besné, demandent que la parcelle ZO 38 soit constructible, au moins dans sa partie nord en bordure de la route. Cette parcelle est classée en totalité en zone AA1a.	changement de zonage
174	GEFFROY Daniel	M Daniel GEFFROY, 6 allée de Chassepot Pornichet, demande d'intégrer à la zone constructible permettant de développer le village des Forges vers l'est, les parcelles suivantes : L 1828 en bordure de la route de Villès-Blais, B 59 en bordure de la route de Prazillon, L 204 205 206 terrains contigus chemin du Champ Cado et chemin des grndes Fraiches, L 193 197, tous en zone agricole alors qu'ils ne sont plus exploités depuis de nombreuses années ; pourquoi un découpage arbitraire, classant les parcelles L 210 2523 en constructibles et BC 52 et 115 non constructibles en dent creuse ?	changement de zonage
176	Bonnet M.	Monsieur Bonnet 51 Avenue de St Nazaire :pour sa parcelle EY 0150 (à la Croix Sagot) zonée en NA1 : demande un changement de zonage en U	changement de zonage
177	Chasies M et Mme	M. et Mme Chasles, demeurant à Baulon (35), demande que leur parcelle 184 YC 115 (et non EM 115) , située Chemin des Gabourelles à St Marc sur Mer, classée au PLUi en zone AA2 soit classée en zone UBa1 comme la parcelle voisine YD 37. L'exploitation agricole future de cette parcelle semble poser question.	changement de zonage
178	Indivision Denie	Parcelles 184 AR4 (ile de leaufouis) zonée AA1a et 184AR128 (les ruisseaux) zonée aussi en AA1a demande un changement de zonage en U. Ces terrains comportent un assainissement collectif et la parcelle AR128 apparaît comme une dent creuse.	changement de zonage
18	MOYON CRAND Myriam	Parcelle AP 754 située à la Chapelle-des-Marais: Demande de Mme Moyon-Crand de rajouter une bande terrain en zone urbaine (de NA1 vers UBa3), tout en restant à une distance de 25m par rapport à la RD.	changement de zonage
180	Foucret M.	M. Foucret est propriétaire de 2 parcelles 184 HK 262 et 263, situées à Saint Nazaire, classées en zone AAa1 et concernées par un EBC au projet de PLUi. Il demande que la parcelle HK 262 qui est bordée par la zone UHa3, soit rendue constructible pour y établir sa maison d'habitation. Dans ce cadre, M. F. dit vouloir préserver au maximum la végétation existante.	changement de zonage
181	Gautier Christophe	Possède 3 parcelles : 52ZN 327 zonée UHa1, et 52 ZN 328 et 329 zonées AA1a agricole ; demande un changement de zonage en U pour ces 2 dernières	changement de zonage
182	Gautier Gérard	M. et Mme Gautier, demeurant à Guérande, demande que leur parcelle 184 EV 459, située à Dissignac à St Nazaire, actuellement classée en AA1a au projet de PLUi, soit rendue constructible. Cette parcelle touche une zone constructible UHa3.	changement de zonage
184	damu.lebohec@gmail.com	Mr et Mme LEBOHEC 19 avenue d'Helgoat à la Baule demandent que la parcelle AM 117 la Gravelle, commune de Saint Malo de Guersac, soit intégrée à la zone ULa. Ils précisent avoir déjà été expropriés à Montoir de Bretagne.	changement de zonage
185	Le Cadre Jean-Marc	M. Jean-Marc LE CADRE, 31 route de la Virée de Devant à Pornichet, demande que la parcelle EP 138 soit rendue constructible. Cette parcelle est située à Saint-Nazaire: 184 EP 138, zonée en AA1a.	changement de zonage
186	Leroy Raymond	Parcelle 52YB166 zonée en AA1a agricole, demande un changement de zonage en U pour une partie de la parcelle se trouvant en dent creuse (voir document joint)	changement de zonage
187	Micouleau Gilles	M. MICOULEAU, 52 route de la Fontaine TUAUD à Saint-Nazaire demande que la parcelle 184 EY 62 soit constructible, ainsi que les parcelles EY 509, 508, 666. M. MICOULEAU renouvelle ici sa demande déjà exprimée dans les observations n° 10 et 148.	changement de zonage
188	Quertelet - Berger Joëlle	La parcelle 184EP647 zonée AA1a mais avec 1 changement de destination autorisée car elle comporte un bâtiment construit qui peut être réhabilité (Mme RADENAC adjointe de Mme QUELLARD s'occupe du dossier : il s'agirait d'une rectification à effectuer par la CARENE). Mme QUERTELET dépose un document de 2 pages annexés au registre Ce dossier paraît avoir été oublié et devrait être pris en compte par la CARENE	changement de zonage
189	Consorts Poyard	Possèdent 2 parcelles AP8 zonée AA1a agricole et 184AP292 zonée NA1 : demande un changement de zonage en U (dent creuse)	changement de zonage
19	OLIVAUD Patrick	M. Patrick Olivaud demande le classement en zone "constructible" de la parcelle 52 ZI 6, située à Donges : classée en AA1a au projet de PLUi. Idem pour la parcelle voisine ZI 5 de M. Michel Labarre.	changement de zonage

192	Consorts THOBY Nicole Denis Luc Annie	Les consorts THOBY, Nicole, Denis, Luc, Annie ,101 rue de Penlys à La Chapelle-des-Marais, se demandent pourquoi leur parcelle 30 ZE 45, classée en AA1a dans le projet de PLUi, n'est pas classée en UBa3 alors que la parcelle 30 ZE 67, "encore plus éloignée de la rue de La Saulzaie", est classée en UBa3.	changement de zonage
193	Consorts THOBY Nicole Denis Luc Annie	Ms et Mmes Nicole, Denis, Luc, Annie, consorts THOBY, 101 rue de Penlys La Chapelle-des-Marais s'étonnent que leur terrain 30 AC 170 est le seul terrain de ce secteur à passer dans sa totalité de la zone AU à la zone NA1, alors qu'une bande des terrains arborés situés rue des Coudriers classés dans la zone AU dans le PLU actuel est passée en zone UBa3 dans le PLUI. Ils demandent sont reclassement.	changement de zonage
194	Kennokka Plumer	Mme PLUMER, camping du Bugeau 33 avenue des Lorientes à Pornichet, demande s'il est possible de rectifier la limite d'une zone: supprimer une "pointe" pour faciliter la création de nouveaux emplacements de mobile homes.	changement de zonage
2	Pitard	Mme Brigitte PAUL-PITARD, 19 rue du Pré de ... Batz-sur-mer, demande que les parcelles HR 199 (1158 m2), 449 et 452 (1021 m2) (Saint-Nazaire) soient remises en zones constructibles, car desservies par l'assainissement depuis 2018 et non exploitables par l'agriculture (trop petites et et situées entre des maisons) ; elles ont été exclues du PEAN le 22 novembre 2013 (séance Conseil municipal) car non en continuités écologique et agricole. La demande porte également sur les parcelles de sa sœur HR 420, 448, 450, 453. pièces jointes : extrait de la séance du CM du 22 11 2013 pour l'extraction du PEAN, plan cadastral et courriers échangés avec la CARENE	changement de zonage
202	Berthaud Gérard	M. Gérard BERTHAUD, 15 avenue André Antoine Le Pouliguen, propriétaire des parcelles 31 32 49 50 à Avrillac en Saint-André-des-Eaux, demande que les parcelles 31 et 32, situées en bordure de route, soient rattachées à la zone UHa2, comme toutes les parcelles limitrophes ; une autorisation de remblaiement a été octroyée par la mairie pour la parcelle 32 actuellement en eau et incluse dans la parcelle 31 ; un extrait cadastral et un plan de situation joints.	changement de zonage
204	Catrevaux Jean-Pierre	M CATREVAUX à Saint ANDRE des EAUX demande le retour des parcelles BL43; BL111; BL120; BL117; BL91 en zone 2AUB Il joint un document de 3 pages avec croquis pour étayé sa demande	changement de zonage
207	Haumont André	Parcelle 151 AC 310 zonée AA1b demande passage en U car située en dent creuse et réseaux à proximité et non exploitable ; même demande pour 151 AC 221 ; 2 doc joints OBSERVATIONS n° 207 , 211 et 212 sont identiques	changement de zonage
21	MECHINEA U Jean-Luc	Demande que les parcelles ZL 376 et ZL 15 commune de Donges deviennent constructibles. Ces parcelles sont zonées en AA1a et jouxtent une zone UHa3	changement de zonage
210	Vaillant Michel	Sur la commune de Saint Nazaire, 1 impasse de la lande de Cleux: Parcelle 184 HM 280 zonée AA1a demande passage en U	changement de zonage
211	HAUMONT ANDRE	En doublon avec la n°212 qui elle comporte un plan explicatif	changement de zonage
212	HAUMONT ANDRE	M HAUMONT Demande de changement de zonage pour une parcelle située à Tréhé 44117 Saint André Des Eaux : - AC 310 Zone actuellement en AA1B pour être urbanisable (U) car: - située en dent creuse - tous les réseaux à proximité (entourée de maisons d'habitations) - ne peut pas servir à l'agriculture Demande et remarques identiques pour la parcelle AC 221 Plan joint à la demande	changement de zonage
216	RENAUD Bertrand	M. Bertrand RENAUD demande que la parcelle 13 ZT 42, située à Besné, soit classée en zone constructible. Elle est actuellement classée, au projet de PLUi, en AA1a.	changement de zonage
219	Carnelle Laurence	Au nom de l'association Préservons le Parc des Sports Louis Mahé : Requête concernant le reclassement de l'intégralité du Parc des Sports Louis Mahé en UQa1 au lieu de Uba4 (parcelle AW534) .(voir document joint de 4 pages)	changement de zonage
22	LAPOUGE Marcel	Demande pour que la parcelle ZK 29 lieu-dit Beaubois à Donges zonée en AA1a soit rendue au moins partiellement constructible sachant qu'elle est viabilisée et munie d'un cabanon cadastré.	changement de zonage

223	Mairie de Montoir-de-	La commune de Montoir de Bretagne par courrier de Mme le Maire demande une rectification de la limite entre les zones UBA1 et NA1 rue Ernest Renan pour remettre cette limite à l'identique de celle du PLU communal de 2003.	changement de zonage
226	Couronné Christiane	Mme Christiane COURONNÉ, 14 route de Gavy à Saint-Nazaire, est propriétaire de la parcelle 184 EH 6 classée en zone NA1, elle demande que cette parcelle soit classée en zone UBA1 comme les parcelles situées dans sa proximité immédiate. Elle apportera des documents complémentaires par internet.	changement de zonage
230	Gautier Patricia	Mme Patricia GAUTIER, 31 chemin des Virées Moisson Saint-Nazaire, s'étonne du classement en zone naturelle des parcelles EV 511 149 139 et 158 ; sur la 511, une habitation et deux dépendances ont été construites en 1994 et 2010 ; elle demande d'intégrer tout au moins les parcelles EV 511 et 139 dans la zone urbanisable située à proximité ; le secteur est très urbanisé et le chemin des Virées est viabilisé (eau, électricité, assainissement et téléphone).	changement de zonage
231	Denigot Marie-Paule	Mme Marie-Paule Denigot est propriétaire de la parcelle, située 2 route des virées de Devant à Pornichet, cadastrée 132 BA 10. Elle était constructible (CU de 2003) et ne l'est plus: classée en zone agricole AA1. Ce terrain est situé entre 2 maisons, dont l'une en cours de construction. Mme MP. Denigot demande le classement de sa parcelle en zone constructible.	changement de zonage
232	Geffroy Pascale	Demande que la Parcelle BC80 (aire des forges) zonée Na1 : demande à passer en UHa1	changement de zonage
233	Geffroy Pascale	Idem à la n° 232 précédente: demande d'un zonage en UHa1 en référence aux terrains environnants	changement de zonage
238	Rialland Yves	M. et Mme RIALLAND, sont propriétaires de parcelles situées à Pornichet, cadastrées BD 123 à 127. Cet ensemble était précédemment constructible: PC accordé en 1997, CU refusé en 2011 parce que demande de la commune d'une densité de 40 logements/hectare, puis en suite de 30 logements/hectare. Dans le cadre du PLUi, la zone correspondante est maintenant classée agricole. M. et Mme RIALLAND demande le classement de leurs parcelles en constructible: UHa3. Ils avancent les points suivants. Cet ensemble est: - bordé sur 3 côtés par de l'habitat, - proche de zones en fort développement économique, - à proximité immédiate d'un bassin d'emploi, De plus, le bénéfice de son exploitation agricole serait quasi nul.	changement de zonage
24	Ardouin Roselyne	Mme ARDOUIN demande pour à rendre constructible la parcelle HN 566 commune de Saint-Nazaire, ile du Passouer.	changement de zonage
241	Veysset Jean marc	M. Jean-Marc VEYSSET, directeur régional de la société de promotion immobilière Francelot-Khor, 4 avenue Marcelin Berthelot à Saint-Herblain 44800, demande que les parcelles cadastrées K 838, 839, 840p, 841, situées à Pornichet, classées en secteur UHa1 dans le projet de PLUi, "soient à nouveau classées en secteur à projet - secteur UC dans le PLU actuel" pour les motifs qu'il précise: -réaliser 15 maisons individuelles groupées, des maisons de type 4 destinées à l'accession à la propriété pour de jeunes actifs, -urbaniser des "dents creuses "et intégrer le projet dans la quartier, -préserver la végétation existante et les chemins de randonnée. Le terrain est en friche, non entretenu. Monsieur VEYSSET ajoute:" nous avons les accords fonciers de tous les propriétaires sous la forme de compromis de vente".	changement de zonage
242	Collectif du chemin du haut Bignon	Neuf personnes présentes lors de la permanence du 14/9/19 ont demandé à être reçues ensemble. Elles habitent un hameau situé Chemin du Haut Bignon Joli à Pornichet et constitué d'une bonne vingtaine d'habitations. Elles précisent que leurs parcelles étaient jusqu'à présent classées en zone urbaine. Le PLUi prévoit leur classement en zone agricole AA1. Elles demandent le "reclassement" de leur hameau en zone urbaine: UHa3. Elles avancent pour cela les points suivants concernant leurs parcelles: - n'ont pas fait l'objet d'une exploitation agricole depuis au moins 15 ans, - sont déjà construites, - font l'objet d'un traitement discriminatoire par rapport aux parcelles toutes proches (cf le plan joint) classées en zone UHa3, - perdent de la valeur à cause de leur "déclassement" de zone urbaine à agricole	changement de zonage

248	Brossard M et Mme	MMs Brossard Joseph et René sont propriétaires des parcelles ZB 333 et ZB 334 lieu-dit Loncé, commune de Montoir de Bretagne. Ces parcelles sont zonées respectivement en ULa et en AA2. La parcelle ZB 334 est enclavée et desservie par la parcelle ZB 333. Les demandeurs considèrent que dans cette situation la parcelle ZB 334 ne peut pas avoir un usage agricole et ils demandent qu'elle devienne totalement ou partiellement constructible ou qu'elle soit intégrée dans l'aménagement d'un espace communal.	changement de zonage
249	Arnot Jean-François	M. Jean-François ARNOT, 11 rue de La Rochette à Saint Joachim, agissant pour son oncle Robert ARNOT domicilié 66 rue Émile Zola à Saint-Malo-de-Guersac, demande que la parcelle 176 AK 101 classée en zone AB soit constructible. M. ARNOT demande aussi que la parcelle 176 AK 103 soit insérée dans sa totalité en zone constructible.	changement de zonage
25	GRIMAUULT Romain	Mr GRIMAUULT demande que la parcelle ZC 50 la Crépelais à Donges zonée en AA1a soit constructible.	changement de zonage
250	HAUMONT André	M AUMONT : idem à 212 (voir synthèse) et 211	changement de zonage
256	BIORET Bertrand	M. BIRET propriétaire de la parcelle 13 ZB 102 (et non ZB 13102) demande que le passage prévu pour desservir le secteur 2AUa, situé sur la parcelle ZB 102 à l'ouest des parcelles ZB 101 (et ZB 130) , soit déplacé sur cette même parcelle ZB 102 mais à l'est de la parcelle ZB 101.	changement de zonage
258	VISAGE Christiane	Mme Christiane VISAGE, 52 Le Gros Chêne à Besné, est venue consulter le dossier. Elle a constaté que les parcelles ZI 95 et ZI 96 sont classées en zone AA1a. Les parcelles voisines qui figuraient sur le plan présenté lors de la permanence, ZI 94 et ZI 97 sont aussi classées en zone AA1a. Elle demande que ces parcelles deviennent constructibles.	changement de zonage
259	CAUSSEQUE Jacques	M et Mme Jean-Jacques CAUSSEQUE, 19 le petit Criaud en Besné, souhaitent que l'ensemble de leur propriété (une habitation), constituée des parcelles ZP 138 139 128 213 210 sur 3748 m2, soit rattaché à la zone UHa1 prévue au nord et au sud ; ce terrain, situé entre des habitations dont un lotissement à l'arrière, n'est pas exploitable par l'agriculture.	changement de zonage
261	MICHOUX	M. et Mme MICHOUX, Treffier en Besné, demandent que l'ensemble de leur terrain arboré et aménagé (parcelles 1484, 1483, 1485 et 1486) reste constructible ; aucun agriculteur ne viendra exploiter ces parcelles clôturées ; le terrain est bordé par un chemin communal non entretenu servant d'hydraulique ; les terrains voisins sont construits.	changement de zonage
263	TREHIN	M. TRÉHIN, La Massonnais à BESNÉ, demande le maintien des précédentes limites du zonage pour que les parcelles H 825, 826, 827 et 828 restent constructibles dans leur totalité.	changement de zonage
264	Lecorre Odile	Mme Lecorre au 3 avenue du grand pavois à Pornichet demande le classement de sa parcelle BW17 en zone constructible.	changement de zonage
265	AUPIAIS Geoffroy	M. AUPIAIS demande la constructibilité de la parcelle 13 I 467 à Besné. Cette parcelle est construite: maison et garage. Elle est située au 33 route de Prinquiau.	changement de zonage
267	BELLIOT Claude	Monsieur Belliot :54 rue du Ranretz à la CHAPELLE des MARAIS : Suite à son passage lors de la permanence du 28/08 demande , avec 2 plans à l'appui pour étayer sa demande: - la réhabilitation en zone constructible des parcelles AP 323 (puits) AP 324 (chaumière), AP 325 (chaumière) et AP 326 (chaumière et accès rue) afin de pouvoir entreprendre la rénovation de ces chaumières. (Document 2) - le maintien en zone constructible des parcelles AP 321, AP 322, AP 315, AP310, AP 309, AP 308, AP 307 qui disposent de 2 accès donnant sur la rue de Ranretz et situées en zone non inondable.(ces parcelles sont prévues être classées en zone Naturelle au PLUi)	changement de zonage
268	Chauveau Claire	Cette observation concerne le stade Louis Mahé et est à rapprocher de l'observation n°219 déposée par l'Association : " Préservons le stade Louis Mahé"	changement de zonage
272	LAURENT Sylvie	Mme Sylvie LAURENT, 3 chemin Sous-Clairade Trignac, demande que soient constructibles les parcelles AB 47 48 49 ainsi que les parcelles AB 68 67 66 et 65, toutes situées près de sa maison située au 11 rue de la Carrière à la La Chapelle-des-Marais sur les parcelles 394 et 67 . Elle joint son courrier du 22-10-2014 à la mairie et la réponse du 3-11-2014.	changement de zonage

275	Anonyme	Une personne conteste anonymement le projet de zonage à la Bosse et Berve entre la rue et le Pin, en Saint-Malo-de-Guersac, où le PLUi a le projet de créer une zone AA1a "grande zone agricole pérenne éloignée des secteurs habités" ; il estime que la Bosse et Berve constituent une zone d'habitation depuis des siècles et avec une forte densité (zonage du PLUi joint). Par ailleurs, il ne veut de l'implantation d'une zone AVb destinée aux gens du voyage au cœur de son hameau.	changement de zonage
277	CHAUSSE Michel	M Michel CHAUSSE, 6 Impasse du Saut du Loup Saint-Nazaire, demande la rectification du zonage de UBa1 en UQb pour les parcelles YL 72 et YL 208 et qu'elles soient considérées, de la même façon que les parcelles YL 83 et 84 du virage de la route de Courance. comme "espace boisé identifié", notion existant bien dans le code d'urbanisme (articles L102-4, L113-1, L121-23, L151-19, L151-23, L172-1), pour les rendre homogènes et cohérentes par rapport à la "Coulée verte" du val de la Courance.	changement de zonage
278	BELLIOT Claude	Monsieur BELLIOT réitère ses demandes comme en observation n° 267	changement de zonage
28	Dezaunay/Averty	M DEZAUNAIS et Mme AVERTY 37 route des Bassins à St NAZAIRE : demandent de rendre constructible la parcelle BE 85 classée en AA1 a, à Pornichet	changement de zonage
281	ORAIN NELLY	Mme Nelly Orain 44 route de Lesnais à Saint-Nazaire conteste le zonage d'une partie de sa parcelle AO 81 en NA1 en raison d'un secteur fortement urbanisé, de voies de circulation très passantes, d'un habitat dense avec des constructions en fond de parcelle et du besoin de remplacer sa construction en cas de destruction. Mme Orain demande un zonage unique pour sa parcelle et si la zone NA était maintenue une remontée vers le nord de la limite entre les zones UHa1 et NA pour la situer dans la continuité de celle des parcelles situées à l'est et à l'ouest.	changement de zonage
283	Pierre LEFEVRE	Maître LEFEVRE du cabinet Antigone intervient pour le compte des consorts Gautier Lalande et Gautier Nobletz domiciliés 4 et 8 route de Guérande à Pornichet qui sont propriétaires des parcelles M 1712, 1713, 1714, 1715, 1716 et 2007 qui sont zonées en AA1a au PLUi. Il signale que par 2 décisions des 28 et 29 janvier 2019 des lots à bâtir ont été autorisés sur ces propriétés. Maître LEFEVRE présente l'environnement existant, diverses jurisprudences, précise que le zonage retenu lui semble entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et demande à la commission d'enquête de rendre un avis défavorable sur le classement des parcelles en zone AA1a. Maître LEFEVRE signale également la présence inexplicite d'une zone 2AUe sur les propriétés de ses clients.	changement de zonage
287	Hauray Jean-Claude	Mr AURAY demande que la parcelle CL 27 commune de Saint André des Eaux zonée pour partie en UHa2 et pour partie en AA1b soit constructible dans sa totalité pour y installer des annexes.	changement de zonage
288	Oillic M et Mme	Mr et Mme OILLIC habitent 47 route de Bilac à Saint André des Eaux sur environ 1800 m2 correspondant aux parcelles AI 158, 174, 176 et 178. Ils demandent que cette emprise devienne constructible	changement de zonage
289	klein Rémy	Mr KLEIN maire adjoint aux affaires économiques de la commune de Donges considère que le déclassement du village d'ER en hameau est un contre-sens historique et économique. Mr KLEIN précise qu'il s'agit d'un des plus vieux villages de la commune, que l'entreprise Chouteau y est implantée et qu'elle a besoin de s'étendre. Mr KLEIN précise que ER est une île et demande que soit appliqué ce qui est prévu pour les îles de Brière identifiées au PLUi	changement de zonage
291	MARINIER Marie	Mme Marie MARINIER, 43 allée de la Messalière à Pornichet, se demande pourquoi sa parcelle 184 EV 266, chemin de la Croix Bertho à Saint-Nazaire, "ne pourrait pas être constructible". Cette parcelle, classée en zone naturelle serait devenue une décharge sauvage, les haies en auraient été supprimées, elle est devenue inexploitable mais il faut payer les impôts fonciers...	changement de zonage
298	GLOTAIN NADINE	Mme Nadine GLOTAIN se demande pourquoi les parcelles 223 et 225 (il s'agit des parcelles 52 ZA 223 et 225 au village de Revin à Donges) sont classées en zone NA1 dans le projet de PLUi, des parcelles classées en UC jusqu'alors. Elle dit que ces parcelles ne sont pas favorables à l'activité agricole, enclavées et "enserrées par de l'urbanisation sur trois côtés", que Revin est un village au sens du SCoT, qu'il dispose d'une salle communale, d'un assainissement collectif par lagunage, qu'il compte environ 250 constructions. Elle ajoute que l'urbanisation de ce secteur viendrait conforter et terminer l'urbanisation de Revin.	changement de zonage

301	MAINGUY Christian	M et Mme Christian MAINGUY, 3 rue du Pin Saint-Malo-de-Guersac, demandent de bien vouloir revoir le découpage du zonage, en réintégrant en zone constructible la partie de la parcelle AL 250 séparée de la partie construite, ainsi que les parcelles AL 436 et 249 complétant la propriété ; elles étaient évaluées en constructible par le notaire, lors de la succession en 2013 ; le découpage de la zone agricole sur leur terrain perd de son sens.	changement de zonage
303	Nelly MOYON	Mme Nelly MOYON de Donges demande pour ses parcelles ZE 443 – 441 et 377 zonées AAa1 ,un changement de zonage en U. Le plan joint montre que la partie demandée représente une dent creuse .	changement de zonage
308	PRAUD Marie José	Mme Marie-José PRAUD, 5 rue du Pré Colas 44 - Le Bignon, présente une requête pour le terrain, dont elle est propriétaire, situé chemin du Gonon à Saint-Marc-sur-Mer et cadastré EI 376 soit intégré dans la zone UBa1 et devienne constructible, afin de s'y installer dans une habitation à faible impact environnemental ; au vu de sa situation, bordée par le chemin de Gonon, à proximité des autres habitations et accolée à la zone UBa1 et de sa superficie de 815 m2, elle ne présente pas d'intérêt notoire pour une exploitation agricole ; le réseau EU se situe à 70 m mais un assainissement individuel est possible selon les services techniques ; requête, photos, plan de situation et extrait du PLUi joints.	changement de zonage
31	CANTON Monique	Mme Monique Canton demande que sa parcelle ZP 67 située 8 le Bochet en Donges soit constructible pour une partie de 500 m2 en bordure de route, solution plus normale qu'agrandir la maison actuelle.	changement de zonage
310	Collectif Chemin du Haut Bignon Joli	A relier avec l'observation n°242	changement de zonage
312	COURONNE Thierry	Mr COURONNE est propriétaire de la parcelle YC 83 située route de l'Océan à Saint Marc sur Mer zonée en 2AUa. Il demande son reclassement en zone directement constructible. Mr COURONNE développe des arguments de proximité avec les constructions voisines et précise qu'il projette d'y construire pour lui même ou pour ses enfants.	changement de zonage
315	GAUTIER NOBLET	Mr et Mme GAUTIER NOBLETZ propriétaires avec Mr et Mme GAUTIER LALANDE des parcelles M1712 à M 1716 et M 2007 situées route de Guérande à Pornichet zonées en AA1a demandent leur reclassement et remettent le document de Maître LEFEVRE explicitant cette demande (voir observation no283). Ils s'étonnent par ailleurs de la présence d'un zonage 2AUe sur leur propriété	changement de zonage
321	HUITRIC Chantal	Mme Chantal Huitric demande la constructibilité de parcelles de la commune de Pornichet. Les parcelles qui ont pu être situées (L 1825, L 1829 et L 504) sont classées au PLUi en zone AA1a.	changement de zonage
322	BLANDEAU Lionel	M et Mme Lionel BLANDEAU, 8 bis avenue Gravelais Pornichet, demandent que la parcelle K 251 sur Pornichet, actuellement en zone 2AU, soit classée en zone UHa1 ; cette parcelle est limitrophe de la zone UHa1 et d'une construction récente, avec une façade de 60 m sur la route de l'Ermur et une surface de 2000 m2 et la viabilisation serait facile ; leurs enfants souhaitent s'y installer ; ils proposent de céder les parcelles K 61 et 20, de 1670 et 180 m2, à la mairie ou à l'aménageur, en contrepartie de la constructibilité de la parcelle K 251; lettre du 18 novembre 2018, plan cadastral et extrait du PLU joints.	changement de zonage
324	Anonyme	Une personne demande anonymement l'ouverture à l'urbanisation de terrains situés Chemin de Gabourelles à Saint-Marc (section YC : parcelles 117 et 118) qui sont en continuité d'une zone urbanisée ; ces terrains sont classés en zone AA2 du PLUI ; or aucun n'a de vocation agricole ; il s'agit de terrains d'agrément, la plupart accueillant des caravanes, mobil-homes ou des cabanons ; il serait possible de les ouvrir à l'urbanisation tout en exigeant la préservation des arbres et en limitant l'imperméabilisation en autorisant qu'une faible emprise ou sol ou des constructions respectueuses de l'environnement (construction bois, passive...).	changement de zonage

330	LESTRADE Michel	<p>M. Michel LESTRADE, 19 rue Pradier 92410 VILLE D'AVRAY, demande que sa parcelle HO 559, sise avenue du Petit Canon à Pornichet, "reste en zone 2 AU dont elle fait partie depuis près de dix ans dans le PLU actuel.</p> <p>M. LESTRADE estime en effet:</p> <ul style="list-style-type: none"> -que le classement de cette parcelle en zone AA1a est surprenant puisqu'elle est située au bord de l'avenue, en face "de tout un quartier d'habitations"; -que cette parcelle de 2 600m2 environ bénéficie d'une situation privilégiée pour accueillir des logements qui seront autant de résidences principales pour des familles travaillant dans le bassin d'emploi local: accès direct sur l'avenue du Petit Canon qui dispose des réseaux d'eau potable, d'eaux vannes, d'électricité; situation à mi-distance du groupe scolaire du Pouligou et du Parc d'Activité de Pornichet Atlantique; desserte par les transports en commun vers le Pôle universitaire de Saint-Nazaire et le centre-ville de Pornichet; -que la démarcation brutale entre la zone urbaine et le bocage au niveau de l'avenue du Petit Canon n'est pas conforme aux préconisations de l'OAP TVB pour le maintien de la fonctionnalité écologique de la sous-trame bocagère. <p>En conclusion M. LESTRADE demande que la parcelle HO 559 "reste en 2 AU en l'incluant par exemple dans la nouvelle zone 2 AUa "OAP Petit Canon" du projet de PLUI dont elle est très proche et dont les caractéristiques sont similaires".</p>	changement de zonage
332	Anonyme	<p>L'intervenant, anonyme demande pour le secteur de la Grée commune de Saint Malo de Guersac que le tracé de la zone urbaine U1a soit mis en cohérence avec la forme urbaine en rendant urbanisables les parcelles AC 403, 404, 405, 406 et 407.</p> <p>Il considère que la découpe de la zone urbaine est en contradiction avec les principes et les préconisations du SCOT. et que l'équité n'est pas respectée notamment au regard du zonage constructible de Brais situé à proximité.</p>	changement de zonage
333	Anonyme	<p>demande pour que les parcelles AE 206 à AE 217 commune de Saint Malo de Guersac zonées en AA1a soient classées en zone urbaine.</p>	changement de zonage
338	Carnelle Vincent	<p>M. Vincent Carnelle fait la même demande que l'observation n°242 faite lors de la permanence de Pornichet le 14/9.</p> <p>Classement du Haut Bignon Joli en zone Urbaine UHa3.</p>	changement de zonage
34	Orain Nelly	<p>Mme Orain intervient pour une parcelle cadastrée AO 81 à St Nazaire, située au 44 route de Lesnais. Elle est classée à raison de sensiblement 2/3 en zone UHa et 1/3 en NA1. Elle demande que la partie constructible soit augmentée.</p> <p>Arguments avancés:</p> <ul style="list-style-type: none"> - décroché du trait de zonage sans réelle justification, - parcelle de 2200 m2 difficile à vendre avec une part aussi importante en zone naturelle, - zone naturelle dont l'intérêt peut surprendre dans un environnement constitué d'une voie ferrée et d'entrepôts. 	changement de zonage
342	HARPIN Dominique	<p>M. Dominique HARPIN, 10 route des Bassins à Saint-Nazaire, demande que les parcelles BD 243 et BD 245 soient classées en zone UBa1 comme la parcelle BD 9.</p>	changement de zonage
344	Anonyme	<p>Une personne anonyme demande que les parcelles BD 218, BD 243, 244, 245, 246 soient classées en zone UBa1 et non pas en zone 2AUa comme cela est prévu dans le projet de PLUI.</p>	changement de zonage
345	arnot jean-francois	<p>MM. ARNOT, 11 rue de la Rochette à Saint Joachim et 66 rue Émile Zola à Saint-Malo-de-Guersac demandent que les parcelles 176 AK 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 se demandent pourquoi la parcelle AK 103 sur laquelle est sise une maison est classée en U1a et pour partie en zone AB et pourquoi les autres parcelles AK 100, 101, 102, 104, 105, 106 sont toutes classées en zone AB alors que certaines étaient constructibles dans le PLU.</p> <p>Ils demandent que toutes ces parcelles soient classées en zone urbanisable UA et contestent fermement le classement de ces parcelles en zone AB.</p>	changement de zonage
346	Thomain Jérôme	<p>M. Jérôme THOMAIN, 15 impasse de la Gagnerie à Saint-Malo-de-Guersac, demande que le zonage de la parcelle 176 AN 253 soit modifié "dans l'intérêt de l'aménagement de la maison du 17 impasse de La Gagnerie" située sur la parcelle voisine AN 248, l'assainissement non collectif de la maison se situant sur la parcelle AN 253.</p>	changement de zonage

347	baley isabelle	La présidente du Conseil Syndical de l'AFUL Saint Denac, exprime une demande au sujet du zonage de la résidence située impasse du Four à pain à Saint-André-des-Eaux: "il apparaît nécessaire de modifier le zonage prévu afin de ne pas occulter l'existence factuelle des 114 logements d'habitation et leurs occupants, ou à minima, de modifier le zonage des deux parcelles cadastrées section BZ 517 et 861, sur lesquelles sont construits les bâtiments d'accueil inoccupés afin d'envisager tout projet possible d'aménagement, sachant que ce type de projet (qui viserait une dizaine de logements) ne ferait l'objet que d'une demande unique de permis de construire". Le projet de PLUi classe la résidence en secteur Utb.	changement de zonage
35	Perrais André	M et Mme Perrais demande le classement en zone constructible des parcelles YC 104, 105, 106 et 107, actuellement classées en zone AA2 au projet. Situé rue Gaston Guilloré à St Marc sur Mer, cet ensemble est encadré sur 3 côtés par des habitations. Selon M et Mme Perrais, ces parcelles sont viabilisées en eau, électricité et assainissement.	changement de zonage
353	leshoussais @laposte.n et	Mme GAUTIER, à Saint Nazaire dans son document, assorti d'un plan pour une meilleure compréhension fait sa demande concernant ses parcelles EV 511,149, 139, 158 classées en zone Naturelle et dont elle souhaite un retour au classement en zone constructible;	changement de zonage
354	Nelly MOYON	Mme MOYON Nelly en complément de sa requête n° 303 déposée le 19 Septembre 2019, remet pièce jointe 2 extraits du plan cadastral actuel prouvant que les parcelles 443 - 441 et 377 se situent au milieu d'habitations sises à Ker David et La Maillardais en Donges et qu'elles n'empiètent en rien sur les terrains agricoles voisins et demande à ce que celles-ci restent constructibles. Cette demande complète l'observation 303	changement de zonage
36	VEILLOT Marie	Mme Marie VEILLOT, 14 rue Edouard Branly Saint-Nazaire, demande de rendre constructibles les terrains suivants en Saint-Malo-de-Guersac : - parcelles le haut du Pin : AL 57 (518 m2), 64 (865 m2), 81 (708 m2), 83 (1592 m2), 90 (245 m2), 120 (663 m2), 123 (467 m2), 124 (488 m2), 262 (840 m2), 254 (681 m2) situées en zone AB du PLUi ; terrains butés, non inondables - parcelles rue du Pin : O 33 (325 m2), 34 (120 m2), 36 (492 m2) situées en zone N, AB 113 (311 m2), situées en zone AM - parcelles à la Garenne : AI 140 (3301 m2), 191 (759 m2), situées en zone AU2 - parcelles à la Bosse : N 3836 (4750 m2), située en zone N - parcelles dans l'île de Bervé : AB 4288 (1520 m2), 4291(460 m2), 4294 (1870 m2), 4296 (332 m2), 4299 (1840 m2), 4300 (690 m2), 4307 (280 m2), 4319 (1090 m2), 5053 (1003 m2), situées en zone N - parcelle à la Croix Marais : ZB 25 (44180 m2), située en zone N - parcelle au Bas de Rozé : AB 83 (? m2) situé en zone AC.	changement de zonage
361	couronné christiane	Mme Christiane Couronné, 14 route de Gavy à Saint-Nazaire, dépose un document en complément de son observation, n°226, faite le 13 septembre à la mairie de Montoir-de-Bretagne.	changement de zonage
362	HAURAY JEAN CLAUDE	Suite à sa demande précédente (observation 287), M. HAURAY confirme son souhait que la parcelle CL 27 commune de Saint André des Eaux zonée pour partie en UHa2 et pour partie en AA1b soit constructible dans sa totalité. Il ajoute ici pour "la rendre divisible a la vente pour construction d habitation sise 15 route de Kerquessaud".	changement de zonage
363	AVERTY	M. et Mme AVERTY, habitant Besné, propriétaires de différentes parcelles, demandent que la parcelle K 970, classée au projet de PLUi en grande partie en zone naturelle (NA1 et UAb4), soit totalement constructible. Ils avancent pour cela les arguments suivants: - parcelle déjà construite, avec parcelles voisines ayant fait l'objet de constructions récentes, - le classement projeté est incohérent avec la volonté politique de réduire le mitage et de densifier les bourgs, - parcelle accessible aux réseaux et à proximité des services, - non inondable.	changement de zonage
364	RIALLAND Gilles	A relier à l'observation 429: même courrier du Dr Gilles RIALLAND, 1 chemin de l'Agate à Pornichet.	changement de zonage
367	HUITRIC Chantal	A relier avec l'observation 321 de Mme HUITRIC.	changement de zonage

368	RIALLAND Lucien	Mme Annick et M. Lucien RIALLAND, Chemin de l'Algate, Le Bignon Joli à Pornichet, avancent que leur village ne peut redevenir agricole alors que tous les terrains sont pratiquement bâtis. Pour eux, englober les maisons dans une zone agricole va créer des problèmes de sécurité dus à l'utilisation des pesticides. Ils s'interrogent sur le retrait de terrains constructibles dans leur village, alors que: - d'autres terrains agricoles voisins deviennent à urbaniser (voir carte jointe), - par ailleurs, la zone UHa3 est agrandie (parcelles BD 148 à 155). Ils demandent que les parcelles "déclassées" du village du Bignon soient remises en UHa3 comme le secteur contigu de la Villes Blais.	changement de zonage
37	CHESNIN Jérôme	M. Jérôme CHESNIN, 7 rue des Préteaux à Donges, indique que la parcelle ZA 58 a fait l'objet d'une division parcellaire en ZA 318 (construction récente) et ZA 317 (objet d'un PC accepté en 2019 et actuellement en vente) ; il souhaite s'assurer que cette parcelle reste en constructible ; elle est desservie par les réseaux y compris EU	changement de zonage
38	LARBI Sabrina	Mmes Sabrina LARBI/TATOUE et Alexandra TARTOUE 13 rue Roger Salengro Saint-Nazaire souhaite la constructibilité de deux terrains à Pornichet (et trois lots indiqués), afin de revenir vivre à Pornichet : - L 475 de 896 (route de la Villes Blais) en zone agricole mais de nombreuses maisons ont été construites autour ; - H 26 (île de la Virée du Courtil) de 1050 m2 derrière l'hippodrome, en limite parc paysager, zone d'Ermur où il est prévu des constructions ; il pourrait être loti en deux.	changement de zonage
380	Baley Isabelle	Mme Isabelle Baley, Le Saint-Denac 430 impasse du tour à pain à Saint-André-des-Eaux, modifie son observation n°347. Elle écrit, au sujet de la Résidence Saint-Denac qui n'est plus occupée en tant que résidence de tourisme, "qu'il apparaît nécessaire de ne plus occulter l'existence factuelle des 114 logements d'habitation, leurs occupants, et leur usage réel, et de modifier le zonage prévu en un zonage permettant la création et/ou la réhabilitation de logements ou, à minima, de modifier le zonage des deux parcelles cadastrées BZ 517 et BZ 861, sur lesquelles sont construits les bâtiments d'accueil inoccupés, afin d'envisager tout projet possible d'aménagement, sachant que ce type de projet (susceptible de viser une dizaine de logements pouvant être de la résidence principale) ne ferait l'objet que d'une demande unique de permis de construire".	changement de zonage
384	Chausse Michel	Mr CHAUSSE demande: 1- un zonage des parcelles YL 72 et YL 208 commune de Saint Nazaire en UQb sachant que cette demande s'appuie sur le Code de l'urbanisme, sur la recherche d'une équité dans le zonage et sur les engagements pris par la mairie de Saint Nazaire. 2- que ces deux parcelles soient considérées au titre des espaces boisés identifiés ou des espaces boisés classés.	changement de zonage
386	Le Clainche Camille	Mme Le Clainche 26 route des Ecobuts à Saint Nazaire demande que la parcelle AX 468 sur laquelle sont implantées des dépendances de son habitation soient zonée dans sa totalité en UA3 conformément à l'ancien découpage du PLU communal.	changement de zonage
396	AUPIAIS Geoffrey	M. Geoffrey AUPIAIS, 33 route de Prinquiau à Besné, demande que les parcelles 13 I 466, 467, 468, 469, 470, 475, 476, 479 deviennent constructibles.	changement de zonage
399	Mahé Hubert	M. Hubert MAHÉ, 6 impasse de l'Île Oliveau 44160 à Crossac, propriétaire des parcelles 168 F 769, au 112 rue Joliot-Curie, et 168 F 772, au 108 rue Joliot-Curie, à Saint-Joachim, demande le retrait du linéaire commercial de type 1 qui concerne ces deux parcelles comme cela est prévu dans le projet de PLU.	changement de zonage
402	MENEUVRIER	M. et Mme Pierre et Christiane MENEUVRIER, 114 la Ganache Saint-Malo-de-Guersac, demandent qu'afin de densifier la construction sur leur terrain de 1803 m2, les parcelles AN 35 et 36 deviennent constructibles, ceci en englobant dans l'enveloppe urbaine de la zone U1a leurs parcelles ainsi que la parcelle intermédiaire AN 36 de 10 m de largeur ; courrier à la mairie du 6-01-2017 et réponses de la mairie du 6-02-2017 et de la CARENE du 16-03-2017, joints.	changement de zonage

406	Pierre LEFEVRE	Maître Pierre LEFEVRE, Avocat du cabinet Antigone de Nantes, adresse une observation par mail, auquel est joint un courrier contestant le classement de la parcelle AN 70, située à St André-des-Eaux, en zone agricole, ainsi qu'en pièces jointes requête et mémoire complémentaire. Cette action est menée pour le compte de la famille ROBIN qui demande donc la suppression pure et simple du zonage agricole de la parcelle AN 70 et son maintien dans un secteur urbain, ou encore l'affectation d'un secteur constructible correspondant au village. La motivation juridique de cette contestation est développée en trois points: - le classement antérieur (Uhb) n'est pas utilement remis en cause, - le déclassement de la parcelle AN 70 aboutit à la création d'une dent creuse artificielle sans justification, - une activité agricole n'apparaît pas concevable dans cette parcelle.	changement de zonage
407	MARTIN Jeanine	Mme Jeanine MARTIN, 5 route des fossés Martineaux à St Nazaire, possède un grand terrain (composé de 2 parcelles). Elle souhaiterait vendre l'une d'elle et pour cela en demande la constructibilité. Veuve à 82 ans et connaissant des problèmes de santé, cela lui permettrait de: réduire l'entretien de sa propriété et faire face à ses besoins financiers futures (souhait d'un maintien à domicile). Par ailleurs, elle ajoute que tout à l'égout est prévu en 2020.	changement de zonage
409	MOYON Nelly	Mme Nelly MOYON, 203 Ker David à DONGES, intervient concernant les parcelles ZE443, ZE 441 et ZE 377. Elle demande qu'elles restent constructibles. Elles sont classées en zone AA1a au projet de PLUi. Selon Mme MOYON, ces parcelles sont entourées d'habitations et ne font pas l'objet d'une exploitation agricole.	changement de zonage
41	DENIS Eric	M. DENIS demande, au nom de sa mère Mme Marcelle DENIS 12 rue du Brivet à Besné, que les parcelles A 189, 190 et 191 soient constructibles comme auparavant et qu'elles ne soient pas classées en NA1 ; ces parcelles sont viabilisées (eau, électricité, assainissement).	changement de zonage
410	Collectif Chemin du Haut Bignon Joli	A relier à l'observation 242	changement de zonage
412	BOURDIC Gisèle	Mme BOURDIC demande un changement de zonage de sa parcelle BE208 à Trignac afin qu'elle devienne constructible (voir documents joints)	changement de zonage
415	Canton Monique	Mme CANTON demande que sa parcelle près de chez elle au 8 le Bochet à Donges passe constructible (terrain en dent creuse)	changement de zonage
42	JUDIC Jean-Michel	Mr JUDIC demande que la parcelle ZP 126 lieu-dit la Touche à Besné soit rendue constructible.	changement de zonage
421	Favennec Yannick	M. Gérard GAUTIER, 9 rue du Paradis Guérande, appuyé par le courrier de M. Yannick FAVENNEC au maire de Saint-Nazaire, demande le classement de sa parcelle 184 EV 459, située à Dissignac en Saint-Nazaire, en zone constructible. Il précise qu'elle est viabilisée en eau, électricité et assainissement et qu'elle se situe entre des habitations existantes.	changement de zonage
422	FORT Nicolas	M. Nicolas FORT et 13 co-demandeurs, habitants du quartier de la Villès Blais en Pornichet, contestent le classement de leur quartier en UHa3 et demandent son classement en zone UHa1 (les villages et hameaux des communes de l'agglomération (hors Saint-André-des-Eaux), et les villages des communes soumises à la loi "Littoral") correspondant mieux à la réalité du quartier. Les quartiers à proximité sont classés UHa1 : le quartier de Beauchamp ainsi que le quartier des Forges ; la villes Blais fait la jonction entre ces quartiers et la zone artisanale de Pornichet et les zones à forte urbanisation.	changement de zonage
427	Rialland Yves et Nathalie	Ce courrier de M. Yves et Mme Nathalie RIALLAND vient appuyer leur observation (n° 238) déposée lors de la permanence du 14 septembre 2019, à la mairie de Pornichet. Y est développée une argumentation selon 6 thématiques, suivi d'un historique.	changement de zonage
428	Sable Franck	M. Franck SABLE, 61 rue de la Ganache Saint-Malo-de-Guersac, demande la constructibilité de la parcelle AN 83 située au bout de la rue de la Ganache, côté butte donc non inondable ; la parcelle 35, où existe une habitation, devait également passée en constructible.	changement de zonage

429	Rialland Gilles	M. Gilles RIALLAND, 1 chemin de l'Agate Pornichet, conteste le classement en zone agricole AA1a des parcelles 138 BD 56 57 et 58, et plus généralement du village du Bignon Joli et demande le rétablissement d'un zonage équivalent au précédent (zone UHa3) pour ses parcelles et celles avoisinantes du village : la parcelle BD 56 est coupée en deux, une partie avec l'habitation et l'autre en agricole avec le réseau d'assainissement ; la BD 57 comporte une piscine enterrée et un jardin arboré ; la BD 58, classée UCa au PLU et arborée, était destiné à l'implantation d'un chalet dans le cadre du développement du golf de Pornichet qu'il dirige, comme la parcelle mitoyenne BD 78 occupée par deux gîtes. Le projet ne respecte par l'article L.151-22 CU et le classement du village en "grandes zones agricoles pérennes éloignées des secteurs habités" interroge.	changement de zonage
43	Sebilo Gilbert	Mr SEBILO demande que la parcelle O 47, village du Pin, commune de Saint Malo de GUERSAC soit zonée en constructible.	changement de zonage
441	HEGO Nicole	Mme Nicole HEGO, 12 bis route de Bert à Trignac, écrit qu'elle agit en son nom personnel et au nom de son père M. Edmond GUIHO, 10 route de Bert à Trignac et elle demande que les parcelles 210 M 2087 et M 1356 soient maintenues en zone constructible et fait état d'un certificat d'urbanisme et d'un projet de construction en cours. Au nombre des documents joints: deux lettres de M. Edmond GUIHO, datées du 26 avril 2019, adressées à Monsieur le Maire de Trignac demandant, pour l'une, que la parcelle M 2090 soit constructible et, pour l'autre, que la parcelle M 2096 soit constructible pour partie; la réponse de M. le Maire-adjoint précisant qu'il transmet cette dernière demande à la CARENE qui a entrepris l'élaboration du PLUi.	changement de zonage
446	Micouleau Gilles	M. Gilles MICOULEAU, rue de La Fontaine Tuaud, demande de constructibilité de la parcelle EY 62, demande déjà formulée dans ses observations n° 10, 148, 187.	changement de zonage
451	LELIEVRE Joseph	Monsieur LE LIEVRE demande plusieurs changement de zonage :Parcelle 30 ZE 44 au Chabut zonée AA1a : demande de passer en UBa3 ; parcelle 30 AD 624 zonée UBa3 : demande de passer en UAb3 ; parcelle 30 ZE 254 zonée en 2AUa	changement de zonage
452	ARNAUD LELIEVRE	M LE LIEVRE Arnaud demande pour la parcelle 30AD624 (zonée UBa3) et ses voisines + celles d'en face rue de la saulzaie qu'elle soit zonée en UAb3 afin de permettre une densification en centre bourg	changement de zonage
453	RIVALLAND Jean-Claude	Mr RIVALLAND demande que les parcelles AD 161 et AD 163 commune de La Chapelle des Marais zonées en AU au PLU communal et en N au PLUi soient placées en zone urbaine.	changement de zonage
455	GASCOIN Alan	M. Alan GASCOIN, la Chapelle-des-Marais, demande de supprimer le zonage en U1a pour les parcelles AO 197, 198, 199, 200 et suivantes et de les classer en AA2 car elles constituent l'accès aux champs exploités et le drainage de la gagnerie y aboutit ; par ailleurs, il ne souhaite pas que les parcelles AN 462 soient classées en U1a, car la voie d'accès à son exploitation est étroite et encombrée par les véhicules y stationnant.	changement de zonage
459	DELALANDE	M DELALANDE, 8 bis rue des Écluses la Chapelle-des-Marais, demande que sa parcelle AL 282 retrouve l'état de constructibilité qu'elle avait avant la révision du PLU en 2007, en déplaçant la limite de constructibilité face au garage de la parcelle voisine AL 560 ; l'accès à la parcelle se fait par un chemin communal où est installé un garage depuis longtemps et le raccordement aux réseaux est simple.	changement de zonage
46	Anonyme	Une personne anonyme annonce un courrier à venir au sujet de la constructibilité de la parcelle 151 I 58. Le numéro de la parcelle est incertain.	changement de zonage
461	Serre Bernardo	M Bernardo SERRE à St Nazaire demande que ses parcelles EY270 et EY271 soient classées en zone constructible.	changement de zonage
462	Benadjo Frédérique	Mme Frédérique BENAGLIO rue Gaston Guilloré à St Nazaire demande un changement de zonage pour sa parcelle YC104 actuellement zonée AA2 pour un passage en ULb1 comme les parcelles d'à coté (notamment la parcelle YC103)	changement de zonage
465	Morand Geneviève	Mme Geneviève Morand demande le passage de 2AU en U des parcelles D 1958 et 2796, du haut d'Aignac à St Joachim.	changement de zonage
466	Moyon Joel	Mme QUINQUENEAU et M. MOYON demandent que les parcelles C 1010 et 1011, situées à St Joachim, classées en zone NA1, soient rendues constructibles. Elles sont au bord d'une zone U1a.	changement de zonage

47	Thuaud Jean-Yves	M. Jean-Yves THUAUD, 8 route Pré d'Ust à Saint-André-des-Eaux demande que la parcelle B 85 ne soit pas "divisée en deux" mais qu'elle soit classée en totalité en zone UH a2, -que les parcelles B 54 et B56 soient classée en UHa2, -que la parcelle AK 18 - La Chaussée du Bourg soit classée en UHa2. Au sujet de la désignation des parcelles, il semble que les parcelles désignées B 85, B 54, B 56 sont plutôt les parcelles BE 85, BE 54, BE 56.	changement de zonage
49	Guillemot Robert	M. Robert GUILLEMOT, 58 rue de la Gare à Saint-André-des-Eaux, propriétaire de la parcelle 151 BN 24, classée en zone AB souhaiterait construire une maison de plain-pied sur une partie de son terrain à l'arrière de son habitation.	changement de zonage
5	Tual Yvon	M. Yvon TUAL, 22 avenue du président Roosevelt Saint-Brévin, demande que la parcelle D 405 au hameau de Le Guély en Besné, classée en AA1a, soit reclassée en terrain constructible comme autrefois (située entre une maison et une grange).	changement de zonage
50	Lemestre Roselyne	Mme LEMESTRE - parcelle ZB 310 à Loncé commune de Montoir - constate que la partie située en fond de jardin n'est pas constructible (zone NA1) alors qu'elle pensait que sa fille y construirait sa maison.	changement de zonage
56	MOREAU Julia	Mme JULIA pour M LEGAY pour la parcelle cadastrée AC158 zonée en AA1a, située au 35 Route du marais d'UST en dent creuse: demande un changement de zonage pour être constructible Un courrier du 26 Août 2016 de la Mairie de St Nazaire mentionnait un refus de constructibilité d'une habitation adaptée aux problèmes de santé de cette personne sur cette parcelle.	changement de zonage
57	BRIAND/BA YAOU ALEXANDR A/SAID	ALEXANDRA/SAID BRIAND/BAYAOU 25 rue de la surbinais, 44410 La Chapelle des Marais :concerne les parcelles AC 16, 17, 18 et 361prévues de passerUBa3 à NA1. Demande de reconsidérer le projet de PLU actuel : •en laissant les parcelles AC 16, 17, 18 et 361 (environ 1000 m ²) en zone constructible, pour deux raisons : - Elles nous permettraient la construction de notre garage sur les parcelles AC 17 et 18, - et les parcelles AC 16 et 361 (501 m ²) ont été achetées à la Mairie de La Chapelle des Marais au prix du terrain constructible. •en laissant les parcelles AC 34, 35 et 282 (environ 2200m ²) en zone non-constructible.	changement de zonage
59	BRIAND/BA YAOU	BRIAND/BAYAOU 25 rue de la surbinais à la chapelle des Marais : En attente de l'observation qui va être déposée sur registre dématérialisé: Vont demander que leurs parcelles 16, 17 , 18 et 36 deviennent constructibles voir observation n° 57 pour les raisons de la demande	changement de zonage
63	HERVY Huguette	Mme Huguette Hervy constate que la parcelle AH 400, à La Chapelle-des-Marais, est en partie constructible (UB). Elle souhaite que la parcelle AD 90, classée en zone 2 AU, soit rendue constructible le plus tôt possible.	changement de zonage
64	Consorts HERVY	Les consorts HERVY (Jeanne 120 rue du Gué, Viviane 47 rue des Perrières Missillac, Patrick le bois de la Cour Herbignac) constatent et ne comprennent pas que les parcelles 30 AB 452 442 446 453 454 443 448 situées rue de la Carrière et entourées d'habitations et les parcelles 30 AB 441 448 situées rue du Gué seraient classées en zone AA non constructibles ; des certificats d'urbanisme ont été obtenus pour chaque terrain le 17 février 2016, avant une donation-partage le 27 mai 2006 avec des frais de succession : frais engagés et perte de valeur des terrains. Ils demandent le reclassement en zone constructible ; pièces jointes : photos aériennes, certificats d'urbanisme, frais de bornage, plans cadastraux.	changement de zonage
68	DEFOSSE Eric	M. Eric DEFOSSE intervient au sujet de la parcelle 184 EV 200 à Saint Nazaire, située dans une zone classée AA1a. Il demande que soit examiné sa constructibilité. Cette parcelle est bordée de parcelles construites.	changement de zonage
69	Perrais André	M. Perrais intervient au sujet des parcelles 184 YC 104, 105, 106 et 107, situées rue Gaston Guilloré à St Marc-sur-Mer et classées en zone AA2. Cet ensemble de 4 parcelles est entouré de maisons occupées Selon M. Perrais, ces parcelles en bordure de rue sont desservies par les réseaux: eau, électricité, assainissement EU et étaient précédemment constructibles. Il en demande le classement en zone constructible.	changement de zonage
7	Guilleux Marie-Jeanne	Mme Guilleux, 38 route de Trévelan Saint-Nazaire demande que la parcelle AC40 soit constructible: dent creuse classée en zone AA1. Elle élargit sa demande aux parcelles HR 453, 450, 448 (plutôt que 446), et 420 comme cela est mentionné dans le document dont parle Mme GUILLEUX : une lettre remise le même jour par Mme PAUL-PITARD, jointe à l'observation n°2.	changement de zonage

70	AOUSTIN Dominique et Viviane	M. et Mme AOUSTIN, habitant Saint André-de-Eaux, ont constaté que le bois situé sur leur propriété, essentiellement sur la parcelle BE 459, n'est pas (plus?) classé Espace Boisé classé. Ils demandent qu'il soit rétabli EBC.	changement de zonage
73	DRONEAU CATHERINE	CATHERINE DRONEAU 30 rte des Mottais Immaculée, 44600 ST NAZAIRE :Demande que ses parcelles BE9 et BE8 zonée en AA1 passe en UHa3 (comme celles qui la jouxtent): 4 documents sont joints pour motiver cette demande	changement de zonage
74	HAREL Pascal	VOIR OBSERVATION n° 75 qui liste les parcelles (de M HAREL et de M MAHE) qui font l'objet d'une demande à un passage en U	changement de zonage
80	DRONEAU	Mme Dronneau au nom de Mme Le MINTEC CHEMIN DU PROSILLON à PORNICHET : Idem à n°73 : Demande que sa parcelle BE9 et BE8 zonée en AA1 passe en UHa3 (comme celles qui la jouxte)	changement de zonage
85	Delaunay Veronique	La parcelle YK 579 commune de Donges est zonée pour partie en HHa1 et pour partie (fonds de parcelle) en AA1a. Mme DELAUNAY demande un zonage en UHa1 pour la totalité de la surface	changement de zonage
96	Delissen/Be llec/Pomiès Mmes	Mmes Delissen, Bellec, Pomiès annoncent un texte pour étayer leur demande de rendre constructibles les trois parcelles situées route des Fossés Martineaux numérotées HL 777, 778, 779. Je précise que ces parcelles bordent chacune la route des Martineaux et des maisons sont construites sur les parcelles voisines.	changement de zonage
99	Oillie M et Mme	M. et Mme OILLIE, 47 route de Bilac à Saint-André-des-Eaux, annoncent un courrier pour préciser leur demande: modifier le zonage de leur parcelle pour la rendre constructible.	changement de zonage
134	Brault Frédéric	La parcelle C 289 à La Lande commune de Saint-Joachim est zonée pour partie en U1a et pour partie en Nj (fonds de jardins non construits). Mr Brault demande une modification du découpage entre les 2 zones pour rationaliser le terrain en U1a en vue de sa construction.	changement de zonage habitat
135	Renoux M.	M. RENOUX, 48 route de Bais Saint-Joachim, propriétaire d'une chaumière dans la zone U1a pour laquelle il a eu l'obligation de couvrir en chaume en 2003 (partie ancienne et extension) ; cette obligation n'apparaît plus dans le PLUi et la chaumière n'est plus reconnue comme patrimoniale ou identitaire dans les documents du PNRB ; ayant découvert des dégradations en 2013, des réparations ont été faites sans aucune aide ; le problème persistant, la toiture devra être refaite prochainement ; quelle solution est proposé dans le PLUi ?	Chaumières
140	Cruchet Dominique	la chaumière de Mr Cruchet est recensée parmi le patrimoine de campagne de qualité.	Chaumières
153	Association APCB	Monsieur le Président de l'Association des Propriétaires de Chaumières de Brière (APCB) dépose 2 documents mentionnant les inquiétudes des propriétaires quant aux toits de chaume de leur habitations et leurs problématiques de réfections et de coûts. Il relate également l'historique de la situation, et dénonce le non soutien des personnes publiques qui imposent des normes pour préserver le patrimoine architectural mais qui ne les soutiennent pas . Les membres de la Commission après la permanence du 6 Septembre à Saint Joachin se sont déplacés avec le Président de l'association chez un particulier impacté pour constater cet état de fait	Chaumières
205	Eyzac Danielle	Mme Danielle EYZAC, 8 bis rue de la Guilloterie Saint-André-des-Eaux, s'étonne de n'avoir pas reçu d'information sur les problèmes liés aux toits de chaume, de la part du notaire, lors de l'acquisition de sa chaumière en 2019 ; elle pose les questions suivantes : en échange des obligations de pérennité des toits de chaume, quelles sont les aides de la CARENE, de la Commune, de la Région ? Comment la CARENE peut-elle obliger à la pose d'un matériau, sans norme et DTU ? si obligation, où trouver les roseaux d'une qualité suffisante pour une durabilité fiable ? La CARENE pourrait-elle valider une filière fiable en lien avec les chaumiers ? quels sont les nouveaux financements prévus par la charte PNRB pour permettre la préservation des toits de chaume ?	Chaumières

227	SCHORNSTEIN Sophie	<p>Mme Sophie SCHORNSTEIN, rue de la Rivière / Camerun La Chapelle des Marais, à la lecture des documents du PLUi, a découvert que sa chaumière est baptisée "patrimoniale" ; après constat, il s'avère que sa chaumière se trouve victime de détériorations prématurées ; aucune réparation n'est envisageable, la composition du matériau ne permettant aucun traitement retardateur ; au risque de détériorer la charpente, elle va devoir la protéger par des bâches. Réponse de son assureur : « Il faut être inconsciente ou 'maso' pour remettre sur un toit, un matériau qui n'est pas contrôlé et n'offre aucune qualité de tenue dans le temps ».</p> <p>Sauf à croire que la Carene puisse significativement aider (financièrement) à la conservation de ce patrimoine, elle demande que cette obligation de rechaumer soit enlevée du PLUi, afin que les habitant(e)s des communes du Parc de Brière, ne soient pas obligés de mettre toutes leurs économies dans une couverture en chaume qui se désagrège et rend les habitations insalubres. De plus, cette « discrimination » est clairement évoquée dans l'annexe 12 « Charte 2014/2026 » en page 39, où on parle même de risque de ségrégation sociale.</p>	Chaumières
295	Anonyme	<p>couvertures en chaume:</p> <ul style="list-style-type: none"> -est-il possible de remettre une couverture en ardoise au lieu du chaume, que la détérioration du chaume se soit produite de manière inopinée ou résulte simplement de son ancienneté? - malgré le PLUi, un maire peut-il décider et valider la modification d'une couverture en ardoise au lieu du chaume? -en échange des obligations "chaumes", quelles ont les aides allouées par la CARENE, la Région, la Commune, l'État? -comment la CARENE peut-elle obliger la pose d'un matériau qui n'est ni normé, ni réglementé et qui ne dispose d'aucun DTU ou règle professionnelle de mise en œuvre? -suivent un certain nombre de questions sur la possibilité de trouver un roseau de bonne qualité, sur la discrimination des administrés selon qu'ils sont obligés ou non de couvrir leurs maisons en chaume pour un coût plus élevé et une durée de vie moindre, sur la logique paysagère lorsqu'une maison couverte en chaume est située au milieu de maisons couvertes en ardoise, sur la création ou la réhabilitation de voie publique ou privée? <p>D'autres questions invitent à adapter des dispositions réglementaires concernant la hauteur des portails et clôtures en Brière pour des raisons de sécurité et d'intimité, concernant l'autorisation de pose de panneaux de bois et de brande.</p>	Chaumières
304	EVENO NICOLAS	<p>Par l'intermédiaire de leur avocat M Nicolas EVENO, l'Association des Propriétaires des Chaumières de Brière (APCB) dépose 6 documents dans lesquels sont expliqués les problématiques des toits des Chaumières:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'origine des problèmes avec les études effectuées et en cours - l'utilisation d'un produit non labellisé - le non implication des administrations <p>Les documents mentionnent que le PLUi ne prend pas en compte les risques L'APCB demande la suspension de l'obligation de couvrir les toitures en Chaume.</p>	Chaumières
329	MAHE Véronique	<p>MAHE, 11 rue du Pouet, Saint-Joachim, et signée par quatre-vingt-onze (91) personnes indique que le PLUi intègre des "obligations chaume" conformément à la charte du PNR de Brière et qu'habitants Saint-Joachim, les propriétaires de chaumière sont garants d'un riche patrimoine historique et architectural valorisant le territoire ; subissant de nouvelles dégradations, les coûts de construction et d'entretien sont 2,5 fois supérieurs à ceux de l'ardoise pour une durée de vie 3 fois moindre ; c'est un isolant naturel contribuant à la transition énergétique.</p> <p>les propriétaires de chaumières attendent le soutien des collectivités territoriales et de leurs élu.es, et demandent de prendre les exigences suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - que les collectivités, en particulier la CARENE, soient plus exigeantes pour aider les propriétaires à obtenir du chaume de qualité assurant une durée de vie plus longue, en absence actuelle de norme et de DTU ; 2 - qu'avec les "obligations chaume", le PLUi intègre un "plan de financement chaume" afin d'apporter des soutiens financiers conséquents et non discriminants aux propriétaires ; 3 - que le PLUi intègre des critères permettant de répondre positivement au souhait de certains propriétaires de pouvoir changer leur toiture en ardoise face aux détériorations actuelles, considérant que certaines chaumières sont répertoriées avec obligation de conserver la contrainte de recouvrir en chaume mais qu'il n'y a plus d'harmonie sur le territoire. 	Chaumières

395	Lebeau François	M. François LEBEAU, 10 impasse du Bélot à Saint-André-des-Eaux, pose des questions portant sur les zones "chaume obligatoire": les solutions n'ayant pas été identifiées pour se prémunir contre les attaques d'un champignon destructeur des toits de chaume, est-il normal que le projet de PLUI maintienne en l'état l'obligation de couvertures de chaume sur certaines zones, sans "filet de sauvegarde pour les propriétaires concernés"? "L'obligation de construire avec un toit de chaume ou de refaire totalement la toiture en chaume en cas d'attaque de champignons ne devrait être maintenue que si, et seulement si elle inclut un accompagnement et une prise en charge financière de la part de la collectivité intercommunale".	Chaumières
61	AOUSTIN Jean-François	M Aoustin LA Chapelle des Marais : Expose son problème de toiture en chaume en voie de détérioration comme beaucoup de chaumières classées patrimoniales (voir page 39 de la charte du parc de Brière) Ces toitures doivent être refaites à l'identique pour un prix 3 fois supérieur à une toiture en ardoise: évoque une discrimination sociale d'autant qu'il n'y a plus d'aide des organismes qui incitent à conserver ce patrimoine. Ce problème évoqué par d'autres personnes semble récurrent et mériterait une attention particulière	Chaumières
66	FRELICOT Francine	Mme Francine Frelicot possède un chaumière, sur la parcelle 30 AL 4 à La Chapelle-des-Marais, "classée Patrimoniale". Elle est donc contrainte de conserver son toit en chaume. Ce toit nécessite des travaux d'entretien et de traitement coûteux (3000 € à court terme) et qui devront être répétés. Ayant des revenus modestes, elle n'a pas les moyens financiers d'assumer seule cette charge financière. Elle demande donc à bénéficier d'une aide.	Chaumières
411	DURAND	M et Mme DURAND 87 Route de Bilac à Saint ANDRE des Eau x ont déposé un dossier de 8 pages avec des plans à l'appui demandant le changement de zonage de leur parcelle AI58 contigu à leur chaumière pour qu'elle soit constructible ; ces documents retracent l'historique de leur demand	Chaumières changement de zonage
359	Anonyme	Cette personne fait part de ses regrets sur la protection architecturale du bâti dans le territoire de la Brière qui ne serait pas assez encadrée. Elle préférerait que les nouvelles constructions s'harmonisent avec les anciennes comme dans certains villages français car cela apporte, en plus d'une beauté visuelle, un meilleur attrait touristique (qui se perd en Brière au fil des décennies); Elle demande à la Carene d'apporter son aide (conseils, aide financière..)	Chaumières Demande de renseignement
127	CAPELLI Christian	M. Christian CAPELLI, 5 rue de la lande La Chapelle des Marais, constate que sa chaumière est classée patrimoniale et trouve insupportable devoir la rechaumer, alors que le prix est 4 fois plus important que l'ardoise et que des chaumières d'avant-guerre ont été recouvertes en ardoise. Par ailleurs, son habitation est en contre bas de la route, et il demande des garanties de non inondation, sachant que l'évacuation des eaux pluviales vers les fossés et zones de rétention est mal assuré.	Chaumières Eaux pluviales
100	Ouace	M. DAUCE Sébastien et Mme GUIHO Emilie (frère et soeur) venaient s'informer sur le classement de leurs parcelles agricoles: BW 40, BW 53, BR 95 et BR 68. Elle sont classées en AB: caractère agricole productif pendant la durée du PLUi.	Demande de renseignement
111	DAVID	Mr David et Mme Brisson sont vendeurs de la parcelle AV 148 commune de Trignac chemin de la Petite Ville sous réserve d'en obtenir un prix satisfaisant.	Demande de renseignement
116	ANONYME	Une personne demande anonymement des renseignements sur les possibilités de construire dans le hameau de Revin à Donges et sur les modalités d'application de la zone UHa1 de cette commune.	Demande de renseignement
121	BRETAGNE VIVANTE / LPO	Les associations Bretagne vivante et LPO / ligue de protection des oiseaux demandent la prolongation de l'enquête publique, estimant que le mois de septembre est très chargé pour leurs adhérents et que le délai d'un mois est court eu égard à la densité des dossiers à analyser.	Demande de renseignement
125	Broussard René	M. René BROUSSARD constate que sa parcelle ZB 334 à Loncé Montoir de Bretagne se situe en zone AA2.	Demande de renseignement
129	MEZAC	Après consultation du règlement de la zone AA1a concernant sa parcelle et des dispositions générales portant sur les éléments patrimoniaux, Mme MEZAC ne formule pas de remarque concernant ses droits.	Demande de renseignement
132	GUERNIC Gérard	Mr GUERNIC se renseigne sur la possibilité de construire parcelle AD 431 commune de la Chapelle des Marais zonée en 2NA.	Demande de renseignement
133	HERVY Claude	Mr HERVY s'est renseigné sur la possibilité de construire sur la parcelle D 95 lieu-dit Québitre à la Chapelle des Marais.	Demande de renseignement
137	Seignard Liliane	Mme SEIGNARD s'est renseignée sur les parcelles constructibles rue de Marzin à Saint Joachim.	Demande de renseignement

138	LELIEVRE Joseph	M. Joseph LELIEVRE est venu s'informer sur ses parcelles AD 5 et AD 6 de La Chapelle-des-Marais, situées en zone UAb3 du PLUi. Ces parcelles sont à l'intérieur du périmètre d'un Plan Global d'Aménagement du bourg de la Chapelle-des-Marais.	Demande de renseignement
151	Gouyette René	Monsieur GOUYETTE habitant 16 rue de la ville Jono à Saint André des Eaux doit refaire sa clôture sans remettre de haie et s'étonne que le règlement en zone AA1b lui impose une Hauteur	Demande de renseignement
152	Mangin Madeleine	Propriétaire d'une chaumière à Fedrun, et membre de l'Association des Propriétaires de Chaumière de Brière, dépose un document dans lequel elle pose plusieurs questions: - quelles sont les contraintes liées à la réfection de la toiture de sa chaumière? -quelles sont les aides allouées et que compte faire la CARENE?	Demande de renseignement
156	NICOLAS	M. Luc NICOLAS, 7 rue de Grosmain à Saint-Malo-de-Guersac est venu demander des renseignements au sujet du zonage d'un certain nombre de parcelles constructibles qu'il possède.	Demande de renseignement
16	LE HECHO Fany	Mme LE ECHO, habitant 55 rue de la Saulzaie à la Chapelle-des-Marais, demande quand la partie de sa parcelle (30 AD 79) , classée en 2AUa, sera effectivement constructible?	Demande de renseignement
183	Halgand Patrice	Mr Halgand, 5 chemin des Préchailles à Saint-Nazaire demande confirmation de la constructibilité de la parcelle AS 66 route des Carroix de Cunex à Saint-Nazaire.	Demande de renseignement
195	KECK Romuald	M. Romuald KECK, 4 rue du Pintré à Saint Joachim, demande s'il est possible de rendre constructible une partie de la parcelle D 3761 pour créer une nouvelle habitation et s'il est utile d'aménager une nouvelle voirie pour en favoriser l'accès.	Demande de renseignement
197	GRIMAUD, syndic, RENOUMAINGUY Marie-Christine	Constata des problèmes d'inondation dans certains immeubles par fortes pluies. Observation légitime à faire remonter aux services techniques de la ville mais n'appelant pas de réponse pour le PLUi	Demande de renseignement
198	MAHOT Ghislaine	Se renseigne sur le projet OAP 18 dont fait partie sa parcelle n°2523 (classée en 1AUHa1): elle est favorable au projet	Demande de renseignement
208	Lugarne M.	M LUGARNE se renseigne sur sa parcelle 151 CM 130 zonée AA1b au Pont Prin à Saint André des Eaux	Demande de renseignement
209	Marquant Cédric	M. Cédric MARQUANT est venu pour demander des précisions au sujet du règlement de la zone UHa2 où sont situées les parcelles CH 80, 86 et 87. Il doit déposer plus tard un document.	Demande de renseignement
251	MOURAUD Nadia	Mme MOURAUD et Mme GRANGIER sont venues s'informer sur la constructibilité d'une parcelle située à Besné et cadastrée 13 ZM 93. Elle classée en zone agricole: AA1a.	Demande de renseignement
257	CLERO Chantal	Mme Chantal CLÉRO, 48 La Morandais à Besné, est venue chercher des renseignements concernant le zonage de certaines parcelles.	Demande de renseignement
260	HALGAND Jean-Claude	Satisfait du classement de sa parcelle 13ZC204 soit classée UBa3 donc constructible	Demande de renseignement
30	Gérard	Monsieur AMELINE Gérard: pas d'observation, satisfait des renseignements fournis par le CE	Demande de renseignement
311	APSVP	L'Association Pour la Protection du Site et la Valorisation du Patrimoine de Pornichet (APSVP) dépose un document de 2 pages dans lequel ils font des remarques objectives et posent des questions sur le règlement écrit en zone UAb2 et UBb1 et d'autres sur les OAP 27-28-29 Ont demandé « qu'est-ce qu'un linéaire commercial de type 3 Signalent que l'OAP 27 n'est pas répertoriée sur la carte	Demande de renseignement
358	Moyon Nelly	voir 303 et 354	Demande de renseignement
387	Robineau - Vince M.	Mr ROBINEAU et Mme VINCE sont venus s'informer sur le zonage de la parcelle HK 280 située à Dissignac, commune de Saint Nazaire et ont pris acte d'un zonage en UHa3.	Demande de renseignement

40	ROGER Pierre	M. Pierre ROGER, 25 rue de Prinquiau Besné, constate que la parcelle ZC 516 au Tillon se situe en zone NA1 à l'arrière et en zone UBa3 au bord de la route.	Demande de renseignement
450	MALO Marthe	Mme Marthe MALO, 27 bis rue de la Saulzaie la Chapelle-des-Marais, constate que sa parcelle B 252 est classée en 2AUa.	Demande de renseignement
457	MAHE Pascale	Mme Pascale MAHE, 4 rue du Petit Marais la Chapelle-des-Marais, demande s'il est possible de partitionner son terrain 30 AE 9 situé en zone UBa3, afin de vendre la partie arrière qui a un accès possible au chemin communal.	Demande de renseignement
458	PERRAUD Martine	Mme PERRAUD 66 rue de la Saulzaie à La Chapelle des Marais consulte le PLUi sur la possibilité de construire en périphérie de son domicile, chemin des Coudriers.	Demande de renseignement
464	Le Mercier Jean-Claude	M LE MERCIER à Montoir de Bretagne demande des renseignements sur les perspectives d'évolution urbaine dans les secteurs suivants: plateau de la Bernais, plateau du champ du rocheau, du pré de la Cure, de la zone du Cadrian (entre l'entreprise White Spirit et la rue Parmentier) et à quelle fréquence est programmé le développement urbain de la zone de l'Ormois.	Demande de renseignement
51	Halgand Huguette	Mme Huguette HALGAND 41 rue des Pâtures Loncé à Montoir de Bretagne: venue vérifier que la parcelle ZB 446 était bien constructible en fonds de jardin	Demande de renseignement
58	THOBY	M. et Mme Thoby, habitant La Chapelle-des-Marais, ont obtenu les informations souhaitées: - les parcelles AC 63,64 et 65 sont classées en zone UBa3, - les parcelles à l'arrière de leur propriété ne sont pas constructibles (NA1).	Demande de renseignement
6	Briant Jacky	M. et Mme BRIAND, 4 allée de la Boussole à Pornichet, accueillent favorablement la modification du zonage de leur parcelle dans le projet de PLUi.	Demande de renseignement
76	LEAUTE Gilles	Mr LEAUTE demande que les parcelles H 369, H 377, H 597 et H 368 situées au lieu-dit Ile du Grand Champ commune de Pornichet soient ouvertes rapidement à la construction. Ces parcelles sont zonées en 2AUa.	Demande de renseignement
77	APCVBS	Les membre de l'association APCVBS représentée par M DOIZON (Président), M BARATTA (Vice Président), M BECAVIN (Vice Président) et Mme CAMERA(Trésorière) sont passés échanger avec 1 membre de la commission d'enquête et ont remis leurs remarques, observations et contributions sous forme d'un document de 12 pages. Cette déposition amène à des réponses de la CARENE sur les nombreux sujets abordés. Cette contribution est complémentaire à celle de Prosimar .	Demande de renseignement
81	BONTEMPS Olivier	Mr BONTEMPS souhaite discuter du tracé de l'EBC au 22 ave Jeanne D'Arc (parcelle AD 215 à Pornichet). Mr BONTEMPS annonce un courrier à suivre	Demande de renseignement
97	Feraud/Merlet	M. FERAUD et Mme MERLET ont signé un compromis d'achat pour des parcelles situées à l'Immaculée, HK 264, 290 et 291. Ils venaient s'assurer qu'il n'était pas envisagé un développement de l'urbanisation au voisinage. C'est bien le cas: zonage AA1.	Demande de renseignement
105	Anonyme	Cette personne anonyme de la commune de Donges favorable à la préservation du patrimoine naturel, souhaite que le site de la maison Noulet soit classé en zone naturelle. Elle explique que les projets de comblement de la carrière par l'entreprise Charrier serait compromis, ce qui offrirait un meilleur cadre de vie aux riverains et laisserait la faune et la flore actuelles se développer.	Demande de renseignement changement de zonage
113	QUERARD Michel	M. Michel QUERARD, 7 rue Jules Verne à Donges, possède deux parcelles: YI 560 et YI 558. La première était classée en zone constructible, mais pas la seconde. Lors de la permanence, il constate que dans le cadre du projet de PLUi, la parcelle YI 558 est devenue constructible: classée en UBa3.	Demande de renseignement changement de zonage
75	MAHE Yannick	M MAHE et M HAREL vont déposer un courrier au nom de l'association HARPI pour demander un changement de zonage pour des parcelles 366 et 362, 2548,2905,2550, 2551,2552,25553, 380, 2919 et 2565 (nommé carrouet mahaud) ; toutes ces parcelles sont en Na1 et leur demande est qu'elles passent en Constructible parcelles concernées : 366 et 362 pour M.MAHE et parcelles 2548,2905,2550,51 52 59 , 380, 2919 et acces n° 2565 (nommé carrouet) pour M HAREL : ces parcelles sont zonées en Na1 et ces personnes qui font partie de l'association HARPI voudraient les voir classer en Urbanisable.	Demande de renseignement changement de zonage

175	Normand - PARINGAUX	M. Normand et M. et Mme Paringaux, habitant le même quartier, 30 rue des virées de Devant et 28 route des 4 vents, à St Nazaire, signalent que le collecteur d'assainissement a été posé en 2010. Ils notent que les concernant l'assainissement est inscrit au programme 2018-2024 et demandent que leur soit précisée la date prévisionnelle de leur raccordement.	Demande de renseignement Eaux usées
20	BLANCHARD Lilian	M. Blanchard demande la date de réalisation des travaux d'assainissement des "quartiers" HELE et ER à DONGES.	Demande de renseignement Eaux usées
243	Association Préservons le parc des sports Louis Mahé	Ces annotations sur le registre de Pornichet liste des observations analysées en n° 218, 219, 220, 221, et 222	Demande de renseignement EBC OAP changement de zonage
160	LANCELOT Franck	M. et Mme LANCELOT, 48 rue Jules Verne à Saint-Malo-de-Guersac, ont consulté le dossier et constaté que la parcelle numérotée AC 252 est classée en zone constructible (UBa3).	Demande de renseignement ER
357	FARCY Guillaume	M FARCY dans la cadre du CINA (Club Immobilier Nantais), est chargé d'animer une commission visant à faire remonter des informations émanant des professionnels de l'immobilier agissant sur le littoral. Dans ce cadre, il joint des remarques sur le projet de PLUI de la CARENE dans un document joint.	Demande de renseignement ER Règlement écrit environnement
32	Lailler Gisèle	Mme Lailler a obtenu les informations demandées sur la parcelle BD 244 à St Nazaire.	Demande de renseignement habitat
33	Mahé Marie Claire	Mme Mahé a obtenu les informations demandées sur la possibilité de construire sur son terrain situé au 70 route du Pré-Hembert à Saint-Nazaire.	Demande de renseignement habitat
419	Marquant cédric	M MARQUANT Cédric s'est renseigné sur le zonage UHa2 de son terrain route d'Avrillac Ref cadastral CH 80,86 et 87. Il demande des explications sur les bandes d'alignement, les hauteurs de construction qu'il conteste et demande de bien vouloir rétablir les hauteurs à 4,50m à l'égout et 9m au faîtage	Demande de renseignement habitat
117	SCI CHAMP CADO	SCI Champ CADO : Cette observation fait état d'un courrier mentionnant une rencontre avec les CE lors d'une permanence pour discuter de l'OAP18. Les représentants de la SCI CHAMP CADO se sont présentés à la permanence du 14 /09 à Pornichet et ont exprimé leur satisfaction : voir obs n°235	Demande de renseignement OAP
128	SANTERRE	M et Mme SANTERRE constatent que le projet d'OAP le Clos Miraud, la Chapelle-des-Marais, se situe en limite de leur parcelles AE 351 et 586 51 rue du Lavoir ; ils se posent des questions sur le projet par rapport à leur parcelles, la clôture des fonds de jardin, les prévisions de circuits piétons et vélo, les accès voiture en fond de jardin, les nuisances sonores et autres, et enfin sur le risque accidentogène déjà constaté rues du Lavoir et de la Perrières ; ils demandent une concertation de voisinage.	Demande de renseignement OAP
206	Guillet Lemaitre Josette	Mme GUILLET-LEMAÎTRE, 1 rue du Pré Allain à Saint-André-des-Eaux est venue se renseigner au sujet de l'OAP du Pré Allain dont elle est riveraine.	Demande de renseignement OAP
235	SCI Champ CADO	Concerne l'OAP 18: les déposants adhèrent au projet et ont pris connaissance du règlement écrit de la zone UHa1 . Leur intervention fait suite à leur courrier déposé en n°117	Demande de renseignement OAP
4	Casanova Françoise	La première interrogation/crainte de Mme Casanova, 21 avenue des Evens à Pornichet, porte sur la réduction d'une "zone" boisée, située à côté de chez elle, due à la construction d'un immeuble. Par ailleurs, Mme Casanova mentionne des difficultés de circulation et de stationnement dans cette avenue, en période estivale.	Demande de renseignement OAP
173	GEFFROY Daniel	M Daniel GEFFROY, 6 rue de Chassepot Pornichet, demande s'il est prévu des places de parking pour les utilisateurs de la salle des Forges, sachant que des terrains situés en arrière de cette salle vont recevoir de très nombreuses constructions en zone UHa1 dans les années à venir.	Demande de renseignement PDU

218	Carnelle Vincent	Mr CARNELLE s'oppose au chemin référencé sur sa propriété (sur la parcelle cadastrée BD 45) sis Chemin du Pissot à Pornichet et joint 2 documents à l'appui de sa demande	Demande de renseignement PDU
274	CARNELLE	Idem à l'observation 218	Demande de renseignement PDU
203	Anonyme	Cette personne anonyme demande si les annexes sont réglementées pour une implantation en fond de parcelle en zone UBB2	Demande de renseignement Règlement
262	NOBLET Benoit	M. et Mme Noblet sont venus s'informer sur la marge de recul par rapport à la RD 204, concernant un terrain qu'il sont en train d'acquérir, soit la parcelle 13 ZC 610. Cette parcelle, classée en zone UBa3, est située dans l'agglomération de Besné. A cette occasion, ils ont rencontré Mme Le Maire qui leur a apporté confirmation.	Demande de renseignement Règlement écrit
302	A. Hiard	Son habitation et celle de son voisin font partie (voir photo) d'un même ensemble contigu avec 1 toit pentu à gauche pour son voisin et un toit pentu à droite pour elle. Sa parcelle 132 AT150 est classée UBa4 avec les libellés(ensemble paysager Pornichet, Patrimoine agglomération estuarienne et industrielle de marais de campagne possible, Périmètre de droit de péremption) La parcelle voisine 132 AT151 est classée idem UBa4 mais avec des libellés différents (Ensemble paysager de Pornichet, Mixité sociale secteur4, Périmètre de droit de péremption urbain communal) Le découpage de cette maison mitoyenne semble illogique ; Mme HIARD demande le déclassement de cette partie Patrimoniale pour être en accord avec la parcelle voisine 132AT151	Demande de renseignement Règlement écrit changement de zonage
106	CET 2006	Même observation que la n°104 avec les documents joints de l'étude effectuée sur les eaux usées	Eaux usées
107	CET 2006	En doublon avec la n°104	Eaux usées
108	HERVY ISABELLE	Mme Isabelle 20 RUE JEAN MARIE PERRET, 44570 TRIGNAC signale un dysfonctionnement du réseau d'eaux usées provoquant des nuisances olfactives, et un mauvais état des routes	Eaux usées
141	Anonyme	Une personne anonyme s'étonne que "le bout de la rue n° 14" de la route des Mottais à Trégouët "ne soit pas encore relié au tout à l'égout" alors que tout autour de nombreuses habitations sont desservies par le réseau d'eaux usées, elle demande s'il s'agit d'un oubli.	Eaux usées
166	hachet gerard	M. Hachet, 33 route de Brais à Saint-Nazaire, demande pourquoi Ville es Alain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées?	Eaux usées
217	ALLIOT Nicolas	M. Nicolas ALLIOT constate l'absence des documents suivants sur internet: -cartes d'infiltration de Pornichet et Saint-Nazaire, -carte de zonage des eaux usées de Saint-Nazaire: le lien internet pointe vers la notice.	Eaux usées
394	Dervé M et Mme	M. et Mme DERVE, 23 route de Brais à Saint Nazaire, voudraient être raccordés au réseau d'assainissement des EU. Non prévu au programme 2018-2024. Ils demandent à être intégrés ultérieurement.	Eaux usées
433	Chaigneau Hélène	Mme CHAIGNEAU 16 les Pierres Blanches à Besné demande le raccordement au réseau d'assainissement collectif du village des Pierres Blanches au plus vite.	Eaux usées
460	Petitpez Liliane	Mme PETITPEZ au 41 Bis rue Jean à St André des Eaux demande quand sera réalisé le réseau d'assainissement?	Eaux usées
104	CET 2006	Saint NAZAIRE : 3 représentants de l'association CET2006 ,dépose un dossier très étayé, avec chiffrages, pour un projet d'assainissements des eaux usées permettant de brancher les habitations de plusieurs quartiers sur Saint Nazaire. Ce dossier a été élaboré en collaboration avec les services de la Mairie	Eaux usées Eaux pluviales
154	ALLIOT Nicolas	M ALLIOT Habitant à Saint Nazaire s'interroge sur la problématique des eaux souterraines , des eaux pluviales et usées et doit déposer un dossier étayant ses interrogations	Eaux usées Eaux pluviales

299	ALLIOT Nicolas	<p>M. ALLIOT communique un document intitulé : " Avis sur la gestion des eaux sur le territoire de la CARENE dans le cadre de l'enquête publique 2019 sur le PLUi et sur les zonages d'assainissement".</p> <p>Dans ce document M. ALLIOT pose un certain nombre de questions concernant:</p> <ul style="list-style-type: none"> -la ressource en eau potable et domestique, -les zonages d'assainissement: <p>a) les zonages des eaux pluviales, notamment le dimensionnement des canalisations dans certains secteurs qui ont connu récemment des inondations; ce dimensionnement suscite des questions: "peut-il de fait nous être démontré que les exutoires actuels (mais également les structures de réseau) suffisent à gérer les écoulements sur les bassins versants tels qu'ils existent en 2019? Comment demain les diamètres et structures des réseaux doivent évoluer pour accueillir l'urbanisation complémentaire?"</p> <p>b) zonage des eaux usées: localement des débordements des réseaux d'eaux usées ont déjà été constatés, en zone urbaine, à plusieurs reprises lors d'épisodes orageux, ces phénomènes ont-ils été étudiés et compris? Sont-ils intégrés dans l'évolution du zonage des eaux usées? L'analyse du dimensionnement des canalisations d'eaux usées a-t-elle été menée? Quelles en sont les conclusions?</p> <p>Concernant l'assainissement non collectif, quelles sont les mesures engagées? À quel rythme la mise en conformité est-elle envisagée?</p> <p>M. ALLIOT écrit que "la mise en adéquation des moyens de traitement des eaux usées, en parallèle du développement de l'agglomération n'est presque pas développée dans le PLUi. Cela doit concerner les stations de traitement, ponctuellement évoquées, comme les réseaux de collecte de ces eaux. Les eaux usées ne sont pas forcément à distinguer des eaux pluviales dont la gestion doit également tirer parti des expériences récentes, et accompagner le développement de l'agglomération. Sur ce point, les services préfectoraux s'interrogent également sur l'absence d'intégration au PLUi des dernières connaissances disponibles, même si non finalisées, sur les schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales".</p>	Eaux usées Eaux pluviales
341	Anonyme	Des habitants de Saint-André-des-Eaux demandent un entretien plus fréquent des fossés, et d'envisager d'équiper du tout à l'égout des villages "excentrés".	Eaux usées Eaux pluviales
391	Alliot M	M. ALLIOT avait adressé son texte par courriel, voir observation n°299	Eaux usées Eaux pluviales
408	Nantes Saint- Nazaire Port	<p>les questions ayant fait l'objet de nombreux échanges entre le GPM et ceux de la collectivité:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emplacement Réservé pour un port de plaisance, - Orientation d'Aménagement et de Programmation "Quartier Maritime Portuaire", - Secteur avant Port, - Zone UEm, - Réserve foncière de Locherais, - Développement sur la ZIP de Montoir-Donges, - Et quelques points divers sur le règlement UEe1 et sur le volet assainissement. <p>D'autre part , en complément de ce courrier , plusieurs remarques et questions sont listées sur le zonage d'assainissement. En conséquence le GPM:</p> <ul style="list-style-type: none"> -sollicite une adaptation du zonage d'assainissement pour la ZIP (secteur HEe1) et une dérogation à la contrainte de limitation de débit fixée à la parcelle lorsque le projet le justifie. - note qu'un nouveau secteur d'assainissement collectif EU est prévu sur la ZIP de Montoir mais que la cartographie n'est pas en cohérence avec les choix d'aménagement des espaces dédiés aux activités économiques - fait ses propositions d'implantation de ces réseaux d'assainissement collectif EU en joignant un plan <p>Ces observations et propositions qui présentent des enjeux importants de développement, appellent des réponses de la Carene</p>	Eaux usées Eaux pluviales OAP Règlement écrit Zones d'activités
126	Lasnet Catherine	Mme LASNET demande que la parcelle AO 98, 5 rue du Sillon à Montoir-de-Bretagne, soit raccordée au réseau d'eaux pluviales. Cette observation concerne aussi le Zonage des Eaux Pluviales.	Eaux pluviales
199	GRIMAUD, syndic, RENOU- MAINGUY Marie- Christine	Mme Marie-Christine GRIMAUD, syndic Renou-Mainguy, 13 avenue Barbara à Trignac, écrit avoir constaté des inondations lors de fortes pluies dans la rue Palissy à Saint-Nazaire.	Eaux pluviales

200	DENIGOT Nicole	Mme DENIGOT, 101 rue de Penlys à La Chapelle-des-Marais, écrit, concernant la Copropriété "Les Balcons d'Ariane" au 3 rue Bernard Palissy à Saint-Nazaire, que le rez-de-chaussée de l'immeuble est "envahi" par les eaux en cas de forte pluie. Elle écrit qu'il est nécessaire et urgent d'améliorer l'écoulement des eaux dans cette rue. Observation à relier aux précédentes n° 199, 197.	Eaux pluviales
201	GRIMAUD, syndic, RENOU- MAINGUY Marie- Christine	Part temps de fortes pluies, les caves de l'immeuble 10 place BLANCHO et 41 bis AVENUE DE GAULLE sont inondées.	Eaux pluviales
337	Anonyme	L'intervenant fait état d'un mauvais écoulement des eaux des chaussées menant de la rue Laennec au marais sur la commune de Saint Malo de Guersac.. Il en identifie les causes et fait des propositions pour l'amélioration et l'entretien des ouvrages d'écoulement.	Eaux pluviales
352	daniel couedelo	M. COUEDELO habitant 8 rue Alphonse DAUDET à St Nazaire, signale un risque d'inondation de la rue par de l'eau venant du chemin voisin. Les photos jointes illustrent bien les événements déjà constatés. Il manque probablement un avaloir dans la rue à hauteur du chemin. A traiter par le service compétent de la collectivité.	Eaux pluviales
392	Helou Mme	Mme HELOU, 51 rue des Chardonnerets Saint-Nazaire, indique qu'elle a subi deux inondations en mai et juillet 2018 : 60 cm rue Daudet et 1.50 m dans son jardin et son rez-de-chaussée en contrebas de la rue, ce qui a nécessité leur relogement 14 mois. La rue Daudet, concave, récupère les eaux pluviales des rues adjacentes ou situées bien en amont, car elle est proche de la mer. Il faudrait installer un bassin de rétention en amont afin d'éviter la surcharge ou la montée en charge de cette rue ; sinon cela reviendra.	Eaux pluviales
405	THOBY Christian	M. Thoby effectue une observation concernant les eaux pluviales sur l'île de Loncé à Montoir de Bretagne. Il appelle les collectivités compétentes à s'assurer que leurs ouvrages n'en empêchent pas l'écoulement.	Eaux pluviales
439	Boulet Annie	En complément de son observation no 334, sur le thème de la trame verte et bleue, Mme BOULET demande que soit examinée la possibilité de remise à l'air libre du ruisseau existant au niveau du square des 4 Frères Barthaud à Saint Marc sur Mer.	Eaux pluviales
54	BESLE	M et Mme BESLE Le HERBE à LA CHAPELLE des Marais :Observation concernant l'écoulement des eaux pluviales des fossés du chemin communal situé derrière la parcelle ZE67 au village " le Herbé": demande à ce que ces fossés soient curés jusqu'au CD 50	Eaux pluviales
67	BESLE	M. BESLE signale que le chemin d'accès au 4 rue du Marché à la Chapelle-des-Marais a été dégradé lors de la réalisation du tout-à-l'égout et qu'il serait souhaitable de combler les trous existants afin d'éviter les flaques d'eau.	Eaux pluviales
414	GAUTIER LALANDE	M et Mme GAUTIER DELALANDE par l'intermédiaire de leur avocat demandent que leurs parcelles M 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, et 2007 prévues d'être zonées AA1a deviennent constructibles ; Les documents joints expliquent les raisons de cette demande. L'avocat parle d'une erreur manifeste et cite quelques décisions de cour d'appel . Il évoque sur le projet des réseaux d'assainissement eaux pluviales ,route de guérande près du village des 4 vents de PORNICHET une zone 2 AUe sur leur propriété : demande la correction de cette erreur qu'i qualifie de manifeste Divers documents administratifs sont joints à ce dossier	Eaux pluviales changement de zonage

294	SONADEV	<p>que la SEM SONADEV et la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS sont concessionnaires d'opérations d'aménagement dans le périmètre desquelles elles interviennent au nom de la CARENE ou de la Commune de Saint-Nazaire. Après avoir pris connaissance des nouvelles dispositions réglementaires du projet de PLUi, la SONADEV demande que des rectifications soient prises en compte dans le futur PLUi. Ces demandes de rectification sont présentées dans le cadre des projets qui lui ont été confiés et qui concernent:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la concession d'aménagement de la ZAC du centre-bourg de Saint-André-des-Eaux, - la concession d'aménagement pour la redynamisation du centre-ville et d'agglomération de Saint-Nazaire, -la concession d'aménagement de l'éco quartier de Sautron à Saint-Nazaire, -la concession d'aménagement ZAC de l'Ormois à Montoir-de-Bretagne, -la concession d'aménagement des Clos Mignons à Donges, -la concession d'aménagement de la ZAC de Brais à Saint-Nazaire, -la concession d'aménagement de la ZAC de la Harrois à Donges, -la concession d'aménagement de la ZAC Océanis à Saint-Nazaire, -la concession d'aménagement de la ZAC des Six-Croix 2 à Donges, -la concession d'aménagement de la ZAC de la Gagnerie du Boucha à Saint-Malo-de-Guersac, -la concession d'aménagement du lotissement Les Jardins du Bois de la Cour à Saint-Malo-de-Guersac, -le mandat d'études préalables à l'aménagement du Moulin du Pé à Saint-Nazaire. 	Eaux pluviales OAP Règlement écrit
191	Wathier - Clément M et Mme	M. Thierry WATHIER et Mme Stéphanie CLÉMENT, 17 chemin de Porcé à Saint-Nazaire, demandent qu'un EBC soit "repositionné" pour faciliter la construction d'une maison sur les parcelles n° 246 et n°243.	EBC
213	DUBOIS Alain	M. et Mme DUBOIS demande que l'on envisage le classement de la parcelle 132 AT 72, située à Pornichet, en partie boisée. Ils craignent la suppression des pins existants, suite à une demande de division parcellaire, en vue d'un projet immobilier.	EBC
214	DUBOIS Alain	Doublon avec l'observation 213	EBC
215	MICHEL Paul		EBC
221	Carnelle Vincent	En concertation avec Prosimar ,ASVP, et Association de la Pointe d'Ubé pose la question suivante : pourquoi la Mairie se désengage de sa responsabilité au niveau des EBC au détriment des espaces publics?	EBC
245	Roy Isabelle	Mme Roy est propriétaire de la parcelle DM 259 lieu-dit Porcé à Saint-Nazaire. Elle avait obtenu un déclassement total des EBC pour cette parcelle par décision communale de 16 février 2009. Cette modification du zonage n'est pas reprise dans le PLUi. Mme Roy demande la suppression de l'EBC pour la partie nord de la parcelle zonée en ULb1 où la végétation a souffert des aléas climatiques tout en conservant l'EBC sur la partie sud zonée en NA2 qui possède une végétation typique de bords de mer avec de beaux arbres.	EBC
269	Foucaud Frédéric	Ce courrier de M. Frédéric FOUCAUD , accompagné de photographies, vient étayer et illustrer l'observation N° 29 qu'il a déposé lors de la permanence du jeudi 22 août à la mairie de St Nazaire. Cela concerne un terrain situé 143 avenue de Bonne Source à Pornichet.	EBC
286	Morvan - Jariégant M et Mme	Mr et Mme MORVAN-JARLEGANT demandent le classement des chênes situés sur les parcelles AS59 et AS 63 lieu-dit "Vignes des Landes" à Saint-Nazaire afin de préserver l'esprit campagne et la faune et la flore.	EBC
381	Mahé Marie-Claire	Mme MAHE 70 route du Pré-Hembert à Saint Nazaire demande que sa parcelle EZ 393, zonée en UHa3 mais concernée par un EBC soit constructible sur toute sa surface (2500m2) vu son emplacement proche de la cité sanitaire.	EBC
383	Heurteau-Soupaault M.	M. Léon HEURTEAU-SOUPAULT, 33 rue Camille Flammarion Nantes, demande le déclassement partiel de la zone EBC - espace boisé classé, sur son terrain cadastré YI 24, situé au 17 avenue du commandant Cousteau à Saint-Nazaire. afin de pouvoir y faire construire une maison individuelle. Cette demande s'appuie sur une expertise phytosanitaire jointe réalisée par M. DU ROSTU, expert, élagage le Lestin en Arzal. En cas de désaccord de la CARENE, une expertise contradictoire est demandée. En accord avec le projet de construction, des replantations seront faites en compensation, avec un bilan positif.	EBC

60	Duringer Roselyne et Charles	Roselyne et Charles Duringer 45 bis route de la villes Bousseau à St Nazaire: par courrier : Demande le classement d'un arbre remarquable (photo et explication jointe) situé sur la parcelle YE16 au 75 bis route de la Villès Bousseau à Saint Nazaire	EBC
109	MICHELOT Paulette	Par un courrier , l'avocat de la Famille MICHELOT de PORNICHET intervient pour demander sur la parcelle BH61 le déclassement de 7 arbres identifiés remarquables. Il mentionne dans ce courrier une erreur manifeste qui constitue une illégalité et une violation de la Loi. Il dénonce également un non respect du SCoT. Son courrier mentionne aussi des exemples de parcelles AH521 et AX202 , n'appartenant pas à ses clients mais dont le classement lui semble justifié (voir l'OAP n° 29 avenue des Evens) Une réponse de la CARENE est attendue pour éclaircir cette situation.	EBC changement de zonage
239	Michelot Caroline	Observation déjà formulée avec documents explicatifs en n°109 et 110	EBC changement de zonage
26	Blayac Laurent	M Laurent BLAYAC 23 chemin des Dames à Saint Nazaire Demande que la parcelle DM349 zonée en Espace Boisé Classée devienne constructible	EBC changement de zonage
29	Foucaud Frédéric	terrain situé 143 Avenue de Bonne Source à Pornichet classé en EBC: demande à ce qu'il soit constructible	EBC changement de zonage
296	DELEMARR E Jean-Louis / Eliane	Jean-Louis et Éliane DELEMARRE, 17 chemin de Porcé à Saint-Nazaire demandent qu'une zone actuellement en potager soit classée en Espace Boisé Classé; cela concerne la parcelle CW 243.	EBC changement de zonage
316	HELARY Alban	M et Mme Helary interviennent pour les parcelles concernées : 151 BK 140 , 141 , 142 et BD 177 au Pré du bourg zonée en AA1b avec la mention Espace Boisé Répertoire et autrefois en NF : Ces personnes demandent pourquoi ce changement qui entraînerait des conséquences en contradiction avec la situation actuelle et entraverait la mise en oeuvre du plan de gestion auquel elles sont attachées et avec des effets préjudiciables au niveau fiscal	EBC changement de zonage
52	JUSTEAU-ALLAIRE	M et Mme JUSTEAU-ALLAIRE, 16 route de Beauchamp Pornichet demandent, avec note descriptive de la problématique du cabinet PAUL Avocats au président de la CARENE I, que les parcelles BH 99 et BH 103, situées 16 route de Beauchamp à Pornichet soient classées en zone UTb destinée à l'accueil des résidences de tourisme, afin que puisse aboutir le projet de "tiny houses" composé de 6 bungalows, conçu sous le PLU communal classant la parcelle BH 103 en zone ULa dédiée au tourisme ; le projet de PLUi les classe en zone UHa1 où les campings et les parcs résidentiels de loisirs sont interdits. De plus, il est demandé la suppression de l'EBC instauré sur ces parcelles ou du moins la réduction à la seule partie boisée se trouvant au fond de la parcelle BH 103 ; il est noté que le SCoT ne répertorie pas ces parcelles en espaces boisés significatifs.	EBC changement de zonage
55	RIVALLAND Marie-Odile	Mme RIVALLAND Marie Odile La Chapelle des Marais demande que les parcelles AD 161 et AD163 : à passent constructibles, idem pour les parcelles AD213 et AD214 situées en face.	EBC changement de zonage
334	Boulet Annie	Mme BOULET intervient sur l'unité géographique de Saint Marc sur Mer. Elle considère: 1- qu'il serait souhaitable que la zone 2AUa située entre le boulevard Dumont d'Urville , la route de l'Océan et la rue René Halluard soit en zone agricole pour prévenir les inondations, 2- que le tracé du ruisseau du secteur de Béac, Géreau et le Crépelet est faux, 3- qu'il faut étendre la zone en PEAN sur le secteur de saint Marc sur Mer, 4 qu'il faut renforcer la trame verte et bleue, 5- qu'il serait bon de prolonger l'enquête publique en raison du volume du dossier.	EBC Eaux pluviales agriculture en zone urbaine changement de zonage
236	Doizon Marc	Mr Doizon Marc et Mme Caméra Micheline habitants de Pornichet demandent quel est l'usage des élargissements de voies correspondants aux espaces réservés 34, 55 et 53. Par ailleurs, ils contestent le principe de répertorier les arbres de qualité situés chez les particuliers en EBC et dans le même temps de réduire les EBC en emprise publique au profit d opération de promotion immobilière.	EBC ER
110	MICHELOT Caroline	Mme MICHELOT Caroline dépose, pour information, un dossier d'analyse succinct du projet de PLUi présenté à l'enquête, mais cependant très détaillé illustré d'exemples sur plusieurs communes et qui mérite attention	EBC Règlement écrit

297	Fortin Laure	Mme Laure FORTIN, rue Croix Amisse à Trignac, demande d'arrêter l'urbanisation du secteur pour laissez sa place à la nature.	environnement , ZH
336	Anonyme	l'intervenant anonyme conteste la possibilité identifier de grandes zones agricoles pérennes loin du secteur habité dans le territoire du PLUi.	environnement , ZH
438	Bretagne Viante et LPO	Bretagne vivante, représentée par Mme Nicole MAILLARD, remet et explicite un document présentant les observations suivantes : - Urbanisation : même si le taux d'urbanisation diminue, il reste important et il n'est pas possible de continuer ainsi ; - Protection des zones humides : les engagements restent faibles et les inventaires détaillés des zones humides ne figurent pas ; - Gestion des ressources : la qualité de l'eau potable distribuée ne figure pas et il convient de faire un état des lieux à l'échelle du bassin versant alimentant la CARENE (bassin de la nappe de Campbon) ; une mesure ambitieuse serait de restaurer le bocage sur les têtes de bassin versant et de mettre en place les modalités d'une transition agricole ; - Trame verte et bleue : les éléments de connaissance des enjeux de biodiversité ne sont pas suffisamment détaillés et toutes les observations de l'association n'ont pas été prises en compte, notamment les listes d'espèces dont celles des oiseaux avec la LPO (erronées dans le dossier) ; la trame littorale mériterait d'être détaillée ; pour exemple, surveiller le projet de construction de logements dans le parc boisé compris entre les avenues de Porson et des Evens, qui comporte de grands feuillus et qui doit garder un caractère naturel ; il faut redonner aux ruisseaux leur fonction biologique et de milieu vivant, sur tout leur cours jusqu'à la mer : - PEAN : préconisation de l'étendre au secteur de Saint-Marc-sur-mer.	environnement , ZH
48	Aoustin Dominique	M. Dominique AOUSTIN, 11 route du Chatelier à Saint-André-des-Eaux, demande de mieux protéger les végétaux et particulièrement les arbres de haut jet sur l'ensemble des zones.	environnement , ZH
240	Le Clinche - Bazile M et Mme	Mr Le Clinche et Mme Bazile 15 avenue des gentianes à Pornichet, demandent la suppression de l'espace réservé no 46 car l'aménagement du carrefour des avenues des Gentianes d'une part et Villès Babin d'autre part a été réalisé en juin 2019 (création de places de parking et aménagement du carrefour). Ils considèrent de plus que l'angle de leur propriété ne gêne en aucun cas la visibilité des automobilistes.	ER
266	Mairie de Saint-Joachim	Madame le Maire de Saint-Joachim demande que l'emplacement réservé n° 84 "Aménagement de voirie RD 16" soit supprimé dans sa totalité: le dit aménagements a été réalisé et livré en décembre 2017 et ne porte pas sur la parcelle F 3082.	ER
282	MENARD MARTIN	Mr Ménard et Mme Martin annoncent un courrier d'opposition à la création d'un chemin correspondant à l'espace réservé no 110	ER
284	etienne prince	Mr Etienne Prince demande une modification de l'emplacement réservé no 50 situé sur la commune de Pornichet, parcelle AV 695, destiné à la protection et à la mise en valeur d'un espace naturel et remarquable. Il propose de limiter son emprise à une largeur de 2m en limite de la parcelle AV 690. Il signale également la présence d'un puisard alimentant les parcelles AV 690 et AV 691. Un plan est joint à cette demande.	ER
293	MENARD Erwan	M. Erwan MÉNARD et Melle Julie MARTIN, 137 rue Laënnec à Saint-Malo-de-Guersac, ont constaté que le règlement graphique comportait un emplacement réservé n°110 prévu pour la création d'un chemin. Ils se demandent de quel type de chemin il s'agit car ils n'ont trouvé aucune explication. Ils sont opposés à la création de ce chemin sur leur propriété. M. MÉNARD et Melle MARTIN font état d'un chemin rural entre les parcelles AI 14 et AI 16, chemin qui débouchait sur la parcelle AI 11.	ER
331	DUJARDIN gisele	Mme DUJARDIN, 29 rue René Halluard à Saint Nazaire demande à connaître l'usage prévu pour l'espace réservé no 121. Elle note aussi un manque de précision du tracé du cours d'eau au droit et à l'aval de sa propriété.	ER
369	AVERTY	M. et Mme AVERTY à Besné, demandent que la servitude n°16 (emplacement réservé) soit supprimée. Pour eux, cette servitude apporte des contraintes au terrain concerné mais n'est plus d'actualité: elle n'est plus fonctionnelle, n'a pas été entretenue depuis 45 ans.	ER
398	VINCE Claude	M. Claude VINCE, 88 rue Émile Zola à Saint-Malo-de-Guersac, écrit qu'il accepte, si nécessaire, de céder à la commune une partie de la parcelle 176 AI 137.	ER

430	Bernier M. et P.	M. et Mme BERNIER, 139 rue Laennec Saint-Malo-de-Guersac, s'opposent à la création du chemin concerné par l'emplacement réservé n° 110 et prévu sur leur propriété ; aucune justification n'est donnée et sa nature (chemin piétons étroit et enherbé ou piste cyclable) ; il ne présente pas d'intérêt, les piétons pouvant passer par la rue Léon Jouhaux peu passante ; il se situerait à l'emplacement de vieux arbres fruitiers qu'il faudrait arracher. Au cas où l'emplacement serait maintenu, ils suggèrent qu'il soit placé sur la parcelle AI 14, le long de la parcelle AI 19 et débouche sur la parcelle AI 11 qualifiée d'entrée mitoyenne. plans cadastraux et photos jointes.	ER
62	Madeleine Valérie	Mme Madeleine, habitant St André-des-Eaux, souligne que la route du Châtelier est très passante et demande que, pour raison de sécurité, des aménagements soient réalisés: trottoirs de part et d'autre, ainsi que des passages pour piétons.	ER
436	Caux Joëlle	Mme CAUX demande que la parcelle BC 195 lieu-dit Pont de Paille, commune de Trignac redevienne partiellement constructible comme c'était le cas dans le PLU précédent.	ER changement de zonage
448	Mairie de Donges	Après réalisation d'une étude de faisabilité portant notamment sur les aspects hydrogéologiques, la commune de Donges souhaite que soit modifié le zonage UQA2 et l'emplacement réservé no 23 afin de permettre l'extension du cimetière communal sur environ 3600 m2	ER changement de zonage
159	CHASSE SAINT MALO	M. Patrick HELBERT exprime, en sa qualité de président de la Société de chasse de Saint-Malo-de-Guersac, plusieurs inquiétudes: -au sujet des limites de la réserve Pierre Constant et au sujet du marais de Rozé, -au sujet des projets de chemins dans le marais dans des secteurs riches en biodiversité, -au sujet de l'aménagement de la piste cyclable le long du Brivet, -au sujet des futures acquisitions de terrains dans ce secteur par la Carene.	ER environnement , ZH
164	SORIN Audrey	Mme Sorin demande que le bâtiment sur la parcelle 52 YM 129, située à Donges, fasse l'objet d'une possibilité de changement de destination, comme celui situé sur la parcelle voisine YM 115. Il s'agit du même ensemble immobilier de caractère: photos à venir. Cela permettrait de créer une habitation, conservant ainsi un patrimoine bâti intéressant.	habitat
170	Moutault Martin	l'observation porte sur les accès de la ferme chèvres et choux et sera analysée dans le cadre de l'observation no 323 portant sur le même sujet	habitat
190	Toutain Daniel	Mr Toutain habitant 10 chemin du Pont d'Y à Saint-Nazaire demande que les constructions éventuelles sur la propriété voisine (parcelle EH 681) respectent l'environnement bâti existant tant en hauteur qu'en retrait des limites séparatives.	habitat
247	Lagrénée David	M. LAGRENÉE, 21 bis rue du Clos Martin à Montoir-de-Bretagne, possède un petit logement sis sur la parcelle 176 AO 4 à Saint-Malo-de-Guersac; il demande à agrandir cette construction de manière significative pour en faire sa maison d'habitation. La parcelle est classée en zone NA1, elle est située en face et à côté d'une maison d'habitation; elle est, selon les dires de M. LAGRENÉE , reliée aux réseaux d'eau et d'électricité avec possibilité de raccordement au réseau d'eaux usées. M. LAGRENÉE a payé une taxe d'habitation depuis plusieurs années. Si cette demande n'est pas satisfaite, il demande que cette parcelle devienne un terrain d'accueil pour sédentarisation ("terrain familial").	habitat
307	LEGEAIS Béatrice	Mme Béatrice LEGEAIS note le bon travail effectué pour l'établissement du PLUi Ses inquiétudes portent sur les projets en cours ou à venir: - ouvrir la possibilité de construire du contemporain de qualité dans les quartiers anciens reste trop vague - il faut conserver le caractère balnéaire typique de tous les quartiers - idem pour les collectifs qui devraient se fondre dans l'existant - il faudrait imposer certaines caractéristiques dans l'annexe 2A Note aussi que pour ce qui est de la protection de la nature, les projets des forges et dans le parc d'armor sont de nature à trop urbaniser les espèces sensibles	habitat
325	QUERTELET JOELLE	Mme Joëlle QUERTELET, 24 route de la Villès Mollé Saint-Nazaire, demande, au titre de la préservation du patrimoine rural, le changement de destination de sa parcelle 184 EP 647 située 37 route de la Villès Mollé à Saint Nazaire, afin de réhabiliter les bâtiments agricoles existants en local à usage d'habitation ; photos des bâtiments jointes.	habitat
335	Anonyme	Demande pour retirer la maison du 115 rue Laennec à Saint Malo de Guersac de l'inventaire des immeubles remarquables en raison des contraintes qui existent déjà pour la rénovation du bâti.	habitat

351	caroline THIBAUT	<p>Mme THIBAUD fait part de ses observations sur le coût élevé d'acquisition d'un bien (foncier ou logement) pour un jeune couple et mentionne ce qu'elle aimerait trouver dans le PLUi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - favoriser toujours plus des programmes de logements accessibles pour les jeunes ménages sur pornichet (sans pour autant avoir des terrains de 200m2...) - intégrer une politique d'immobilière accessible pour les jeunes sur la côte car à ce rythme il n'y aura plus beaucoup de jeunesse dans les villes côtières...constat de ce PLUI - permettre des aides pour les jeunes ménages désirant rénover un parc immobilier vieillissant (c'est déjà le cas mais élargir les conditions d'accession) 	habitat
463	Thorel Gilles	<p>M THOREL au 12 rue Charles Lebrun à St Nazaire fait quelques remarques et commentaires/</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abandonner la possibilité de construire dans le fond d'un jardin(2ème rideau) d'un pavillon situé en bordure de route en centre et hyper centre de la ville - R+3 paraît être très convenable , le R+6 va défigurer la ville - Conserver les zones pavillonnaires du centre et hyper centre (ex: rue Charles Lebrun face au parc paysager) 	habitat
71	ROCHARD François	<p>M. François ROCHARD, 1 rue des Camélias Pornichet,demande de pouvoir réhabiliter en habitation le local utilisé autrefois en cabinet médical, situé 139 avenue de Gaulle à Pornichet sur la parcelle AH 205 zonée UBb1 (ce local fait partie d'un petit collectif d'habitation).</p>	habitat
93	LE CADRE Emmanuel	<p>Monsieur Emmanuel LE CADRE, 54 rue de La Ganache à Saint-Malo-de-Guersac demande à rénover, pour en faire une habitation, une ruine située à l'arrière de sa maison sur la parcelle 176 AN 145 qui est située en zone constructible (U1a).</p>	habitat
101	Ouairy M et Mme	<p>M. et Mme Ouairy, habitant rue du Ropanné à Saint André-des Eaux, craignent de perdre leur tranquillité et leur qualité de vie après la concrétisation de l'OAP du Pré Allain, dont ils sont riverains. Leur inquiétude provient des éléments suivants du projet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur et la proximité des nouveaux bâtiments, ainsi que la densité de logements, - la création d'une liaison douce, - la suppression possible de certains arbres anciens. 	OAP
102	Rouaud - Thomas	<p>M. et Mme ROULAUD, ainsi que M. THOMAS, habitant rue du Ropanné à Saint André-des-Eaux, formulent des motifs d'inquiétude similaires à ceux de l'observation 101 (hauteur bâtiments, liaison douce) concernant le projet d'OAP du Pré Allain. Ils ajoutent aussi craindre pour la sécurité de leurs enfants et de leurs biens.</p>	OAP
142	LECOEUR JOCELYNE	<p>Mme LECOEUR formule diverses réflexions pour l'aménagement du parc situé entre l'avenue de Porson et l'avenue des Evens à Pornichet correspondant à l'OAP no 29. Elle préconise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour le bâti: de respecter les spécifications de l'AVAP avec une architecture correspondant à celle du patrimoine pornichétin de réaliser le bâti prévu (16 à 21 logements collectifs dont 20% de logements sociaux) avec une emprise minimum et de prévoir des parkings souterrains afin de préserver le cadre boisé. - pour le parc boisé: de conserver le parc le plus naturel possible pour préserver la biodiversité de limiter les vélos sur les chemins piétons pour éviter les difficultés de cohabitation de fermer le parc de nuit pour éviter les incivilités. 	OAP

143	ROULAUD Pascal	<p>M. Pascal ROULAUD, 4 rue du Ropanné à Saint-André-des Eaux, conclut son observation, au sujet du projet de l'OAP du Pré Allain, en disant : "nous ne souhaitons pas de maison immeuble et d'un passage à travers notre propriété privée".</p> <p>Il précise les motifs de son avis:</p> <ul style="list-style-type: none"> -il n'est pas recevable de laisser un passage piéton dans l'espace vert qui est la propriété privée (des propriétaires du lotissement du Ropanné), et ce passage va devenir un terrain de jeux, se transformer en piste cyclable et provoquer des nuisances; -il est inenvisageable, pour favoriser la tranquillité du voisinage, que les constructions dépassent la hauteur des habitations actuelles (8 mètres de hauteur) alors que le PLUi prévoit une hauteur maximum de 11 mètres sur le terrain de l'OAP du Pré Allain. <p>Il remet en cause la densification "plus importante dans cette zone", ajoute que les parkings du lotissement du Ropanné sont saturés.</p> <p>Il demande que les "grands chênes centenaires" restent en place.</p>	OAP
222	Carnelle Vincent	Fait dans son document joint quelques observations sur l'OAP Près de l'étang et énonce ses propositions concrètes pour l'attractivité du secteur	OAP
252	Guillaud Bruno	M. Bruno GUILLAUD ne veut pas qu'une partie de son terrain et de son jardin soit inclus dans le périmètre de l'OAP 42 îlot Grée sur Saint-Malo-de-Guersac: il demande que le périmètre de cette OAP soit réduit car il veut conserver l'intégralité de son terrain à son entière disposition et sans contraintes.	OAP
253	Gallen Serge	M. Serge GALLEN ne veut pas qu'une partie de son terrain et de son jardin soit inclus dans le périmètre de l'OAP 42 îlot Grée sur Saint-Malo-de-Guersac: il demande que le périmètre de cette OAP soit réduit car il veut conserver l'intégralité de son terrain à son entière disposition et sans contraintes.	OAP
254	Bouhier Madeleine	Idem aux observations précédentes 252 et 253	OAP
309	MARTIN Nathalie	<p>Mme MARTIN habitant 12 avenue du Grand Pavois à Pornichet est propriétaire chemin des Prés de l'Etang des parcelles K 1542, 2849 et 2850. Ces parcelles sont zonées en 2AUa et intégrées au territoire de l'OAP 14 "Prés de l'Etang".</p> <p>Mme MARTIN demande à garder la main sur l'aménagement de la parcelle K 2850 qui est en limite de l'OAP et entourées de maisons existantes. Elle joint à son observation un courrier de 2014 adressé au Maire faisant état de son projet de construction de sa maison d'habitation sur ce terrain.</p>	OAP
320	HERVY JOUAN	Mme HERVY et Mlle JOUAN, 79 avenue de Saint-Sébastien Pornichet, dont l'habitation se situe à proximité du zonage du projet 31 Leroy-Plaisance, s'inquiètent par rapport à son aménagement et à la voie interquartiers; avec les riverains, elles demandent une concertation avec le futur acquéreur / aménageur.	OAP
340	Anonyme	demande anonyme pour préserver l'espace boisé du parc existant entre l'avenue Porson et l'avenue des Evens à Pornichet en limitant l'urbanisation partielle prévue à un seul bâtiment avec parkings et garages en sous-sol.	OAP
355	MORIN Michel	<p>M. MORIN communique un document intitulé "Patrimoine historique du quartier du Petit Maroc à Saint-Nazaire". Voici les demandes qui y sont exprimées:</p> <ul style="list-style-type: none"> -L'Usine élévatoire et le bâtiment du Service sanitaire situés dans le quartier dit du Petit Maroc doivent être intégrés parmi les sites et monuments répertoriés sur la carte figurant dans l'annexe sur l'archéologie et les monuments historiques: ce sont des monuments emblématiques de l'histoire maritime de Saint-Nazaire, qui ont miraculeusement échappé aux destructions de la seconde guerre mondiale et témoignent de son activité en tant que tête de ligne des liaisons avec les Caraïbes et l'Amérique centrale, . M. Morin précise qu'une demande d'inscription de ces deux bâtiments en tant que monuments historiques est bien cours d'instruction par la DRAC (Direction régionale des affaires culturelles); -Le descriptif de l'OAP n°26 "Quartier Maritime et Portuaire" doit prévoir le transfert de l'Écomusée dans ces deux bâtiments. Au nombre des motifs avancés: l'Écomusée "apparaît comme un bâtiment complètement esseulé (...) déconnecté de la ville et de son histoire"; "l'installation de l'Écomusée dans ces deux bâtiments représentatifs de l'architecture portuaire du début du 20ème siècle aura pour effet de signaler l'entrée de ville côté mer", cela portera témoignage de l'activité portuaire quand la ville de Saint-Nazaire vivait en bonne partie du commerce transatlantique et, "outre l'Usine élévatoire dont le lien avec ce commerce transatlantique est évident, l'affectation du bâtiment du Service sanitaire maritime à l'Écomusée sera (...) tout à fait appropriée puisqu'il était le siège d'une fonction essentielle pour l'accueil des navires venant d'outre-mer". Ce projet " doit être intégré" au descriptif de l'OAP n°26. 	OAP

365	Association Les riverains du Bout d'Aisnes	Association " les riverains du bout d'Aisnes" : les 84 riverains signataires demandent la suppression de l'OAP sectorielle N° 39 dite Aisnes pour les raisons suivantes : - flux de véhicules supplémentaires inconcevable, au vu de l'état et de la largeur du réseau viaire ; - les terrains concernés constituent un véritable corridor écologique et paysager qui doit être conservé en état naturel ; - les terrains sont hors agglomération et non compris dans l'enveloppe urbaine ; - il serait préférable de reporter les 10 logements prévus au cœur d'une "dent creuse" en agglomération.	OAP
374	Adrien Colas	M Adrien COLAS, Lexcap, avocat conseil de M et Mme Jean Le QUILLY, 5 rue de Ropane Saint-André-des-Eaux, sollicite une modification des règles d'urbanisme prévues sur le secteur du Pré Allain / OAP n° 2 afin de : • Réduire les objectifs de densité prévus sur ce secteur ; • Réduire la hauteur maximale autorisée sur ce secteur en y appliquant, sans dérogation, les règles prévues pour l'ensemble de la zone UBb2 qui l'entoure. Ils estiment que : - l'objectif de densification est excessif par rapport aux orientations du PADD ; - ceci entraîne une incohérence entre la forme urbaine autorisée sur le secteur par le PLUI et l'urbanisation actuelle du secteur en cause ; - l'OAP impose du logement groupé ou intermédiaire qui rompt avec l'urbanisation aérée du secteur et autorise des hauteurs R+1+A supérieures à la forme urbaine environnante ; - la densité de 33 log / ha fait obstacle à la préservation de la trame végétale.	OAP
375	Anonyme	Une personne s'exprime anonymement sur l'OAP 39 - secteur Aisne Trignac. nouvellement classé 1AUIa où il est prévu un potentiel d'urbanisation sur 1.1 Ha soit 0.66 Ha constructible (par rapport à l'emprise au sol autorisée) et estime que ce n'est pas sérieux : pourquoi parler d'écologie ou de qualité de site rural et de qualité paysagère dans ce cas ; le passage de hauteur à l'égout de 3.50 m jusqu'à maintenant à 6 m n'a-t-il pas pour seule vocation que de permettre des logements sous la forme de collectifs. Les enjeux paraissent donc bien plus économiques qu'écologiques, au bénéfice des promoteurs - constructeurs et autres bailleurs sociaux, au détriment de la faune et flore existante et des résidents actuels.	OAP
418	Chibli William	MWilliam Chibli conteste l'OAP n°33 de Saint Sébastien Sud à Pornichet: il s'oppose aux principes d'aménagement, pour plusieurs raisons. Les objectifs généraux de la planification de la fiche explicative sont peu convaincants, imprécis et contradictoires, et ne prennent pas en compte la réalité et les besoins collectifs du quartier : le projet tel que présenté n'est pas réellement justifié et porte atteinte à la qualité de vie de manière disproportionnée par rapport aux objectifs poursuivis	OAP
437	Morin Michelle	M. Michel MORIN est venu le 23 septembre à la permanence de la commission d'enquête à la CARENE et a rédigé une observation sur le registre à 16h19 pour dire que sa contribution envoyée par courriel le 22 au soir et enregistrée sous le numéro 355 n'était pas accessible sur le registre dématérialisé et qu'il n'avait pas obtenu les explications demandées par mail le 23 au matin. Cette erreur a été rectifiée, en sa présence lors de la dernière permanence, après une communication téléphonique avec le gestionnaire du registre. (voir mail explicatif) M. Michel MORIN a déposé le 23 septembre son texte intitulé "Patrimoine historique du quartier du Petit Maroc à Saint-Nazaire" qui avait fait l'objet de l'observation n°355 enregistrée sur le registre dématérialisé le 22 septembre.	OAP
44	Le Guilly M et Mme	L'observation de M. et Mme LE GUILLY résume la lettre qui lui est jointe: leur maison au 5 rue du Ropanné jouxte la limite de l'OAP du Pré Allain. Ils estiment que les dispositions prévues dans le cadre de cette OAP leur créent un préjudice: perte de l'ensoleillement Est/Sud-est, perte de l'intimité dans leur vie quotidienne en raison d'un retrait insuffisant du bâti de l'OAP et de la hauteur des constructions; ils estiment aussi que cette OAP est soumise à des obligations plus fortes que les autres OAP voisines, par exemple pour la densité des logements (30 logts/ha au lieu de 20 ou 25). Ils demandent que la densité des logements soit raisonnable, que la hauteur des logements soit conforme à l'ensemble des autres OAP, que le retrait en limite de propriété soit au minimum de 5 mètres.	OAP
442	GENDRON Bernard	M. et Mme Bernard GENDRON interviennent au nom de leur fils David, habitant 61 ter route de la Brière à Trignac. Ils s'opposent au projet d'OAP n° 39, dénommée Aisnes, situé à proximité immédiate du domicile de leur fils. Les constructions dénatureraient le paysage.	OAP

45	Association des Copropriétaires du ROPANNE	M. LE GUILLY , président de l'Association des Copropriétaires du lotissement du Ropanné, lotissement situé dans la proximité immédiate de l'OAP du Pré Allain à Saint-André -des-Eaux, reprend dans son texte les observations développées dans le courrier qui est joint et signé par les 12 copropriétaires: -l'espace vert disposé selon un axe sud-nord depuis l'OAP est un espace vert privé 'appartenant à la copropriété, et non un espace vert public comme indiqué sur le document de l'OAP; - les copropriétaires refusent la nouvelle liaison douce qui est tracée sur le plan, une autre liaison douce existe déjà "au travers de l'espace vert; -les copropriétaires contestent la densification et la hauteur des logements prévus au sein de l'OAP.	OAP
456	LE QUELLEC Marie Anne	Mme LE QUELLEC, 61 rue du Lavoir à la Chapelle des Marais, est opposée à la création d'un chemin communal le long de sa clôture, pour le passage du Clos Miraud 2. Elle craint des nuisances et pour sa tranquillité.	OAP
65	ANDRE Arnaud	M. ANDRE propriétaire de la parcelle AE 501 à La Chapelle-des-Marais, où est établie sa maison d'habitation, émet de fortes craintes quant à sa perte de tranquillité future, compte-tenu du projet d'OAP n° 47. Il redoute des nuisances dues à la création d'une liaison douce, au bord de sa propriété. Par ailleurs, l'OAP amputerait son terrain d'environ 300m2. Il pense qu'un autre cheminement de la liaison douce est nécessaire et possible à l'ouest du cours d'eau. Il se dit ouvert à une concertation qui pourrait porter sur l'ajustement de l'OAP (cheminement liaison douce).	OAP
94	Ouairy M et Mme	M. et Mme Ouairy, habitant 10 rue du Ropané, sont voisins de la future "zone" d'aménagement de l'OAP du Pré Allain. Ils font part de leurs craintes pour leur tranquillité compte-tenu de la densité de logements , de la hauteur possible des bâtiments et du faible recul envisagé.	OAP
95	Lecorre M et Mme	M. er Mme LECORRE, 2 rue Jules FERRY à Saint-André-des-Eaux, expriment une observation relative à l'OAP "Pré Allain" qui rejoint les préoccupations déjà exprimées par l'Association des copropriétaires du Ropanné (obs. n°45): les demandes exprimées ici consistent à demander, sur l'espace de l'OAP, la limitation de la densité des logements, l'abaissement de la hauteur autorisée des bâtiments, et à respecter une distance de 5 mètres en limite séparative.	OAP
98	Guerin Maryvonne	Mme Maryvonne GUERIN, 8 rue Paul Gauguin Saint-Luce-sur-Loire, souhaite profiter de la ZAC l'îlot du Pré du bourg en Saint-André des Eaux pour désenclaver sa parcelle BK 26	OAP
144	Desbois André et Dominique	Ms André DESBOIS, 4 rue du Grand Ormeau Saint-Nazaire, et Dominique DESBOIS, 15 rue de l'Oise Paris, communiquent un document d'analyse avec cartes et photos, pour deux éléments du projet de PLUi sur la commune de Saint-Malo-de-Guersac : - Quartier du Pin sur lequel ils demandent que le découpage des zones urbaines soit mis en conformité avec les principes du SCOT. Le quartier est constitué d'un îlot d'habitations très anciennement implantées sur Saint-Malo et était organisé autour d'un chemin circulaire limitant un îlot d'habitations ; une partie de ce chemin est devenue la voie d'accès (route du Pin), viabilisée de longue date pour les véhicules. A l'intérieur de cette boucle, on trouve encore les installations mutualisées qui servaient autrefois à la vie de la communauté de ce quartier : four à pain, auges pour laver le linge, puits communs. Selon la définition de l'enveloppe urbaine dans le document d'orientations et d'objectifs du SCOT, ils considèrent que la définition de hameau s'applique au quartier du Pin. Ils demandent que le tracé de la zone urbaine U1a soit remise en cohérence avec la forme urbaine, c'est-à-dire à rendre urbanisables les surfaces comprises entre le chemin central et les habitations situées au sud (en jaune sur le plan fourni). - OAP 42 " Îlot Grée" pour laquelle ils demandent que certaines contraintes soient supprimées et que le périmètre du projet soit réduit, car elle impose des contraintes abusives au projet privé et pénalise le modèle économique du projet ; pour cette OAP qui propose une mutualisation des parkings des deux côtés rue Laennec et RD 50, ils font la contre-proposition suivante : P1 : supprimer l'exigence de vue depuis la RD 50 ; P2, 4 et 5 : pas de parkings mutualisés des deux côtés, accès seulement par la rue Laennec puis accès routier à chaque lot disposant d'un garage ; P3 : suppression de l'îlot central de verdure ; P6 : exclusion des parcelles AI 3 1 4 361 5 6 constituées de fonds de jardin que les propriétaires souhaitent conserver ; P7 : pas de piste cyclable ouverte à travers l'îlot.	OAP changement de zonage

179	Les Plumés de Saint Malo de Guersac Association loi 1901	<p>Association "les plumés de Saint-Malo-de-Guersac" considère que le volume et le corpus documentaire du projet de PLUi est très complexe à appréhender pour le commun des mortels et qu'il n'y a aucun lien avec les éléments du cadastre, qui serait la clé de départ naturelle pour les personnes qui consulteraient ce projet. Elle fait remarquer que le processus de consultation est déséquilibré : il s'effectue sur une période trop courte et à un format inadapté pour la plus grande partie de la population. Elle demande que ce processus soit revu pour garantir une réelle diffusion de l'information auprès de tous et garantir l'équité devant l'information, cela afin que chacun puisse avoir les moyens d'émettre un avis fondé, si tel est l'objectif de cette consultation.</p> <p>L'association considère l'absence de neutralité du commissaire enquêteur les ayant reçus et demande à la commission d'enquête de s'assurer de la neutralité des commissaires enquêteurs ; elle demande de revoir le processus d'enquête pour que les remarques et objections faites par les particuliers soit traitées de façon neutre et non partisane.</p>	OAP changement de zonage
237	Kuseli Michel	<p>M. Michel KUSZLI , 7 chemin des Prés de l'Etang, est propriétaire des parcelles 132 K 593 et K 594. Elles sont classées en zone 2AU et incluses dans OAP n° 14 Prés de l'Etang.</p> <p>M. KUSLI souhaiterait la constructibilité à plus court terme que 2AU.</p>	OAP changement de zonage
270	Leroy M et Mme	<p>M. et Mme LE ROY , habitant Chemin de la Gruche à Pornichet, sont propriétaires de 2 parcelles limitrophes K 585 et K 595. Dans le cadre du PLUi, leur propriété est classée en 2 zones: 2AUa (couverte par l'OAP n°14 près de l'Etang), à raison des 2/3 de la surface et UBa2, à raison d'1/3.</p> <p>Ces personnes souhaitent vendre leur propriété à court terme. Afin que cela puisse se réaliser, elles demandent un traitement d'ensemble de la part de la collectivité:</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit, classer les 2 parcelles en UBa2 , ce qui éviterait les incertitudes de délai dues au zonage 2AU et à l'OAP, - soit, les classer en 2AUa ,en faisant une proposition d'achat aboutissant rapidement. 	OAP changement de zonage
276	DAVID Ludovic	<p>M. Ludovic DAVID, chemin des prés de l'étang Pornichet, souhaite que ses parcelles K 3007 et K 3008 situées à Pornichet passent de la zone 2AU à 1AU. Comme ses voisins, cela fait plus de cinq années qu'il formule des demandes auprès de la mairie car tous les terrains de cette zone sont habités et construits, avec à disposition, eau, électricité et tout à l'égout ; il habite sur ce lieu depuis plus de trente ans.</p>	OAP changement de zonage
313	DAVID Aldo	<p>M Aldo DAVID constate que sa parcelle K 3006 située chemin des prés de l'étang à Pornichet est classée en zone 2 AUa et se situe dans l'OAP 14. A la lecture des articles du code, il note qu'elle devrait être classée en 1AUa puisqu'elle est desservie par l'eau, l'électricité et le tout à l'égout ; ceci lui permettrait de reconstruire une maison pouvant accueillir sa famille, alors qu'ils y ont aujourd'hui seulement une maison de 30 m2 ; plan et courrier du 19 janvier 2015 au maire joints.</p>	OAP changement de zonage
343	Maître ROUHAUD Jean-François	<p>Maître Jean-François ROUHAUD dépose, dans son courrier daté du 20 septembre 2019, plusieurs observations à la demande des Consorts Desbois qui sont propriétaires de différentes parcelles sur le territoire de Saint-Malo-de-Guersac.</p> <p>Ces observations concernent en premier lieu le zonage "A" qui, selon les termes du courrier, a "été dévoyé par les auteurs du PLUi en ce que ce zonage ne porte pas uniquement sur des espaces agricoles à préserver mais sur des espaces bâtis voire des espaces urbanisés qui ne justifient nullement une préservation quelconque" (...); et "de nombreux espaces qui ne sont ni exploités ni à reconquérir par l'agriculture, ont été classés, à tort, en zone A. C'est le cas notamment du quartier du Pin à Saint-Malo-de-Guersac, pour lequel le détournement de la zone U conduit à placer en zone A des parcelles déjà bâties appartenant au secteur urbanisé".</p> <p>Maître ROUHAUD écrit: " la configuration des lieux amène mes clients à solliciter un classement en zone U sur l'ensemble du compartiment de terrain qui est urbanisé, délimité au Sud par la rue du Pin, à l'Est par la rue Praud, à l'Ouest par les dernières parcelles bâties et au Nord par la voie qui distingue clairement l'espace urbanisé au Sud et l'espace naturel au Nord".</p> <p>En second lieu les observations concernent l'OAP n° 42. Le courrier précise que les Consorts Desbois jugent les orientations d'aménagement et de programmation de cette OAP inadaptées à sa réalisation et, par ailleurs injustifiées: pas d'accès voiture à l'intérieur du lotissement, mise en place d'une piste cyclable au travers de l'OAP (...)</p> <p>En conclusion ils expriment les réserves suivantes sur le projet de PLUi: que l'ensemble des compartiments de terrains comprenant des parcelles bâties soient classés en zone U (et non pas en A), que le compartiment du quartier du Pin mentionné précédemment soit classé en U, que les orientations de l'OAP 42 soient revues avec des exigences comparables à celles des autres OAP.</p>	OAP changement de zonage

370	DAVID Ugolina	Mme DAVID Ugolina à PORNICHET demande que ses parcelles K3005 et K3008 , ainsi que celleS de son frère K3006 et K3007 classées actuellement en 2AU soient classées en 1UA ; ces parcelles ont déjà les réseaux implantés (eau,EDF, tout à l'égout).	OAP changement de zonage
378	MAHE Yannick	M HAREL de Pornichet renouvelle sa demande de classement de ses parcelles zonées en NA1 en motivant sa demande par un historique relatant que ces parcelles incluses précédemment dans l' OAP Villès MAHAUT du PLU ont fait l'objet d'un projet d'aménagement par plusieurs constructeurs (144 logements). Il demande donc de modifier la limite sud du tracé graphique de délimitation des zones constructibles de la Villès MAHAUD Il demande également pour ses autres parcelles de les reclasser constructibles dans une OAP au village d'ERMUR; Cette demande de reclassement de parcelles zonées NA1 en U a déjà fait l'objet de l'observation n°75	OAP changement de zonage
53	BONNET Jean-François	Jean-François BONNET 11 rue du Ropanné, 44117 SAINT ANDRE DES EAUX Fait plusieurs observations concernant l'OAP n° du Pré Allain: - Travailler sur une harmonie des hauteurs avec une hauteur maximale de 4.5m à l'égout ou 5m à l'acrotère, et 9 m au faîtage ou en attique en adéquation avec la ferme et les maisons andréannaises située dans ce secteur - il est prévu un accès piéton sur un espace vert privé alors qu' aucune concentration avec l'association des propriétaires n'a eu lieu ??	OAP habitat
244	Le Corguillé Janine	Propriétaire des parcelles AL207 et AL283 faisant partie de l'OAP33, dépose un courrier dans lequel elle conteste certaines dispositions de l'OAP notamment la liaison piétonne qui traverse la propriété et mentionne que le dossier ne permet pas de comprendre l'habitat futur	OAP PDU
292	habitants du quartier du petit Maroc	Plusieurs habitants du quartier du Petit Maroc à Saint-Nazaire ont rédigé un courrier dans lequel ils font part de leurs observations sur le projet de PLUi. Les signataires sont Marie-Paule BOSSIS, 5 rue de la Vieille Église, Florence GUILLAUME, 5 rue de la Vieille Église, Gregory HUET, 7 place de La Rampe, Nadine LINAS, 10 rue de L'Écluse, Catherine et Richard MERCIER, 9 rue de la Vieille Église, Jean MERCIER, 5 rue de la Vieille Église, Michel MORIN, 3 rue de la Vieille Église, Philippe PINCHON, 10 rue de L'Écluse, Catherine et Georges ROUX, 11 rue de L'Écluse. Ils écrivent que le caractère insulaire est signalé dans un certain nombre de documents du dossier de l'enquête mais que le projet ne tient pas compte des véritables contraintes auxquelles sont soumis les habitants du quartier, qui tiennent particulièrement à l'accessibilité du quartier "quand il y a un mouvement de navire dans l'écluse. 1°) Ils disent ne pas comprendre que le quartier du Petit Maroc soit divisé en deux zones: la zone UAa1 correspondant " au centre-ville élargi" et un secteur UAd2; ils demandent que le quartier du Petit Maroc soit exclu du secteur UAd2 mais qu'il soit créé un secteur UA1pm avec ses règles spécifiques qui permettraient de "respecter et conforter l'identité "du quartier. Ils estiment en effet que le règlement du secteur UAd2 est imprécis, la zone UAd "constitue un potentiel de renouvellement urbain sur lequel il convient de permettre des opérations innovantes et de n pas alourdir le contexte réglementaire", ce qui peut donner lieu à une certaine flexibilité d'interprétation, ce qui ne répond pas aux exigences d'un règlement du PLUi qui a pour objet de définir un cadre prévisible pour l'occupation du secteur concerné. 2°) Au sujet du stationnement: il y a nécessité pour les résidents de stationner leurs véhicules comme aujourd'hui sur la voirie rue de L'Écluse, de la Vieille Église et place de la Rampe, une voirie qui est "sortie" de la zone UA1a. 3°) L'annexe "accessibilité" du PDU mentionne la ligne urbaine "Saint-André -Petit Maroc" mais la ligne s'arrête avenue René Coty mais en réalité le bus ne va pas jusqu'au Petit Maroc pour "ne pas être bloqué à cause d'un mouvement dans l'écluse". 4°) Au sujet de l'OAP n°26: la notion d'interface réservée aux secteurs de contacts et d'échanges ne paraît pas adaptée au Petit Maroc; la présence discrète de la voiture qui est recommandée ne doit pas entraîner de contraintes pour les résidents; le principe d'une urbanisation permettant d'assurer ou de préserver des ouvertures paysagères sur l'estuaire est apprécié. 5°)Au sujet du patrimoine, il est dit que l'annexe au règlement écrit sur le patrimoine ne prévoit pas de prescription particulière pour la protection des immeubles inscrits comme monuments historiques. Cela a une certaine importance pour des immeubles du quartier dont l'inscription est en cours d'instruction. 6°) Les auteurs de la lettre regrettent de n'avoir pas pu distinguer sur une carte si le quartier du Petit Maroc fait l'objet d'un périmètre opérationnel.	OAP PDU Règlement écrit changement de zonage

444	Mairie de Trignac	<p>M. A. DELAUNAY , D.S.T à la mairie de Trignac, a déposé pour la commune de Trignac un document à annexer au registre d'enquête du PLUi: la commission d'urbanisme a souhaité rappeler la délibération du 3 juillet 2019 portant les observations sur le projet de plan de zonage et le projet de règlement écrit. Le texte manuscrit sur le registre rappelle les observations qui ont alors été produites:</p> <p>1°) Le Règlement graphique:</p> <ul style="list-style-type: none"> -mise en œuvre d'emplacements réservés sur des parcelles de terrain conformément à l'étude urbaine produite en mars 2018, -positionnement d'outils fonciers - Pôle de centralité entrée Certé, -modification du périmètre du zonage UEc rue du Petit Savine, -OAP Certé Océane, prise en compte du périmètre de zonage 1 AU4, -zonage spécifique permettant l'accueil organisé de camping-cars sur le secteur rue du Brivet, -agrandissement de la zone UEc route de Loncé; <p>2°) Le Règlement écrit:</p> <ul style="list-style-type: none"> -en zone U1a permettre l'implantation de constructions dites en "double rideau", -en zone 1AU4 interdire les entrepôts, -en zone UEa (Petite Ville), mise en correspondance entre règlement et rapport de présentation, -2.1 Annexe stationnement: prise en compte des commerces de faible fréquentation pouvant justifier d'une réduction du nombre de stationnements au regard des tableaux. <p>Un document joint, signé par M. Gilles BRIAND adjoint à l'urbanisme, vient préciser ces observations et en expliquer les motifs.</p> <p>Il s'ajoute aux observations de la délibération du 3 juillet 2019 deux observations complémentaires:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) OAP n°39 Butte d'Aisne, demande de suppression du secteur 1AU1a, b) Zone UEa1: imposer un mur coupe-feu pour les constructions industrielles et artisanales implantées en stricte limite de propriété. <p>Concernant le zonage spécifique permettant l'accueil de camping-cars rue du Brivet, suggestion d'un emplacement réservé au profit de la commune de Trignac.</p>	OAP Règlement écrit
8	PROSIMAR	<p>MM. DORÉ et FRABOULET, représentant l'Association PROSIMAR à Pornichet, écrivent qu'ils remettent copie d'un courrier adressé à la CARENE en décembre 2018.</p> <p>Les documents remis sont les suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> -lettre datée du 10/12/2018 rédigée par MM. MARGUET et DORÉ adressée à la CARENE pour demander que des éléments d'information visés à l'article L 124-2 du Code de l'environnement leur soient communiqués immédiatement, -un texte est joint à cette lettre: une première partie intitulée "Résumé" précise la nature des documents dont ils demandent une communication immédiate et présente une synthèse de leurs observations: le nouveau zonage doit refléter le caractère balnéaire et touristique de Pornichet, le principe devant être l'augmentation de l'espace ouvert et non la densification de l'espace bâti; il est proposé que le territoire soit réparti en quatre zones dont une zone balnéaire verte et bleue maintenant les espaces boisés sans possible augmentation de l'espace bâti actuel, comprenant le centre ancien, le bord de mer au sud-est des ports, les quartiers de Bonne Source et de Sainte-Marguerite; une Trame Verte et Bleue au nord et en limite de Sainte Marguerite et Saint-Marc dédiée aux espaces boisés classés délimiterait mieux la coupure d'urbanisation; le PLUi devra traduire une vraie politique de l'arbre et ne permettra qu'une densification très modérée des constructions en surface et en hauteur; les dispositions actuelles du PLU et le règlement de l'AVAP devront être conservées quant à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Le développement qui suit vient expliciter ces demandes et propositions et invite à apporter une attention particulière à plusieurs zones, notamment des dunes et tous les espaces boisés classés. <p>Il s'y ajoute des pièces annexes: une lettre de PROSIMAR adressée à la CARENE, datée du 23 avril 2018, pour demander que l'association soit associée au travail de rédaction du PLUi; une communication de l'Association de protection du cadre de vie de Bonne Source, une communication de l'Association pour la protection du site et la valorisation du patrimoine de Pornichet, ces deux communications abordent les thèmes déjà évoqués ci-avant par PROSIMAR et des sujets plus particuliers comme l'embellissement du trait de côte ou la construction en zone inondable.</p>	OAP Règlement écrit environnement , ZH
119	PICAUD Lydie	<p>Mme Lydie PICAUD demande que le passage Emile OUTTIER à Pornichet reste piétonnier. Elle attire l'attention sur des problèmes de nuisance et d'insécurité. Si ces problèmes ne pouvaient être réglés, elle s'interroge sur la pertinence de fermer ce passage piétonnier.</p>	PDU

145	ALLIOT Nicolas	M. Nicolas ALLIOT fait part de ses réflexions sur les nouvelles motorisations: -il invite à développer le réseau d'installation de bornes de recharge pour voiture électrique, -il regrette que ne soit pas évoqué le sujet de l'implantation de bornes de Gaz Naturel Véhicule (GNV). Il fait aussi des suggestions sur les possibilités de production de méthane et son utilisation sur le territoire de l'agglomération. Cette observation est à relier au PDU.	PDU
146	ALLIOT Nicolas	M. Nicolas ALLIOT fait part d'un constat personnel pour inviter les automobilistes à utiliser, lorsqu'ils en disposent, les espaces de stationnement privés pour faciliter la circulation et améliorer les possibilités de stationnement sur l'espace public. La question de M. ALLIOT: Y a-t-il un moyen d'inciter les automobilistes à utiliser davantage leurs espaces privés quand ceux-ci sont prévus pour le stationnement d'un véhicule? Question à relier au PDU.	PDU
224	Association du village de Gron	L'association du village de Gron, Montoir-de-Bretagne, représentée par Mme Jennifer LAINE et M. Yannick MAGNE, demande que soient traitées la desserte scolaire et celle en transports en commun ; pour la desserte scolaire, les horaires ne sont pas adaptés aux besoins et les fréquences insuffisantes (pétition remise à la mairie de Montoir et à la CARENE) ; pour la desserte en transport en commun, il n'y a pas de desserte du village, celle-ci étant indispensable en raison notamment des risques liés à la circulation existante (camions).	PDU
255	Moyon Serge	Cette personne émet ses remarques sur la qualification de certaines voies pour les déplacements: S'oppose à la création d'une piste cyclable le long du Brivet à St Malo de Guersac, cette voie doit être aménagée comme le sont les sentiers littoraux, piétons uniquement Ne souscrit pas à la construction de voies piétonnes en bordure de Briere,	PDU
306	BIHORE	Mme BIHORE fait une remarque sur les travaux de voiries inscrits dans l'ER17 pour les avenues de Cavano et des Ormeaux qui devront prévoir un dispositif pour réduire la vitesse des automobiles	PDU
319	MORANTIN Yolande	Mme Yolande Morantin, habitant Pornichet, est satisfaite du développement et de la sécurisation de la circulation à vélo, qui doit limiter le flot de véhicules croissant dans les zones littorales. Afin de développer l'utilisation des vélos, elle propose de mentionner la notion PRIORITE AUX VELOS.	PDU
327	Boisseau dorothee	Mme Dorothee BOISSEAU, 5 chemin de Turenne Saint-Nazaire, en tant que cycliste avec une remorque enfants-vélo, fait état des difficultés sur des pistes cyclables : - toute la route de la côte d'amour qui est sensée être un itinéraire cyclo est à améliorer : la voie cyclable est trop étroite ; en plus elle se rétrécit, voire disparaît devant les arrêts de bus, ce qui oblige de se décaler sur la route ; il serait idéal de créer une voie indépendante de celle des voitures, peut-être avec une seule voie pour les voitures ; - point noir devant l'hôtel de ville sur l'axe littoral /paquebot : impossible de faire cet axe sans prendre un trottoir ou un contre sens ; - énormément d'interruption de voie cyclable aux carrefours, par exemple : autour du rond point Océanis pour aller sur la D92, sur l'axe Charpak. Disposant d'un espace public large et louant des vélos à des prix attractifs, la ville se veut ambitieuse ; il faut que le cyclo (en toute sécurité) soit l'avenir.	PDU
416	Anonyme	Une Personne Anonyme inscrit 2 remarques: -tout d'abord je souhaiterais savoir pourquoi une liaison maritime de type bac n'a pas été proposée entre Saint Brévin et le centre de Saint-Nazaire. En effet, les déplacements pendulaires entre le sud et nord Loire sont très importants. -ensuite, je souhaiterais que la circulation vélo soit possible sur l'ensemble des voies héliYce. Actuellement il est possible de circuler uniquement sur l'avenue de République, et non sur les autres voies, ce qui n'est pas cohérent et ne facilite les déplacements en vélo	PDU
82	Anonyme	L'observation porte sur la desserte de la commune de Donges par les transports urbains (le BHNS est demandé) et sur l'amélioration du transport scolaire.	PDU
83	Gautier Coralie	liaison vélo en site propre demandée entre Donges et Saint-Nazaire.	PDU

84	Toussaint Loïc	L'observation demande une amélioration de la desserte ferroviaire par TER entre Donges et Saint-Herblain (Basse Indre) pour éviter l'usage de la voiture sur le trajet domicile-travail.	PDU
86	bregeon virginie	la demande porte sur un renforcement des liaisons ferroviaires à partir de la gare de Donges	PDU
87	Anonyme	IL s'agit d'une demande anonyme pour la desserte de Donges par HELYCE.	PDU
88	Anonyme	Observation déposée anonymement demandant le renforcement des liaisons ferroviaires et transports urbains à Donges, vers Savenay et vers Saint-Nazaire.	PDU
90	Anonyme	L'observation déposée anonymement porte sur la desserte par les transports urbains de la commune de Donges (le BHNS est souhaité) et l'amélioration du transport scolaire.	PDU
91	Cesbron-lavau Bruno	M. Bruno Cesbron-Lavau estime judicieux de réaménager l'ancienne voie de chemin de fer Pontchâteau-Saint-Nazaire en voie verte et ainsi raccorder les communes de Besné et Pontchâteau au réseau vélocéan via Montoir en toute sécurité; cette proposition est faite en raison de la difficulté du parcours pour rejoindre Besné à vélo depuis Montoir ou Pontchâteau. Question à rattacher au PDU.	PDU
92	LAMOULEN Xavier	Les propositions de M. Xavier LAMOULEN, 23 rue du Tonnelier à Saint-Nazaire, concernent le PDU: -réduire le temps de trajet sur le circuit Lérioux - Aéronautique en limitant le nombre d'arrêts le matin de 7h à 8h30 et le soir de 18h à 19h30, -améliorer la sécurité des cyclistes sur l'itinéraire Océanis - école Ferdinand Buisson en aménageant la voie de circulation selon le plan dessiné sur le registre.	PDU
348	Gallet Lilian	M Lilian GALLET 44480 Donges fait part d'un certain nombre de commentaires et d'observations parfois illustrées de photos: - l'actuelle gare ferroviaire de Donges sera remplacée par une simple halte, -il faut arrêter la densification du bourg de Donges qui est en zone dangereuse selon le PPRT Donges -port, au profit de zones plus éloignées: "La Pommeraye pourrait être une bonne candidate; -"il serait souhaitable que le PLUi s'intéresse à préserver de la destruction le peu (de patrimoine) qu'il reste encore"; -"l'urbanisation actuelle de Donges fait disparaître de la végétation et notamment de nombreux arbres; il faudrait mettre en place des règles respectées (donc contrôles après constructions) sur le maintien des zones vertes"; -"j'espère beaucoup du projet vélo de ce PDU (...). L'état actuel du réseau cyclable n'est vraiment pas bon"; "je trouve judicieux d'autoriser les cyclomoteurs sur des axes cyclables"; des personnes se plaignent de dégradations/vols de vélos et cyclomoteurs aux Six-Croix: il serait judicieux d'y installer des stationnements sécurisés; proposition de divers aménagements sur certains itinéraires en Brière, - la ligne de bus Donges-Saint-Nazaire n'est pas attractive: 1 heure de trajet, à noter une absence de synchronisation du T4 avec Hélyce, -pourquoi n'y a-t-il pas de de réseau de bus de Donges vers le port de Montoir où travaillent de nombreux Dongeois? -ne serait-il pas judicieux de rouvrir la ligne ferroviaire Pontchâteau-Donges, cette route étant surchargée, -le bruit industriel: la raffinerie est de plus en plus bruyante, les mesures enregistrées par les sonomètres chez les riverains proches du site confirment des valeurs anormalement élevées: cette problématique est à prendre en compte dans la mise en place du PLUi. -	PDU changement de zonage
79	BARATTA Jean-Pierre	M. Jean-Pierre BARATTA, 12 a avenue Paolini Pornichet, constate que ce PLUi fait la part belle à une urbanisation beaucoup trop importante ; la construction annuelle d'une centaine de logements, y compris logements sociaux, serait raisonnable afin d'éviter une démographie négative ; la réduction des espaces de loisirs et sportifs (stade Prieux, Mahé) est constatée au profit des constructions immobilières ; consternant . D'autre part, aucune amélioration des infrastructures existantes (transports, réseaux, scolaires ...) n'est constatée.	PDU habitat
147	Anonyme	L'auteur anonyme de l'observation n° 147 s'inquiète au sujet d'une autorisation éventuelle d'agrandissement d'une maisonnette située à proximité du chemin côtier.	Règlement écrit
169	LE HELLEIX	M et Mme Le HELLEIX, 9 la Graffinière Besné, souhaitent la possibilité d'étendre les nouvelles constructions au-delà des 30 mètres prévus dans les zones UHa1.	Règlement écrit

234	Mahé Serge	Mr Mahé demande à pouvoir construire sur la parcelle BE 101 commune de Pornichet avec accès à partir de la rue de la Villès Blais.	Règlement écrit
246	GAEC Ker Bosse	M. et Mme FRÉOUR du GAEC Ker Bosse, 3 rue de La Bosse à Saint-Malo-de-Guersac, ont "découvert avec stupéfaction" en consultant les documents du projet de PLUi, qu'il était prévu de créer un chemin dénommé "chemin de la Grande Bosse" sur leur exploitation, à proximité de leurs entrepôts de foin. Ils écrivent qu'ils sont opposés à la création de ce chemin pour des raisons de sécurité: risques d'accident avec les piétons lors des manœuvres des engins, risques d'incendie du fait du passage près des entrepôts.	Règlement écrit
271	Le Bail Jean-Charles	M. Jean-Charles LE BAIL, 9 avenue de Ranglais Pornichet, s'interroge comment sera respecté le règlement sur les clôtures en zones UBa et plus particulièrement UBa4 qui demande d'éviter la fermetures des paysages en limitant les clôtures opaques, ce qui est moins restrictive que le PLU actuel. Comment la CARENE contrôlera-t-elle les clôtures et quel organisme fera appliquer leur perméabilité visuelle ?	Règlement écrit
279	TOURILLON ODILE	Mme Odile TORILLON, 32 route de la Maisonneuve Saint-André-des-Eaux, s'étonne de l'imposition en zone AA1b, sur les 5 premiers mètres en limite séparative, du grillage et le reste en composition libre ; une continuité de matériaux identiques sur toute la limite séparative serait plus harmonieuse dans un paysage rural....le bois est plus noble qu'un grillage à lamelles dans une zone dite agricole ; de même pourquoi ne pas privilégier les murets en pierres quand le secteur s'y prête ...	Règlement écrit
280	JAMET Hervé	M. Hervé JAMET, 16 avenue de Cavaro, 44380 PORNICHET, en tant qu'adhérent de PROSIMAR, demande le retrait de l'article 2.2 du règlement qui autorise les constructions destinées à l'industrie... les entrepôts etc. dans la zone UBb3, (définie comme "un secteur résidentiel aménagé dans le cadre des lotissements paysagers "Mercier" et "Lande Cavaro").	Règlement écrit
300	MARTEIL Emmanuelle	Mme Emmanuelle MARTEIL, 87-89 rue Louis Pasteur à Montoir-de-Bretagne, a communiqué une lettre signée par M. Daniel HOUEL de la société PNB (S.A. Produits Bitumineux Nantais) dont le siège est situé à Le Fief Nouvel à FRESNEY LE PUCEUX 14860, et qui dispose d'une centrale d'enrobage à chaud à Montoir-de-Bretagne, sur les parcelles appartenant au Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire (BA 21, 23, 24 et BB 61 en tout ou partie) demande une modification du Règlement écrit de la zone UEe : il s'agit d'apporter un complément à son article 2.2 "pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur les constructions possibles dans cette zone". L'article 2.2 de la zone UEe serait ainsi rédigé: "2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec les activités industrielles, portuaires et aériennes: -Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou en lien avec les activités industrielles de la zone;" -Les constructions destinées à la restauration (...)	Règlement écrit
314	DUGRE Vincent	M. Vincent DUGRE fait une remarque concernant le règlement écrit portant sur les dispositions générales article 2.2.3.1.2. Patrimoine bâti de Pornichet : Pourquoi interdire les vérandas visibles de l'espace public, si elles respectent la composition et les caractéristiques architecturales de l'édifice, le caractère « visible de l'espace public » étant très discutables suivant l'opacité des clôtures et la situation de la construction?	Règlement écrit
328	Moyon Gaëtan	M. et Mme Gaëtan MOYON, 32 bis route de la Maisonneuve Saint-André-des-Eaux, demandent s'il est possible de réaliser une clôture style PVC qui s'intègre aux paysages environnants pour réduire le vis-à-vis ; leur terrain se situe à un angle de rue et une haie n'est pas leur volonté car elle pousserai mal sous les chênes existants.	Règlement écrit
339	Anonyme	Il s'agit d'une observation anonyme qui demande une clarification sur le futur de la zone AB de saint Malo de Guersac et sur les échéances prévues pour son évolution.	Règlement écrit
349	Ducasse Simon	M. Simon DUCASSE, 16 quai Ernest Renaud CS70515 44105 Nantes s'exprime dans le cadre du réseau Atlansun, filière solaire du Grand Ouest: il note que la CARENE s'est dotée d'une stratégie ambitieuse en matière de développement solaire, il estime que, dans le projet de PLUi, la disposition générale "art 2.3.6.2. Installations de dispositifs d'EnR", qui introduit une obligation pour un certains nombre d'opérations de produire 25% d'énergie renouvelable, constitue une excellente disposition, et qu'il est souhaitable d'élargir la disposition générale de cet article à toutes les destinations de bâtiments, en intégrant les services et les activités commerciales.	Règlement écrit
350	Anonyme	M. B. MOYON, 42 rue Laennec à Saint-Malo-de-Guersac n'autorise pas la CARENE à classer son domicile en "bâti patrimonial".	Règlement écrit

360	ORHAN François	<p>M Orhan François représentant le SYDELA (Syndicat Départemental d'Énergie de la Loire Atlantique qui accompagne les collectivités dans la solarisation de leur territoire) signale une forme de contradiction, ou omission, qui existe entre les dispositions générales applicables aux zonages Ue et les différentes vocations des constructions qui sont susceptibles d'être autorisées dans les différentes catégories de zone Ue (Uea, Ueb, Uec, Ued, Uem).</p> <p>Dans les zones Uea, Ueb Uec, Ued et Uem, des constructions à vocation de commerce et de service sont autorisées. Hors, page 28, dans les dispositions générales, il est écrit à l'article. 2.3.9.2 Installations de dispositifs d'EnR :</p> <p>« Dans les zones UE, pour toute opération destinée à l'industrie (dont l'artisanat productif), aux bureaux et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la surface de plancher est supérieure à 1500 m2 et réalisée sur une même unité foncière, il est demandé 25 % minimum de production d'énergie renouvelable »</p> <p>Cette rédaction semble de fait exclure les constructions commerciales et de service qui offrent, du point de vue du SYDELA, des conditions très favorables pour implanter, en particulier des modules photovoltaïques. De part certains profils de consommation comme les Grandes et Moyennes Surfaces hautement compatibles avec de l'autoconsommation solaire, et de part la surface de parking attenant aux constructions qui sont des surfaces artificialisées idéales pour les ombrières photovoltaïques, le SYDELA suggère de ne pas restreindre la disposition de l'art. 2.3.9.2 aux seuls bâtiments industriels (dont l'artisanat productif) mais d'y inclure aussi les bâtiments commerciaux et de service.</p> <p>Le SYDELA rappelle que depuis mars 2017, les magasins de commerce de détail (d'une surface de vente supérieure à 1000m²) sont concernés par une obligation d'EnR ou de végétalisation (Art. L111-19 CU) et que si cette obligation ne définit pas de minimum, il serait souhaitable qu'un PLUi plus exigeant intègre ce périmètre légal autour des magasins de commerce par soucis de cohérence.</p>	Règlement écrit
382	Amossé Martine	<p>Mme AMOSSE, 21 allée Louis Delluc à Saint Nazaire demande à pouvoir édifier une clôture de hauteur 2,05 m à l'arrière de son terrain donnant sur le Bd de Sunderland.</p> <p>Son projet a fait l'objet d'une opposition à la réalisation des travaux au regard du règlement du PLU de Saint Nazaire.</p>	Règlement écrit
385	SPCNE	<p>Mr BUISSON Président de la Sauvegarde et protection de la corniche nazairienne et de son environnement considère que le PLUi supprime la coupure urbaine délimitée entre les communes de Saint Nazaire et de Pornichet ce qui n'est pas compatible avec les recommandations du SCOT édictées dans le DOO.</p>	Règlement écrit
39	BIORET Bertrand	<p>M. Bertrand BIRET, 2 ter rue du Brivet Besné demande s'il est possible de revoir le tracé du passage, sachant que sa parcelle (situé en 2AUa ?) serait devenue constructible;</p>	Règlement écrit
397	Maire de Saint-Joachim	<p>Madame le Maire de Saint-Joachim écrit:</p> <p>1°) La commune dispose de commerces situés sur l'île de Fédrun, ce qui participe au dynamisme de la commune et au développement local et qu'il convient de pérenniser.</p> <p>Or, le règlement du PLUi interdit en zone U1b les constructions destinées aux commerces et activités de services, à l'exception de celles citées à l'article 2.2. La restauration qui est "une sous-destination de la destination commerces et activités n'est pas autorisée dans les exceptions. Il convient par conséquent de modifier cet article en autorisant les constructions destinées aux commerces de restauration. Cela permettra à la Mare aux Oiseaux de se développer ou bien de s'étendre ou bien qu'un autre restaurant puisse se créer".</p> <p>2°) "Aussi dans ce même article, il est prévu des constructions destinées au commerce de gros. Or il n'est pas concevable d'autoriser ce type de commerce en zone U1b. Il convient donc de le supprimer".</p>	Règlement écrit
400	Picot Laurent	<p>M. Laurent PICOT, 16 place de l'Église Madame 44760 Les Moutiers-en-Retz, qui souhaite se porter acquéreur des bâtiments sis au 108 et au 112 rue Joliot-Curie à Saint-Joachim (Hôtel Le Cheval Noir) dans le but d'y faire 8 logements, demande que soit supprimé le linéaire commercial de type 1 prévu à cet endroit dans le projet de PLUi.</p>	Règlement écrit
404	THOBY Christian	<p>M. Thoby intervient au nom du GFA de Loncé, propriétaire de la parcelle ZB 45 à Montoir-de-Bretagne. Cette parcelle est classée en zone U1a, avec une bande de constructibilité de 40m par rapport à l'alignement.</p> <p>M. Thoby demande que la bande de constructibilité aille au-delà des 40m, dans l'alignement des maisons environnantes.</p>	Règlement écrit
413	Mairie de Siant-Nazaire	<p>La Mairie de Saint Nazaire demande l'adaptation du règlement de la zone UQb</p>	Règlement écrit

434	Herriou Claude	M. et Mme HERRIOU 100, route de Dissignac à St Nazaire, sont propriétaire de la parcelle EW 265. Cette parcelle est classée en zone UHa3. Ils constatent que le règlement s'appliquant à cette zone, en matière d'emprise et d'implantation, restreint trop fortement la possibilité de construire, compte-tenu de la configuration de leur parcelle. Il demande que les 30% d'emprise puissent s'appliquer sur la totalité de cette parcelle.	Règlement écrit
449	DERIECHE	M. DERIECHE demande que sa parcelle 130 rue du Pin à St Malo (AM 549) reste constructible. Elle est située en zone U1a au projet de PLUi. M. DERIECHE a engagé des frais pour la rendre viable. Il dit donc subir un préjudice financier.	Règlement écrit
9	MARTIN	M. MARTIN, 50 avenue de Saint-Sébastien à Pornichet demande si la voie d'accès qui permet d'accéder au terrain situé derrière sa maison répond aux exigences réglementaires de la zone UBa2, sachant que cette voie d'accès présente à un endroit un rétrécissement qui en réduit la largeur à 3m20.	Règlement écrit
122	GUICHARD SABINE	Mme Sabine GUICHARD, propriétaire de la parcelle 184 AZ 408 (rue Hubertine Auclert à St Nazaire) sur laquelle sa maison est en construction, s'étonne qu'elle se situe en zone AA1 et estime qu'il serait plus logique de l'intégrer à la zone UBa1. Par ailleurs, le règlement actuel interdit de pouvoir construire en limite séparative des 2 côtés, alors que la possibilité permettrait de mieux utiliser le terrain vu sa petite taille. CE : possibilité d'étendre la zone UBa1 à ce nouveau lotissement en cours de réalisation.	Règlement écrit changement de zonage
149	Anonyme	Une personne anonyme estime, parlant du secteur d'Aisne à Trignac classé en secteur U1a, qu'il "est impensable de donner la possibilité de construire jusqu'à 60% d'emprise au sol et des hauteurs de jusqu'à 6m à l'égout", qu'une telle densification est "néfaste pour les lieux actuels"; il écrit que l'île d'Aisne, qui est un secteur calme et naturel n'a pas vocation à ressembler à la ville.	Règlement écrit changement de zonage
454	GASCOIN Jean-Noël	M. Jean-Noël GASCOIN, Le Haut de Ranretz à La Chapelle-des-Marais: -exprime son désaccord au sujet du zonage en 2AUa du "Champ François" qui va de la parcelle ZE 312 au Nord jusqu'à la parcelle ZE 365 au Sud: ces parcelles étaient en zone agricole et sont "classées" en agriculture biologique"; - estime que le zonage en AA1a est très étendu: il y a un risque de voir se construire des maisons d'habitation pour des exploitants dont les activités consisteraient en élevage de chevaux, de chiens etc.; -demande de limiter la zone U1a de la parcelle AN 376 pour l'adapter à la zone de culture agricole ; -de mettre en zone UBa3 les parcelles AP 205 et AP 163.	Règlement écrit changement de zonage
228	Montoir Isabelle	Mme Montoir a pour projet de rénover la maison qu'elle possède au 15 rue de la Cordionnais à Montoir de Bretagne (parcelles ZP 78 et ZP 45) pour en faire une maison de vie pour personnes âgées non dépendantes, sous forme de plusieurs petits appartements. Cette habitation a déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme en 2007 pour une rénovation, la démolition d'un garage et une extension à la place de ce dernier, mais les travaux de rénovation n'ont pas été menés à leur terme. Les parcelles d'implantation sont zonées en AA1a et l'aménagement envisagé est prévu sans modification de l'emprise construite.	Règlement écrit habitat
229	Moisan Pascal	M. Pascal MOISAN, 50 avenue de Prieux, 44380 Pornichet, fait une requête concernant la construction sur une parcelle étroite située en zone UBa2, afin de pouvoir densifier : parcelle AX 2 au bas du quartier du Prieux ; il demande de pouvoir construire en limites séparatives latérales (article 3.1.3.1) comme le règlement le permet en zones UBa1 et UBa5 : joints plan de situation, cadastral, photo de l'accès à la parcelle, et points du règlement concerné.	Règlement écrit habitat
290	LABARRE Aurélien	Mr LABARRE habitant 303 Grand Bois d'Assac à Donges sur la parcelle ZV 284 zonée en AA1souhaite y construire un garage et demande à connaître la faisabilité de cette opération.	Règlement écrit
225	Magne Yannick	L'association des habitants du Village de Gron, Montoir-de-Bretagne, représenté par M. Yannick MAGNE son responsable, dénonce l'implantation d'une déchetterie à l'emplacement de l'ancienne usine d'épuration, au pied du village ; cette zone comporte des arbres magnifiques protégeant le village ; ils subissent déjà les nuisances dues aux activités du port et des entreprises environnantes.	Zones d'activités
27	MONFORT	Mr MONFORT PDG de la société SEAP demande d'étendre le STECAL situé au lieu-dit Moulin Neuf sur la commune de Donges pour permettre d'y développer les activités exercées.	Zones d'activités
401	Thomas Roselyne	M. Thomas, propriétaire du 108 rue Joliot Curie à Saint-Joachim (Parcelle F 772), est opposé au projet de linéaire commercial de type 1, concernant sa parcelle. Motif: Il n'y a plus de commerce à cet endroit depuis 4 ans (liquidation judiciaire) et depuis lors aucun commerçant potentiel ne s'est manifesté.	Zones d'activités

403	Vivre A Méan-Penhoët	<p>Association Vivre à Méan-Penhoët, maison de quartier 1 rue Emile Combes à Saint-Nazaire, demande la mise en place de zones d'interface entre industrie et habitat résidentiel, cohérentes avec le principe de précaution au moment où les pouvoirs publics prennent conscience des impacts très probables des activités industrielles sur la santé des habitants de la CARENE :</p> <p>1 - Étendre la zone UEe2 "secteur de transition entre la ZIP et le quartier habité de Méan-Penhoët" a minima jusqu'à l'intersection entre la rue de Trignac et la rue Clément Ader afin précisément d'éviter l'installation des nouvelles unités de production classées ICPE aussi près des lieux de vie collectifs et d'activités quotidiennes du quartier, et faire ainsi que cette zone d'interface ait un réel sens ;</p> <p>2 - Réintégrer les parcelles BT 261 209 et 310, utilisées comme parking pour les autocars jusqu'en 2018, dans la zone UAb1 à vocation résidentielle comme le reste de l'îlot, ou à défaut en zone UEe2 d'interface. P 56 du règlement, la zone UAb1 concerne non seulement le centre-ville de Trignac mais aussi Saint-Nazaire et le quartier de Méan-Penhoët</p>	Zones d'activités
445	CHARIER	<p>M. PATRICK ROELLAND, directeur des carrières de l'entreprise Charier demande de maintenir le zonage en l'état dans le futur règlement du PLUi de la CARENE correspondant aux sites de la Mariais et de la Maison Noutet à Donges.</p> <p>Un document a été joint, constitué d'un courrier et d'illustrations diverses.</p> <p>1°) Concernant la carrière de la Mariais à Donges, l'entreprise Charier prend acte de la modification du règlement écrit (paragraphe 2.2.7 Périmètres particuliers - Carrière) et de la trame "Carrière" sur le règlement graphique. Il apparaît que certains cours d'eau mentionnés sur le règlement graphique n'existent plus; il convient donc de "supprimer du règlement graphique (ces) trois cours d'eau".</p> <p>2°) Concernant le projet d'Installation de Stockage de Déchets Inertes de la Maison Noutet à Donges, M. Ruelland vient apporter des précisions: ce projet fournit "une réponse réglementaire et environnementale encadrée aux dépôts sauvages réguliers de déchets inertes dans le secteur de la Brière", et le comblement de "l'ancienne excavation" permet la mise en sécurité du site.</p>	Zones d'activités
78	BACAVIN Daniel	<p>M. Daniel BECAVIN 3 avenue des Chardonnerets Pornichet indique qu'il est irresponsable de continuer à autoriser le maintien de l'usine CARGILL boulevard Paul Leferme à Saint-Nazaire ; pour ce site classé SEVESO et doté d'un plan particulier d'intervention - PPI en raison de sa proximité avec la zone urbaine, le directeur de cabinet du préfet indique : "les risques sont faibles mais pas nuls" ; 216 jours d'odeurs gênantes entre mai 2017 et mai 2018 dont 39 % dus à Cargill ; le directeur de Cargill a investi 1.2 M€ pour réduire les odeurs par lavage des gaz ; les rapports de la DREAL PdL mettent en évidence des risques d'accidents, allant de létaux à bris de glace, et de pollutions graves. Oui, Cargill est une ressource financière pour la ville et fait des efforts pour limiter les risques industriels, mais peut-on laisser l'intérêt financier prendre le pas sur les risques (confère AZF Toulouse) ?</p>	Zones d'activités
23	MONFORT	<p>L'emprise de l'entreprise Montfort à la Balluais à Donges est zonée en AE2 (STECAL économique). Mr Montfort demande l'agrandissement de ce zonage sur la totalité de la parcelle ZV 21 considérant que le secteur actuel est déjà totalement occupé ce qui limite son développement.</p>	Zones d'activités changement de zonage
379	VENDE Bertrand	<p>Au nom de la société LIDL exploitant un supermarché de 1000 m2 sur les parcelles cadastrées EP 637 176 175 732 638 734 783 770 au 1 rue de Villès Molle à Saint-Nazaire, M. Bertrand VENDÉ, avocat associé, demande que</p> <p>. L'erreur matérielle relative à la parcelle EP n°609 en vue de son classement en zone AE1, comme le reste de l'emprise du magasin LIDL, soit rectifiée ;</p> <p>. Le règlement de la zone AE précise que la hauteur maximale à l'égout (H1) est de 4,5 ou de 5 m sur le secteur AE1,</p> <p>ceci dans un souci de cohérence par rapport à la réalité commerciale existante, au respect de la libre concurrence et des engagements des collectivités, dont la ville de SAINT-NAZAIRE, qui se sont prononcées en faveur du maintien sur place du magasin LIDL,</p>	Zones d'activités changement de zonage
431	Fontange Lionel	<p>Mr FONTANGE directeur de la sté CHOUTEAU ATLANTIQUE demande un redécoupage du STECAL économique crée pour son entreprise à Hélé, commune de Donges. Il explicite les justifications de sa demande et joint un plan du redécoupage proposé.</p>	Zones d'activités changement de zonage
443	LEFEVRE	<p>Mme LEFEVRE demande que la partie zonée NA1 de la parcelle ZA 81 passe en zone UEc</p>	Zones d'activités changement de zonage

447	Mairie de Donges	Mr le Maire de Donges demande que face aux contraintes pour l'environnement, aux dangers routiers et aux nuisances sonores liées au trafic, la référence dans le PLUi arrêté à la possibilité de réaliser un ISDI au lieu-dit la Maison Noulet soit supprimée.	Zones d'activités changement de zonage
3	Thomas Xavier	M. Xavier THOMAS, 3 rue du Port Chicard Saint-André-des-Eaux conteste le classement de sa parcelle AV 90 en zone inondable, du fait du réaménagement en surélévation lors de la construction de la maison.	zones inondables
432	Thomas Xavier	M Xavier THOMAS, 3 route du Port Chicard, Saint-André-des-Eaux, conteste le classement d'une partie de sa parcelle AV 90, construite, en zone inondable. Afin de conforter sa demande, il joint un croquis topographique, levé spécifiquement le 9 septembre 2019 par AGE géomètres : le terrain devant sa maison se situe à une cote moyenne de 3 m NGF	zones inondables
72	RECH Martine	Mme Rech conteste le caractère inondable de la parcelle AM 250 commune de Pornichet au regard du niveau du terrain plus élevé que celui des constructions voisines.	zones inondables
196	Anonyme	Une personne anonyme dit avoir eu des difficultés pour accéder aux documents présentant le projet de PLUi et pour les consulter sur internet et il évoque la "fracture numérique "dans la population.	
220	Carnelle Vincent	Demande une réflexion poussée sur l'AVAP qui se doit d'être en cohérence avec les nouveaux documents d'Urbanisme ? M Carnelle signale que L'AVAP de Pornichet est recopiée telle qu'elle et ne s'inscrit pas dans la réflexion globale, elle conserve ses incohérences et ses lacunes.	
273	GAUTIER Patricia	doublon de 230	
285	Michel Morin	Voir observation n° 292	
305	MOYON GAETAN	doublon de 328	
317	Association de pRéservatio n du Cadre de Vie de Bonne Source	doublon	
318	JOUVIN	M et Mme JOUVIN interviennent pour leur parcelle 132BH56 zonée en UHa1 : après lecture du règlement, de part l'implantation de leur maison avec les contraintes d'alignement (bande des 30 mètres), le reste de leur grande parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle habitation. Demandent s'il est possible de modifier le règlement (les 30 mètres) de la zone UHa1 pour permettre une construction en 2ème rideau dans cette zone UHA , demande allant dans le sens de la densification des zones urbaines.	
326	QUERTELET JOELLE	doublon de 325	
371	ASL du Lotissement des Ormeaux	Cette observation a été annulée par l'association (cf observation no 440)	
372	BERNIER	doublon de 430	
373	praud marie-josé	doublon de 308	
377	Anonyme	doublon de 379	
390	Association Vivre à Méan Penhoët	doublon de 403	

393	couronné thierry	document déjà remis et faisant l'objet de l'observation no 312.	
417	FARCY Guillaume	M Guillaume FARCY en complément de son Observation n°357 (Web) ajoute une demande au sujet de la mixité sociale : quelles sont les obligations en terme de production de logements sociaux pour les Résidences Services gérées (étudiant, affaires, sénior, ...) ?	
420	Hervy Albert	Monsieur Albert HERVY demande l'annulation du PLUi pour les raisons suivantes qu'il cite: - pas assez d'information pendant l'élaboration de ce PLUi - pas assez d'affichage à Saint Malo de Guersac - permanences trop condensées en fin sur les 2 dernières semaines de l'enquête Il mentionne que certains administrés sachant que le PLUi allait modifier certains zonages en ont profité pour aménager leur terrain pour le rendre constructible	
423	FORT Nicolas	doublon de 422	
425	Guiheneuf Patrick	doublon de 424	
426	Guiheneuf Patrick	doublon de 424	
435	Cochy Jacques	doublon de 304	
440	ASL du Lotissement des Ormeaux	Mme BIHORE secrétaire du bureau de l'ASL du lotissement des Ormeaux à Pornichet intervient pour annuler la requête déposée le 20 septembre 2019 portant sur un élargissement du classement UBb2 aux parcelles BM 136, 137, 138 et 139.	

Avis des communes de la CARENE, des personnes publiques associées et consultées – PPA et PPC et de l'autorité environnementale – AE

Sommaire

I.Avis émis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi.....	2
I.1.Avis des communes de la CARENE.....	2
I.1.1.Commune de Besné.....	2
I.1.2.Commune de Donges.....	3
I.1.3.Commune de la Chapelle-des-marais.....	4
I.1.4.Commune de Montoir-de-Bretagne.....	4
I.1.5.Commune de Pornichet.....	5
I.1.6.Commune de Saint-André-des-Eaux.....	7
I.1.7.Commune de Saint-Joachim.....	9
I.1.8.Commune de Saint-Malo-de-Guersac.....	10
I.1.9.Commune de Saint-Nazaire.....	11
I.1.10.Commune de Trignac.....	12
I.2.Avis des personnes publiques associées et consultées – PPA et PPC.....	13
I.2.1.Centre régional de la propriété forestière – CRPF Bretagne – Pays de la Loire.....	13
I.2.2.Commission départementale de la nature, des paysages et des sites - CDNPS.....	14
I.2.3.Chambre de commerce et d'industrie – CCI Nantes – Saint-Nazaire.....	14
I.2.4.Pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire.....	16
I.2.5.Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique.....	17
I.2.6.Conseil départemental de Loire-Atlantique.....	19
I.2.7.Région des Pays de la Loire :.....	23
I.2.8.Préfecture de la Loire-Atlantique, direction départementale des territoires et de la mer - DDTM.....	26
I.2.9.Parc naturel régional – PNR de Brière.....	30
I.2.10.Communauté d'agglomération de la presqu'île de Guérande - CAP Atlantique.....	32
I.2.11.Autres avis.....	33
I.3.Avis de la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire.....	33
II.Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées.....	38
III.Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales.....	39

I. Avis émis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi

I.1. Avis des communes de la CARENE

Les avis des communes de la CARENE sont exprimés dans les procès-verbaux des délibérations des conseils municipaux joints au dossier de l'enquête. Le plus souvent ces avis sont exprimés selon le schéma suivant :

- Un rappel de la compétence de la CARENE en matière d'urbanisme, et des dispositions du code de l'urbanisme sollicitant ces communes à faire connaître leur avis sur le PLU arrêté par le Conseil communautaire ;
- Une description du processus d'élaboration du PLUi et des documents qui composent le projet de PLUi arrêté ;
- L'avis du Conseil municipal ;
- Les observations et demandes de la commune.

I.1.1. Commune de Besné

Par délibération du Conseil municipal du 27 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi,
 - Demandes :
1. Intégrer au sein de l'enveloppe urbaine du PLUi des parcelles qui sont actuellement en zone urbaine du PLU de Besné :
 - Intégrer en zone UBa3 du PLUi la parcelle A 189 rue du Brivet, parcelle qui est actuellement classée en zone UB au PLU de Besné ;
 - -intégrer en zone UBa4 du PLUi les parcelles K 399-970 classées en zone NA1 du projet de PLU.
Il est précisé pour ces parcelles « sorties » de l'enveloppe urbaine lors de l'élaboration du PLUi, que la demande de réintégration en zone UB se justifie du fait que ces parcelles sont situées dans la continuité du bourg et que ce sont des terrains viabilisés (eau – assainissement – électricité).
 2. Suppression de parcelles au sein de l'enveloppe urbaine du PLUi :
 - Parcelle ZS 21, La Morandais, : conserver le zonage existant au PLU de Besné (UC/Aa) et l'exclure de la zone UHa1 du PLUi, la collectivité n'ayant pas les moyens financiers d'engager les dépenses nécessaires à sa viabilisation ;
 - Parcelles D 988 et 987, La Tombarmais, : ces parcelles sont classées en zone UHa1 du PLUi, il conviendrait de la laisser en zone Aa car les « règles d'implantation exigées au regard de la départementale 204 ne permettra pas sa constructibilité ».
 3. Modification de zonage de parcelles situées en fond de jardin :
Il est demandé que dans le secteur de La Morandais des fonds de parcelles qui correspondent à des fonds de jardin en zone UC du PLU de Besné, soient classés en

zone AB comme la zone qui les jouxte et non en zone UHa1, cela dans un souci de cohérence et d'aménagement futur de cette zone.

Des plans sont joints pour préciser ces demandes.

I.1.2. Commune de Donges

Par délibération du Conseil municipal du 20 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi ;
- Observations :
 - Sur la forme : « Il convient de souligner le travail remarquable effectué par la CARENE pour élaborer ce PLUi » ;
 - Sur le fond :
 1. Au sujet du projet d'extension du cimetière rendu nécessaire par le contournement ferroviaire : des études géomorphologiques sont en cours, et dans l'attente de leurs résultats, il est demandé que la zone UQa2 et l'emplacement réservé à cet effet « tiennent compte des deux emplacements possibles à ce stade pour cette extension (...) », le choix du site sera fait dans les prochaines semaines en fonction de critères techniques, administratifs et financiers et Monsieur le Maire est mandaté par le Conseil municipal pour faire connaître à la commission d'enquête le choix du site effectué par la commune ;
 2. Au sujet de l'OAP de la rue des Clos Galants, il est demandé que le principe de respecter un épannelage progressif depuis le secteur des Clos Mignons vers la rue des Écoles, inscrit aujourd'hui en recommandation à l'OAP, devienne un intangible du projet et soit repris au plan des « principes d'aménagement » ;
 3. Il est demandé que les maisons situées rue Pasteur, qui appartiennent à la société TOTAL soient « sorties » de l'inventaire du patrimoine à protéger pour que cette rue puisse connaître une évolution urbaine favorable : ces maisons représentent un patrimoine immobilier en déshérence dont la valeur patrimoniale n'est pas avérée ;
 4. Il est demandé que soit rajoutée à l'article 2.2 du règlement de la zone AE2 la possibilité de changer de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage comme cela est le cas pour la zone agricole AA1 ; cette demande est présentée après avoir constaté qu'un immeuble sis à La Pommeraye sur la parcelle ZM 319 n'est que très partiellement occupé depuis longtemps et doit pouvoir évoluer ;
 5. Il est demandé que la parcelle ZA 58, rue des Préteaux au lieu-dit Revin, réintègre l'enveloppe urbaine et soit classée en zone UH : une maison vient d'être construite sur cette parcelle et un permis de construire a été délivré pour une construction qui n'a pas encore débuté : « les zones constructibles ont été déterminées en

s'appuyant sur l'enveloppe urbaine en référence à ce que demande le SCoT de la métropole Nantes- Saint-Nazaire ;

6. Il est demandé que, dans les dispositions générales du PLUi, relativement à l'utilisation du sol et du sous-sol dans le périmètre des carrières, la possibilité de réaliser un ISDI avant retour à l'état naturel du site soit supprimée ; cette demande est motivée pour la raison suivante : le Conseil municipal de Donges a émis un avis défavorable à un projet d'exploitation d'un d'une installation de déchets inertes non dangereux au lieu-dit « La Maison Noulet ».

Des documents sont joints pour préciser les demandes.

I.1.3. Commune de la Chapelle-des-marais

Par délibération du Conseil municipal du 3 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 30 avril 2019.

I.1.4. Commune de Montoir-de-Bretagne

Par délibération du Conseil municipal du 4 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- Demandes :

1. Erreurs à corriger :

- Sur le règlement graphique : reporter la protection des haies dans le secteur Braz-Revin (route et lotissement) ;
- Sur le règlement écrit : pour la zone UEc, paragraphe 2.1 au 2^{ème} alinéa il convient de lire « hors ZACOM de Montoir et non hors ZAC » ; il s'ajoute à cette remarque sur le règlement, une demande présentée sous la forme d'un rappel : « compte tenu des enjeux du territoire (enjeux économiques), la commune avait formulé le souhait d'y accueillir de l'hébergement hôtelier avec une hauteur potentielle de 17 mètres.

2. Éléments à rajouter :

- Création d'une OAP, site du Champ Rocheau, le plan de ce projet d'OAP est joint ;
- Adoption d'un zonage 1 AU sur ce même site en remplacement du zonage 2AU initialement présenté dans la version arrêt du PLUi.

Le Conseil municipal précise dans sa délibération le motif de sa demande : le maintien d'un service de santé de proximité conduit à mobiliser une réserve foncière communale qui était jusqu'alors classée en zone à urbaniser future sur le site du Champ Rocheau.

I.1.5. Commune de Pornichet

Par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2019 :

1. Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
2. Demandes de prise en compte :
 - a) concernant le règlement écrit, les objets des modifications sont de trois ordres :
 - compléter la prise en compte des spécificités communales,
 - rendre plus compréhensible la règle et garantir ainsi la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme,
 - assurer une cohérence entre les zonages ;
 - b) concernant le règlement graphique :

1. Compléter le recensement des haies préservées au titre de l'article L.154-23 du code de l'urbanisme, dans les secteurs : route de la Briqueterie, route de Forges et chemin du ruisseau, chemin de la Virée Julie, route de la Fontaine de la Nue, chemin de l'Échelle, route de la Ville Mahaud, chemin des Virée des Landes, avenue de Bonne Source ;
2. Mettre à jour le patrimoine bâti recensé en dehors du périmètre de l'AVAP et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : route de la Virée Devant, route de Guérande, boulevard de Saint-Nazaire, avenue de Rangrais, boulevard de République ;

Les plans joints en annexe à la délibération indiquent précisément les endroits mentionnés ci-dessus ;

c) concernant les annexes : il est demandé de reprendre dans la carte sur les Servitudes d'Utilité Publique le périmètre de l'AVAP tel qu'approuvé par le Conseil municipal du 16 septembre 2015 (notamment la place du marché est intégrée à l'AVAP), conformément à l'annexe AVAP jointe au dossier du PLUi.

Au sujet des demandes concernant le règlement écrit, celles-ci sont précisément indiquées dans l'annexe 1 de la délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2019 :

1. Compléter la définition d'attique (dispositions générales article 3 Lexique) en écrivant : « (...) niveaux supérieurs d'un construction *dont la façade sur rue et au moins l'une des façades latérales* sont implantées en retrait (...) » ;
2. Préciser l'application de la notion de recul minimal dans les zones UBb1, UBb2 et UBb3, UEb, UHa1 et UHa3, ULa, ULb2 et ULb3, UQa, UTa, UTb et UTc, AQ, AA1 et AA2, NA1 et NA2, NQ, NTa en remplaçant, à l'article 3.2.1 du règlement de ces

zones (Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques), l'expression : « tout ou partie des façades doit s'implanter avec un recul de (...), doit respecter un recul de (...), doit s'implanter dans une bande de(...) » ; par l'expression : « **les constructions doivent s'implanter avec un recul de(...), doivent respecter un recul de (...), doivent s'implanter dans une bande de (...)** »

3. Compléter les dérogations possibles à la bande constructible principale en zone UHa1 à l'article 3.2.1 – Dispositions particulières – en écrivant : « Lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contenu urbain environnant **sans bande constructible** » ;
4. Préciser la règle de recul dans la zone UHa3 en l'illustrant par des schémas explicatifs (article 3.2.1) ;
5. Modifier l'annexe sur le stationnement concernant le nombre de stationnement exigé pour les logements collectifs dans le secteur 2 comprenant le centre-ville de Pornichet et ses centralités de quartier, les extensions de quartier et les faubourgs de Pornichet, pour maintenir la norme actuelle en vigueur ;
6. Préciser, dans l'annexe sur le stationnement, le nombre de stationnement pour les campings dans le secteur 2;
7. Assouplir l'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², par rapport aux fonds de parcelles dans les zones UBb1, UBb2 et UBb3 (Règlement zone UBb article 3.1.3.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle)) : celles-ci doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en présentant un retrait de 1 mètre par rapport aux limites séparatives latérales ;
8. Réglementer l'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport à l'alignement en zone UEb (article 3.2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques) ;
9. Adapter le règlement de la zone Ava pour aménager les aires d'accueil des gens du voyage (zone UVa article 3.1.1 emprise au sol et coef biotope) : indiquer « *l'emprise au sol et le coefficient de biotope ne sont pas réglementés pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics* » et ajouter également : « *Le coefficient biotope n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics* ».

I.1.6. Commune de Saint-André-des-Eaux

Par délibération du Conseil municipal du 1 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- Demandes :
 1. La commune demande que la liste des chaumières répertoriées par la commune, liste jointe au texte de la délibération, « soit identifiée au règlement graphique au titre des chaumières patrimoniales et identitaires en complément des secteurs PNRB » : en effet, la commune souhaite préserver les chaumières considérées comme des bâtis de qualité sur l'ensemble du territoire en plus de la règle fixée par les périmètres Parc Naturel Régional de Brière (PNRB).
 2. Il est demandé que le périmètre de l'emplacement réservé n° 72 (ER 72) dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage – AAGDV - soit zoné en AVa sur le plan de zonage.
 3. Pour prendre en compte le projet de la ZAC centre-bourg :
 - Il est demandé que dans le zonage UBb2 soit créée une nouvelle OAP sur l'îlot Pré du Bourg avec les caractéristiques suivantes :
 - Mixité de forme urbaine permettant des toits à deux pentes et non exclusivement des toits en terrasse ;
 - Hauteurs maximales des constructions : 4,5 mètres pour H1, 9 mètres pour H2 ;
 - Hauteurs maximales pour les bâtiments collectifs : 7 mètres. pour H1, 11 mètres pour H2, ces derniers devant être localisés dans la continuité des plus hauts volumes des bâtiments préexistants près de l'opération « Pré Saint André » ;
 - il est demandé que soit retirée la notion de bande de 20 mètres, qui n'est pas pertinente, dans le zonage UAb4 pour l'ensemble des OAP de la ZAC Centre Bourg (Kerfût, Anne de Bretagne, Blanche Couronne), et que, dans ces OAP, la hauteur maximale des bâtiments collectifs soit limitée à 7 mètres pour H1 et à 11 mètres pour H2, sachant que le projet prévoit de limiter les hauteurs des constructions à 6 mètres pour H1 et à 10 mètres pour H2 ;
 - Il est nécessaire, pour intégrer des opérations ZAC, de modifier le périmètre de deux zones :
 - Dans le secteur Gaudinai, l'îlot G2 doit être classé dans le zonage UAb3 et non UAb4 ;
 - Dans le secteur Mairie, l'îlot M2 doit être classé dans le zonage UAb3 et non UAb4 ;

4. Sur le plan de zonage, la zone située au nord de la zone « UTa2 » (camping) est à classer en zone UBb2 et non en zone UBa2 qui n'existe pas à Saint-André-des-Eaux ; cette zone correspond à la réglementation UBb2 ;
5. Concernant le traitement des clôtures de la zone NA1, le règlement prévoit (page 10) la possibilité d'implanter le long des voies publiques une clôture en partie pleine ; il est demandé que s'applique dans cette zone naturelle la même réglementation qu'en zone AA1b : une clôture composée d'une haie vive éventuellement doublée par un grillage ;
 - Erreurs matérielles :
 1. OAP de centre-bourg : pour les sites de Blanche Couronne nord et sud et de Anne de Bretagne nord et sud, remplacer le pourcentage de réalisation des « logements prévus en accession locatif social » par « logements prévus en accession aidée » ;
 2. Dans le règlement, pour la zone UAb correspondant aux OAP Blanche Couronne, Anne de Bretagne et Kerfût, le paragraphe concernant les hauteurs doit apparaître sous le titre UAb4 et non UAb3 ;
 3. Dans les annexes, le plan de servitudes n'est pas complet ; Il convient de le substituer avec le plan de servitudes version PLU 2007 mais il manquera encore deux servitudes : aéronautique et protection eau potable ;
 4. Sur le plan de zonage, le périmètre de zonage UTa2 correspondant aux secteurs d'équipement à vocation touristique destinés à l'accueil du camping ne correspond pas au périmètre actuel ;il convient de le rectifier conformément au plan joint ;
 5. Pour la prise en compte du critère chaume obligatoire, il paraît nécessaire de faire apparaître sur le plan de zonage les périmètres définis par le PNRB, conformément aux plans qui sont joints ;
 6. Sur le plan de zonage, le périmètre de la zone d'activités Pédras/Brais ne correspond pas à la zone d'activité d'origine ; il convient de reprendre le contour exact de la zone conformément au plan joint ;
 7. Dans le règlement écrit (page9) pour la zone AA1b dans le paragraphe « caractéristiques architecturales des constructions », pour une meilleure compréhension, il convient de modifier l'écriture de la façon suivante : les extensions des constructions existantes sont

autorisées en toiture terrasse à condition que ... » ; il s'agit de permettre l'extension en toit terrasse des constructions existantes qui ne sont pas nécessairement elles-mêmes en toiture terrasse ;

8. Dans la liste des emplacements réservés - ER, pour l'ER n°75 il convient de rectifier que le fossé concerné est au Sud et non au Nord ;
9. Dans le rapport de présentation (page 164), l'intitulé indique qu'il s'agit du golf de La Baule ; or le golf Barrière est situé sur la commune de Sain-André-des-Eaux, il convient donc de modifier ce libellé ;
10. Sur le plan de zonage, le zonage, le zonage AA1b n'apparaît plus sur la zone à l'ouest du carrefour de la Belle Étoile ; il devra être rajouté ;
11. Sur le plan de zonage, aucune légende n'apparaît ; pour des raisons de compréhension, elle devra être rajoutée ;
12. Sur le plan de zonage, l'intitulé des zonages n'est pas centré ; pour des raisons évidentes de lisibilité ce point devra être modifié.

I.1.7. Commune de Saint-Joachim

Par délibération du 8 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal :
- Observations :
 - Au sujet du règlement, la commune souhaite que pour la zone U1a, le second rideau soit interdit sauf exception, selon la formulation suivante : « *Dans les communes de la Chapelle-des-Marais et Saint-Malo-de-Guersac, le second rideau est interdit. Dans la commune de Saint-Joachim, l'implantation d'une nouvelle construction destinée à l'habitation à l'arrière de constructions existantes n'est autorisée que si :*
 - *La ou les constructions existantes en premier rideau présentent un faîtage orienté perpendiculairement à la voie ;*

- *Et si la nouvelle construction en second rideau s'implante dans le prolongement (de manière contiguë ou non) d'une ou plusieurs constructions dont le faîtage est orienté perpendiculairement à la voie ».*
- À l'occasion de son avis sur le projet de PLUi, le Parc Naturel de Brière transmettra (...) l'inventaire des chaumières (patrimoniales et identitaires) sur lesquelles les toitures en chaume devront être conservées à l'intérieur des secteurs identifiés au plan du Parc. Cet inventaire sera soumis à l'enquête publique qui aura lieu du 20 août au 23 septembre. Ce temps d'enquête publique donnera la possibilité à la commune de réagir à l'enquête le cas échéant ;
- La commune souhaite que, dans le secteur 2, le nombre de stationnement par logement collectif créé soit de 1,5 et non de 1,3.

I.1.8. Commune de Saint-Malo-de-Guersac

Par délibération du 26 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, à l'unanimité ; il est ainsi rappelé que la construction du projet urbain – PUC menée avec la population a été déterminante pour appréhender ce nouveau document ; il a en effet permis de fixer les secteurs à projet du centre-bourg, comme par exemple le site de la Garenne qui est passé de 12 à 4 hectares, en raison de l'identification d'une zone humide et de la volonté de maintenir la nature en centre-ville ;
- Quelques observations relevées dans l'annexe à la délibération:
 - Il serait intéressant de lancer, dès l'application du PLUi, la déclinaison de la trame verte et bleue en programme d'actions opérationnelles localisées ;
 - Si le PLUi décline assez finement les actions sur l'habitat, le maintien de l'agriculture et la fonctionnalité des réseaux hydrauliques, des actions plus précises seront nécessaires pour concrétiser les actions envisagées ;
 - L'enrobage des accès privés est-il pris dans le calcul du coefficient de biotope ? Le projet doit l'intégrer dans le cas d'une construction neuve, mais le code de l'urbanisme ne demande pas une déclaration préalable dans le cadre d'un simple aménagement ; dans ce cas la commune ne peut qu'inciter en donnant des préconisations.
 - Un élu remarque l'effort de limiter l'urbanisation du foncier d'un tiers, mais que c'est sans comparaison avec l'ambition du Conseil départemental qui vise zéro artificialisation nette.

I.1.9. Commune de Saint-Nazaire

Par délibération du 28 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi à l'unanimité ;
- Demandes :
 1. Modification du règlement visant à renforcer la protection des arbres et précision sur certains principes d'implantation du bâti : pour toutes les zones, demande d'un renvoi vers les dispositions générales (en particulier prise en compte des boisements classés significatifs) plus explicites ; un texte est joint en annexe concernant « Les espaces libres végétalisés » ;
 2. Revoir la localisation des arbres remarquables sur les parcelles DO 13 et DK 164 ;
 3. Complément à apporter au plan de zonage pour le repérage du patrimoine rural ; et ajout de l'annexe relative au patrimoine rural existante au PLU actuel à l'annexe du règlement du PLUi ;
 4. Corrections sur le plan de zonage afin de reprendre des erreurs de qualification de certains périmètres spécifiques : retirer les périmètres de veille foncière car ils sont considérés comme périmètres de prise en considération, or ce n'est pas le cas ;
 5. Adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation - OAP du secteur de Gavy et du règlement de la zone NA1, afin de tenir compte des études en cours ;
 6. Et permettre notamment l'implantation d'une base nautique près de la plage de Porcé ;
 7. Adaptation relative à la sédentarisation des gens du voyage : parcelle AT 112, le petit secteur inscrit en UVa secteur de l'Immaculée est à inscrire en UVb ;
 8. Passage des parcelles EP n° 609, 165 et 769, situées 107 route de la Villès Mollé, entièrement en zone AE1 ;
 9. Passage de la parcelle CP 437, située 3 avenue Géo André, entièrement en zone UAc2 (division de parcelle) ;
 10. Exclure les résidences seniors, étudiants et de tourisme de la servitude de mixité sociale ;
 11. Ajout soit d'un règlement pour la zone 2AU, soit d'un indice sur la zone 2AU d'Océanis sud ;
 12. Une modification réglementaire est demandée relativement aux immeubles collectifs des zones UBa4, UBb3 et ULb.

I.1.10. Commune de Trignac

Par délibération du 3 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi ;
- Demandes :
 - Sur le règlement graphique :
 - Procéder à la mise en emplacement réservé des terrains cadastrés AX n° 204 (surface 110 m²), 556, 539 et 542 en partie (surface 226 m²) et de ceux composant la ruelle Danton (surface 143 m²), au titre de l'organisation des cheminements piétons entre quartiers du centre-ville conformément à l'étude urbaine produite le 28 mars 2018 ;
 - Positionner des outils fonciers pour le pôle de centralité en entrée de Certé : mise en place d'un périmètre de prise en considération pour envisager l'aménagement futur du secteur ; mise en place d'une ZAD ou d'un emplacement réservé au motif « ZAD réserve foncière pour mise en œuvre d'un projet d'aménagement de centralité entre quartier Certé et quartier Grand Large » ;
 - Modifier le périmètre de zonage UEc (entre magasin Babou et rue du Petit Savine) : subdiviser l'îlot 4 de la ZAC du Petit Savine afin de permettre la construction à usage d'habitation en appui sur la rue du Petit Savine – zonage UBA1 venant empiéter la zone UEc ;
 - Prendre en compte l'OAP ZAC Certé Océane - Acacias : il convient de différencier les secteurs déjà urbanisés en UAc2 de ceux actuellement en friches 1AU4 et la limite entre les zones devra se calquer sur les limites du PLU en vigueur sur Trignac ; il est demandé de porter la limite de la zone 1AU4 en appui de la voie ferrée Paris – Le Croisic,(fermer la zone 1AU4) ;
 - Intégrer une partie du secteur de la rue du Brivet en zone UAb1 afin d'y autoriser le stationnement de camping-cars ((moins de 10 emplacements) à proximité des jonctions avec les itinéraires cyclables envisagés et le GR 34 ;
 - Agrandir la zone UEc route de Loncé : il convient, pour des facilités d'aménagement prenant en compte le maintien de la piste de motos-école, de redresser les limites de la zone UEc, car l'entreprise de dépannage de véhicules automobiles est devenue propriétaire de l'ensemble foncier venant en appui sur la concession Audi – Volkswagen ;
 - Sur le règlement écrit :

- Zone U1a, article 3.1.2 : spécifiquement sur Trignac, les constructions dites à double rideau doivent s'implanter dans une bande constructible de 40 mètres ; l'accès devra justifier d'une largeur minimale de 3,50 m ;
- Zone 1 AU4 : interdire les entrepôts dans l'article 2.1 et supprimer l'alinéa relatif aux entrepôts dans l'article 2.2 ;
- Zone UEa : mettre en cohérence le règlement et le rapport de présentation pour la zone UEa3 du secteur de la Petite Ville ;
- Annexe n° 1 - stationnement : en zone UEc, pour les constructions à usage artisanal ou de commerces spécialisés, justifiant d'une faible fréquentation, le nombre de places de stationnement pourra être réduit au tiers de celui prévu dans le tableau.

I.2. Avis des personnes publiques associées et consultées – PPA et PPC

La CARENE a consulté pour avis les personnes publiques associées et consultées le 10 mai 2019 ; conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, celles-ci avaient un délai de trois mois pour répondre. Les avis sont présentés selon l'ordre chronologique de réception.

I.2.1. Centre régional de la propriété forestière – CRPF Bretagne – Pays de la Loire

Par courrier du 5 juillet 2019, le CRPF donne un avis favorable au PLUi, au vu des faibles surfaces concernées, et espère la prise en compte des remarques suivantes :

- Il aurait été intéressant de compléter le diagnostic du milieu forestier, bien intégré dans le projet, par les données concernant la gestion de ces milieux , en mettant en évidence les forêts dotées d'un document de gestion durable en forêt privée, au même titre que la carte des forêts publiques relevant du régime forestier ; en effet, les documents de gestion durable répondent parfaitement aux enjeux de préservation de la biodiversité forestière
- Si la production de bois énergie est rappelée plusieurs fois dans le dossier, la fonction première de l'économie forestière est de produire du bois d'œuvre ;
- Concernant la protection de paysages, le classement des boisements de plus de 5 hectares en espace boisé classé – EBC amène un surclassement sans réelle plus-value par rapport au code forestier ; en effet, les défrichements sont soumis à autorisation au titre de l'article L.341-5 du code forestier dès lors qu'ils ont lieu dans un massif de plus de 4 ha ou de plus de 1 ha en commune littorale ; les EBC conviennent davantage à la protection de petits boisements dont le défrichement peut être fait sans formalité administrative.

I.2.2. Commission départementale de la nature, des paysages et des sites - CDNPS

Par courrier du 17 juillet 2019, le préfet de Loire-Atlantique communique l'avis de la CDNPS, réunie en commission sites et paysages le 5 juillet 2019 ; l'avis est favorable à l'unanimité avec les réserves suivantes concernant le projet de classement des espaces boisés significatifs – EBS :

- EBS n° 24 : la haie prolongeant le massif à l'est doit être intégrée au périmètre de classement, en concordance avec le schéma de cohérence territoriale – SCoT, et la haie marquant la topographie en frange du marais doit être identifiée en espace paysager à protéger ;
- EBS n° 25 : il convient de modifier le périmètre, notamment au nord et au niveau de la bande boisée au sud, afin de le faire correspondre à la réalité, se traduisant par une surface classée plus importante ;
- EBS n° 27 : il convient d'intégrer l'alignement boisé prolongeant le massif au sud, en concordance avec le SCot ;
- EBS n° 30 et n° 37 : doivent être mises en espace boisé classé, la haie longeant l'ancienne voie ferrée faisant digue en EBS 30 et la partie boisée située à l'interface de l'EPP en EBS 37 ;
- EBS n° 34 : il convient de modifier le périmètre, notamment au niveau de la bande boisée au sud, afin de le faire correspondre à la réalité, se traduisant par une surface classée plus importante ;
- EBS n° 40 : il convient de modifier le périmètre, au niveau de la maison et de la frange boisée au nord (en concordance avec le périmètre de la directive territoriale d'aménagement - DTA), afin de le faire correspondre à la réalité, se traduisant par une surface classée plus importante.

I.2.3. Chambre de commerce et d'industrie – CCI Nantes – Saint-Nazaire

Par courrier du 12 juillet 2019, la CCI émet un avis favorable au projet de PLUi, sous réserve de la prise en compte de réserves suivantes concernant :

- Le centre ville de Saint-Nazaire :
 - Un centre ville mixte : pour faciliter l'implantation d'activités tertiaires et permettre la mixité, le règlement du PLUi doit disposer de normes de stationnement souples ne contraignant pas le changement de destination de l'habitat vers l'activité ;
 - Un centre ville dense : pour permettre cette densification, la questions des hauteurs est déterminante et mérite d'être ouverte dans le cadre des évolutions à venir du PLUi ; il s'agirait ainsi de révéler l'architecture du 21 ième siècle, de renforcer l'attractivité des

espaces publics et de révéler l'environnement maritime de la ville à travers des volumétries urbaines élancées dégagant des perspectives visuelles sur le littoral ;

- Les activités commerciales :
 - Linéaires commerciaux : il aurait été judicieux de proposer une règle harmonisée pour toutes les communes. Sur Pornichet, la CCI souhaite que, notamment sur les pôles de quartier et de proximité, la règle d'interdiction de changement de destination de commerce en habitat, bureau, services, voire bar-café soit limitée à l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logement (linéaire de type 1). Sur Saint-Nazaire, la CCI pense que des linéaires commerciaux seraient opportuns sur plusieurs polarités de quartier, tels que la place Laborde, la Trébale, Kerlede, Sautron, ... ;
 - Zones commerciales UEc : s'agissant du seuil de 500 m² minimaux inscrit dans le règlement de la zone commerciale Uec uniquement pour les secteurs de Océanis, Grand Large et Immaculée, la CCI souhaiterait qu'il s'applique aussi aux autres zones d'activités et de commerces – ZACOM, telles que la zone Intermarché de Pornichet et la zone de Montoir-de-Bretagne, afin de promouvoir la complémentarité centre – périphérie sur l'ensemble des communes disposant d'une offre en périphérie ; la priorité doit bien rester l'accueil et le développement des commerces en centre ville. Certaines zones UEc accueillent aussi des activités de type artisanat de production, et il y a lieu de corriger le règlement afin qu'il autorise à minima l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, et notamment l'extension des constructions de la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ». La zone UEc des Hecqueux à Pornichet englobe des maisons d'habitations à l'ouest et exclut un entrepôt d'activités au nord-est : s'agit-il d'une erreur matérielle ou est-ce pour permettre une mutation de ces bâtiments et une évolution de la zone d'activités ?
- Les zones d'activités et le foncier : prenant bonne note des projets d'extension des zones des Six Croix 2, de Brais nord et sud et des zones de proximité de la Harrois et des Perrières, la CCI indique cependant que, dans un contexte de foncier rare et contraint, il est important de promouvoir le renouvellement et la requalification des zones d'activités existantes, considérant que les disponibilités foncières au sein des zones portuaires, ayant une vocation et un fonctionnement spécifiques, ne peuvent être considérées comme une ressource mobilisable pour toutes les activités, notamment pour les demandes majoritaires d'implantation sur la CARENE ;
- Vocation des différentes zones d'activités et destinations autorisées :
 - Hébergement hôtelier et restauration en zones d'activités : il faudrait proposer une règle harmonisée qui n'exclut pas la restauration sur les zones d'activités pour apporter

une réponse de proximité aux besoins des salariés et des clients, telles que sur les zones UEa1 (industries), UEa2 (Cadréan et Six Croix) et UEa4 (seules extensions autorisées en zones d'activités de Brière). L'hébergement hôtelier n'est pas admis en zones UEa, UEb et UEe alors qu'il existe des hôtels sur la zone de Brais en UEa3 et sur la zone du PAPA en UEb : il faudrait donc mentionner, dans les activités autorisées sous conditions (article 2.2), que l'extension des hébergements hôteliers existants est admise en zone UEa3 et UEb, afin de permettre d'éventuelles transformations / mises aux normes ;

- Zones UEa à dominante industrielle : le règlement précise que, sur la zone UEa3 englobant le secteur de Cadréan, les activités doivent avoir un lien avec la mer compte tenu de la proximité portuaire ; il faudrait permettre aux activités industrielles non liées directement à la mer et déjà présentes de se développer et d'étendre car elles participent aussi à la dynamique économique et industrielle du territoire. D'une manière générale, il faudrait autoriser l'extension des constructions existantes dont la destination est interdite, dans toutes les zones UEa ;
- Zone UEe, zone industrialo-portuaire - ZIP : il faudrait rajouter dans les activités admises sous conditions (chapitre 2.2) que le commerce de gros est admis en zone UEe ;
- Zone UEm, zone d'interface entre la ZIP et la ville : les nouvelles activités artisanales ne sont pas autorisées ; or, ce type d'activités n'est pas incompatible avec la vocation de cet interface et l'artisanat pourrait donc y être admis sous conditions ;
- Les carrières : il y a lieu de rectifier une erreur graphique représentant des cours d'eau au sud-est de la carrière de la Mariais à Donges, alors qu'ils n'existent pas dans la réalité.

I.2.4. Pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire

Par courrier du 19 juillet 2019, la présidente du Pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire communique l'avis du bureau dûment convoqué le 3 juillet 2019 .

Considérant que les dispositions du PLUi sont compatibles avec les cinq orientations du document d'orientations et d'objectifs – DOO du schéma de cohérence territoriale – SCoT Nantes – Saint-Nazaire, suivantes :

- Valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique territoriale ;
- Performance énergétique et attractivité au service de l'emploi pour tous ;
- Estuaire de la Loire, laboratoire de la transition énergétique et écologique ;
- Eco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants ;
- Organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre les territoires et la proximité au quotidien ;

Le bureau émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet de PLUi, en demandant :

- De reconsidérer le zonage d'un espace manifestement en continuité de l'agglomération actuellement considéré comme un hameau, permettant de justifier de zones d'extension ;
- De reporter l'espace remarquable manquant sur la cartographie à l'est de Saint-Nazaire ;
- Que soient complétées les justifications du rapport de présentation relatives :
 - Aux explications sur l'estimation des besoins en extension et la prise en compte du projet stratégique du Grand Port maritime ;
 - A la justification du tracé de l'enveloppe urbaine au regard de la définition du SCoT, notamment pour les espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine, les espaces manifestement viabilisés et les espaces de la zone industrialo-portuaire ;
 - Aux justifications pour les hameaux au regard de la définition du SCoT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes ;
 - A la justification sur la capacité d'accueil au regard des critères définis dans le SCoT dans le respect de la loi littoral.

I.2.5. Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique

Par courrier du 23 juillet 2019, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de PLUi, sous réserve de la prise en compte de ses observations, notamment :

- La réduction des zones 2AUa sur la butte d'Ermur à Pornichet et aux Ecotais à Donges ;
- la réduction des zones AB sur Saint-André-des-Eaux et Besné ;
- Le reclassement en zone N sur Montoir-de-Bretagne ;
- La réduction de la zone de Brais.

Dans le détail, les observations portent sur les points suivants :

- Habitat : lorsque les secteurs d'urbanisation se situent en limite de zone agricole ou naturelle, la Chambre demande que les opérations d'aménagement et de programmation – OAP prévoient l'implantation de transitions végétales avec ces espaces, afin d'assurer la préservation des activités en place ;
- Activité économique : la Chambre regrette l'extension de la zone de Brais au sud de la route bleue ; cet espace, constituant une ceinture verte à l'intersection des trois communes de Saint-Nazaire, Pornichet et La Baule et identifié comme une bonne trame bocagère dans l'état initial de l'environnement (carte page 83), est un enjeu pour l'économie agricole ; bien que classée en zone 2AUe, cette extension de 38,4 ha conduit à créer une nouvelle accroche au-delà de la limite urbaine ;

- PADD, Plan de zonage : la Chambre partage les objectifs fixés par le PADD de garantir la préservation de 14 500 ha d'espaces agricoles pérennes prescrits par le SCoT, d'encourager la création de PEAN en complément de celui de 890 ha réalisé sur Saint-Nazaire nord, d'acter la reconquête des friches et de garantir la fonctionnalités des exploitations agricoles ; pour garantir ces objectifs, elle demande un ajustement du zonage sur les points suivants :
 - Besné : réduire le zonage AB de plus de 10 ha au sud de la Gériaies et au sud de la Morandais, trop étendu au regard du changement potentiel d'usage à long terme ;
 - La Chapelle-des-Marais : reclasser en zone agricole le secteur de la Sauzaie, qui constitue une bonne terre de culture, de surcroît en agriculture biologique, et reclassement de la friche de la Surbinais en zone d'urbanisation ;
 - Donges : dans la zone très étendue des Ecotais, classer en zonage AB la prairie en rotation longue, car elle est reconnue comme secteur très défavorable au regard de la protection environnementale ; classement en zone A de la zone AB Donges-est, constituée de prairies permanentes ;
 - Montoir-de-Bretagne : un zonage NA1 de la zone 2AUi, située dans le prolongement est de l'aérodrome et dans la continuité du village de Carré, serait plus approprié, car elle constitue une zone humide et des terrains agricoles exploités ; l'espace situé entre Carré et le centre de recyclage constitue un espace naturel à classer en NA1 ; la zone Uqb du cimetière paysager est très étendu et couvre une prairie naturelle exploitée qu'il conviendrait de préserver par un classement en N ;
 - Pornichet : considérant que la réalisation de l'OAP de la Butte d'Ermur entraînera une perte totale des espaces agricoles exploités, la Chambre demande la préservation de cet espace par un reclassement en A, au moins sur la partie nord du site, et souhaite une densité plus forte que 20 logements / ha, au regard de l'attractivité de la ville ;
 - Saint-André-des-Eaux : reclasser en zone agricole pérenne une partie de la zone AB (notamment sur les secteurs nord et est), comprenant une surface importante de cultures autour de l'agglomération ;
- Circulations douces : associer la profession agricole afin d'assurer une compatibilité d'usage des aménagements de liaisons douces, notamment au niveau des emplacements réservés N° 106, 148 et 31, à proximité du Brivet ;
- Règlement d'urbanisme des zones AA1 et AA2 :
 - Article A3 : préciser que les activités d'hébergement et de restauration seront réalisées uniquement dans les bâtiments existants ; concernant les logements de fonction, suivre les préconisations de la charte agricole : prendre en compte les exploitations

comportant plusieurs associés dans la mesure où toute demande de logement devra répondre à la même exigence de nécessité, logements autorisés par changement de destination de bâtiment existant ou construction nouvelle, soit dans la continuité d'un groupement bâti, soit à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment d'exploitation ;

- Article A3 : limiter la surface des annexes à 40 m², en zone agricole.

I.2.6. Conseil départemental de Loire-Atlantique

Par courrier du 26 juillet 2019, saluant la qualité des documents produits, le Département émet un avis favorable au projet de PLUi, avec des réserves liées aux remarques concernant la consommation foncière et les problématiques d'application du schéma routier départemental, détaillées ci-après :

- Infrastructures routières :
 - Rapport de présentation : il y a lieu d'indiquer le schéma routier départemental actualisé le 25 juin 2012, dont la vocation est d'orienter l'ensemble de la politique routière pour les 20 à 25 ans à venir, en matière d'investissement, d'entretien et d'exploitation ; il est important de faire figurer ses prescriptions dans leur intégralité et avec exactitude, afin de justifier leur application réglementaire dans le PLUi ;

dans l'hypothèse d'une étude loi Barnier visant à diminuer la marge de recul, le Département demande que celle-ci ne puisse être inférieure aux reculs préconisés par le schéma routier.
 - Orientations d'aménagement et de programmation – OAP : le Département apporte des compléments afin de les traduire dans les OAP suivants :
 - OAP 48 – hameau du Parc à Besné : traduire dans l'OAP le risque de déversement du trop-plein des bassins de rétention d'eau mis en place près de la RD 773 ;
 - OAP 41 – Dabonnières à Saint-Malo-de-Guersac : l'accès des véhicules motorisés n'étant pas précisé, souhait que ce secteur soit desservi au maximum par deux accès sur la RD 50 ; approuvant la création de liaisons douces permettant d'accéder à la piste cyclable RD 144P, il convient cependant de rappeler que les piétons ne sont pas admis sur cette piste structurante ;
 - OAP 12 – Brais nord à Saint-Nazaire : une fois urbanisé, ce secteur présentera toutes les caractéristiques d'une agglomération et la limite d'agglomération devra donc être repoussée pour englober l'OAP jusqu'au giratoire ;
 - Règlement écrit :

- Dispositions générales : le Département demande d'intégrer en totalité le tableau de la page 2 de son avis en l'intitulant chapitre 2.1.4 « dispositions spécifiques aux routes départementales », *dont une synthèse est donnée ci-après* :
 - Réseau structurant principal de catégories 1 et 1+ (RD 773 et 213) : création d'accès interdit , et marges de recul, par rapport à l'axe, de 100 m. pour les habitations nouvelles et 50 m. pour les bâtiments d'activités nouveaux ;
 - Réseau structurant principal de catégorie 2 (RD 33, 100, 392 et 492) : création d'accès interdit , et marge de recul de 35 m. minimum par rapport à l'axe ;
 - Réseau de desserte locale (autres RD) : accès autorisés sous réserve de respect de la sécurité et de la visibilité, et marge de recul de 25 m. minimum par rapport à l'axe ;

Dans les règlements par zone, il faudra seulement renvoyer au chapitre 2.1.4 des dispositions générales indiqué ci-dessus ; pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et annexes peuvent être autorisés sans réduire la marge de recul et sans créer de logement supplémentaire ; les seules dérogations à la marge de recul concernent les constructions nécessaires à l'exploitation de la route, les bâtiments techniques des éoliennes et les serres agricoles ;

- Règlement graphique :
 - Limites d'agglomération : veiller à ce que les entrées d'agglomération fassent l'objet d'un traitement urbain réel afin que l'utilisateur de la route réduise sa vitesse : positionnement du panneau à moins de 50 m. des premières maisons, aménagement de sécurité (chicane, écluse, giratoire ...), traitement urbain de la voirie (trottoirs, éclairage ...), construction proche afin de réduire le champ visuel, réflexion sur les cheminements piétonniers et cyclables ... ; certaines limites devraient être modifiées : RD 50 et 971 à Montoir-de-Bretagne, RD 50 à Saint-Joachim, RD 127 à Saint-André-des-Eaux, RD 47 à Saint-Nazaire, RD 100 et 4 à Donges (confère tableau page 5 de l'avis) ;
 - Emplacements réservés - ER : sur Saint-André-des-Eaux, refus d'être bénéficiaire des ER 61 et 70, car les aménagements concernés résultent du développement urbain voulu par la commune, et demande d'inscrire l'ER 66 au profit du Département ; sur Montoir-de-Bretagne, suppression de l'ER 27 car le passage de la rue Henri Gautier en agglomération rend inutile l'aménagement du carrefour ; sur Saint-Nazaire, refus de bénéficier de l'ER 122, car le Département ne porte aucun projet sur le secteur ;

- Densification des hameaux et villages : le souhait de densifier de nombreux hameaux appellent les remarques suivantes :
 - La Pommeraie – Donges : le Département n'est pas favorable au développement de l'urbanisation dans ce village, bien qu'il soit identifié dans le SCoT, car il est bordé par les RD 4 et 773, cette dernière supportant un trafic important ; s'il est toutefois décidé de densifier, il faudra aménager le carrefour entre les deux RD, au frais de la commune et selon les préconisations techniques du Département ;
 - Le Gros Chêne – Besné : visibilité peu satisfaisante au carrefour situé à l'est, à cause d'une habitation (deux accès sur la RD 204) ;
 - Quartier d'Assac / la Roulais – Donges : des travaux visant à faire ralentir les véhicules et permettre la traversée des piétons sont à réaliser par la commune sur la RD 100, où la limitation de vitesse n'est pas respectée ;
 - Er / Hélé – Donges : avant urbanisation, un échange avec le Département est nécessaire afin de limiter les accès directs et de prendre en compte la visibilité peu satisfaisante ;
- Autres mobilités, dans le rapport de présentation et le PADD : la notion de parking relais n'apparaît pas dans le diagnostic sur la multimodalité alors qu'une réflexion sur les besoins serait nécessaire, afin d'inciter les automobilistes extérieurs à utiliser les transports en commun ; l'entrée nord de l'agglomération à la jonction entre la route bleue et la RN 171 n'est pas pourvu d'une offre de multimodalité. Il serait intéressant de faire figurer les itinéraires structurants (vélocéan et boucle Loire à vélo) sur la cartographie des aménagements cyclables page 123 et de valoriser l'enjeu de la pratique du cyclotourisme, compte tenu des deux itinéraires cyclables nord et sud Loire d'envergure européenne ;
- Habitat – foncier : bien que les choix d'aménagement soient en accord avec le plan départemental de l'habitat – PDH 2014 – 2019 élaboré par le Département en partenariat avec les élus du territoire, il y a lieu de le mentionner dans le rapport de présentation (page 83 du diagnostic) ; bien qu'il salue la volonté, affichée dans le PADD, de conforter les centralités existantes et de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, le Département estime que les objectifs du PLUi pourraient aller plus loin que les recommandations du SCoT métropolitain qui préconise une réduction de 35 % de la consommation d'espaces ; le PLUi prévoit l'artificialisation de 320 ha en extension urbaine à l'horizon 2030 ; l'objectif de zéro artificialisation nette oblige désormais les collectivités à repenser un modèle d'aménagement plus respectueux de la ressource foncière ;

- Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbain – PEAN de l'Immaculée – Saint-Nazaire: il est bien présenté dans les diverses pièces du PLUi ; il serait cependant nécessaire de faire référence au programme d'actions, véritable boîte à outils en direction de l'agriculture, de l'environnement, du foncier et de la communication (proposition de rédaction notamment sur l'intervention foncière et l'animation, en page 9 de l'avis) ;
- Espaces naturels sensibles – ENS : des ajustements sont nécessaires sur le règlement :
 - Zonage ULb2 correspondant aux secteurs d'habitat des littoraux de Pornichet et Saint-Nazaire : les prescriptions du règlement ne sont pas compatibles avec les objectifs de gestion de l'ENS et il semblerait plus cohérent que les parcelles de la zone de préemption ENS soient classées en NA2 ;
 - Zonage NA1 – Saint-Joachim et Trignac : la plantation de végétaux préconisée n'est pas conforme avec la politique départementale en faveur des espaces naturels ;
 - Zonage NA2 – espaces littoraux de Pornichet et Saint-Nazaire : la propriété départementale AS 148 est gérée par convention par la commune de Pornichet, qui l'a aménagée avec des aires de jeux pour enfants, ce qui n'est pas conforme aux prescriptions des zones NA2 et des espaces remarquables ; au vu de la typologie d'arborescence, son classement en Ebc interroge sur sa pertinence ;
 - Zonages AA1b et AA2 – zones agricoles pérennes de long terme : le doublement des clôtures par une haies vives n'est conforme à la politique départementale et ne devrait pas s'appliquer aux parcelles ENS ;
- Autres thématiques :
 - Patrimoine départemental : les dispositions réglementaires doivent être suffisamment souples pour permettre les extensions et réhabilitations des collèges publics et la nécessité de conserver 30 % de l'unité foncière en pleine terre est contraignante : il y a lieu d'inciter à l'atteindre sans obligation ;
 - Économie : la complexité de l'offre foncière économique, notamment sur la zone industrialo-portuaire, ne doit faire oublier que plus de 100 hectares sont disponibles sur les sites portuaires de Montoir-de-Bretagne et Donges ; ces espaces ne font pas l'objet de justifications sur leur utilisation à moyen et long termes, alors qu'ils constituent les réserves foncières du Grand port maritime, reconnu comme établissement public de l'État (décret du 9 octobre 2008), chargé de mettre en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement durables ;

- Climat – énergie : il y a lieu de porter attention à la vulnérabilité au risque d'inondation et de submersion marine des communes de Montoir-de-Bretagne, Trignac et Donges, non incluses dans le plan de prévention des risques littoraux – PPRL établi par l'État et il serait souhaitable que les résultats cartographiques des études complémentaires d'inondabilité / submersibilité soient intégralement présentés. La construction de l'unité de méthanisation de Montoir-de-Bretagne ne démarrera qu'au second semestre 2019, pour une mise en service en 2020 ;
- Dénomination : remplacer les références au Conseil général par Conseil départemental.

I.2.7. Région des Pays de la Loire :

Par courriel du 2 août 2019, la Région a donné un avis technique ; suite à la réunion de la commission permanente en date du 27 septembre 2019, l'avis a été notifié le2019.

Les remarques sont les suivantes, sur la base des schémas et stratégies régionaux:

- En préambule, la Région rappelle la démarche Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires -SRADDET : adopté au plus tard fin décembre 2020, il constituera une réelle opportunité de concevoir un véritable projet de territoire partagé, pour conforter le développement des Pays de la Loire et la qualité de vie des ligériens ; à compter de janvier 2021, les documents d'urbanisme devront prendre en compte les objectifs stratégiques du SRADDET et être compatibles avec ses règles ; leur mise en conformité interviendra après la révision du ScoT ;
- Économie : la Région considère que les deux projets de port de plaisance sont conformes à sa vision développée dans son plan nautisme et à l'ambition maritime régionale ; d'une part, elle souhaite que le projet d'extension du port de Pornichet intègre des aménagements innovants pour en faire une vitrine du port du futur en Pays de la Loire, en l'accompagnant dans sa phase d'études ; d'autre part, elle est tenue informée des avancées et des aménagements innovants à prévoir sur le port de plaisance de Saint-Nazaire, avec une volonté d'intégrer l'activité économique à la vie du port. La thématique commerce est conforme aux orientations du pacte régional pour la ruralité et du schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internalisation – SRDEII ;
- Numérique : la Région souligne qu'aucun développement n'ait été réalisé sur la téléphonie mobile en termes d'implantation d'infrastructures et de couverture et que le PLUi devrait anticiper le déploiement de la 5G . Un diagnostic sur les carences de déploiement du très haut débit - THD fixe à destination des entreprises se révélerait nécessaire ; dans l'axe « territoire à très haute qualité environnementale », il y a lieu d'évoquer le raccordement des logements au THD car la CARENE a signé avec Orange une convention de

programmation et de suivi des déploiements ; dans le défi de l'équilibre et de la solidarité, il serait souhaitable de préciser que le déploiement du THD serait favorisé par la réalisation de fourreaux supplémentaires ;

- Environnement
 - Transition énergétique et logement : la Région estime que le PLUi a trouvé des réponses concrètes liées directement à l'habitat, et que l'amélioration de la performance énergétique des logements anciens est concrètement mise en œuvre ;
 - Déchets : pour une meilleure gestion des déchets, la Région propose d'envisager, dans le cadre de possibles réseaux de chaleur, la possibilité soit d'une chaudière utilisant des combustibles solides de récupération – CSR, soit la mise en place d'un transport fluvial vers le site d'incinération des déchets ménagers de Nantes – Couëron ;
 - Biodiversité : la connaissance fine des enjeux écologiques présents pourrait être mise à profit pour gérer durablement l'urbanisation et les activités agricoles et touristiques ; la Région souhaite que le PLUi soit incitatif et innovant en matière d'aménagement durable afin de préserver, voire de renforcer les infrastructures vertes existantes ; il conviendra de favoriser l'émergence de stratégies collectives agricoles afin de garantir la conservation des complexes bocagers multifonctionnels, de favoriser la conservation des espaces agricoles et naturels en marais et l'entretien du réseau hydraulique afin de conserver une mosaïque d'habitats naturels, et de conforter les dynamiques locales en matière de lutte contre les espèces invasives ;
 - Eau : la Région regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants, sur lesquels il serait intéressant de travailler pour limiter les ruissellements et améliorer ainsi la qualité des eaux ; il faudrait faire référence au SAGE estuaire de la Loire et à ses objectifs de reconquête ; il conviendrait de mettre en adéquation les capacités des unités de traitement des eaux usées et les projets de développement urbain, pour ne pas créer de déséquilibre sur la ressource ou de pollution supplémentaire ; dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, une démarche exemplaire d'économie d'eau pourrait être mise en œuvre par la collectivité. La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE mériterait d'être développée, non seulement avec la TVB comme cela est fait, mais aussi sous les autres objectifs (enjeux qualité et quantité) ;
- Mobilités : confère l'avis sur le PDU ;
- Tourisme : les objectifs du PLUi correspondent aux enjeux du schéma régional pour le développement du tourisme et des loisirs – SRDTL ;
- Patrimoine / culture / sport : concernant un « territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à risques », il serait intéressant d'indiquer sur quelles bases reposent ces

spécificités architecturales et patrimoniales et de transcrire leurs identifications dans les documents réglementaires ;

- Santé : au-delà des projets immobiliers évoqués, il convient de mentionner les dynamiques professionnelles pour assurer de meilleures prises en charge, renforcer l'attractivité de l'exercice en ville et garantir un maillage de l'offre sur l'ensemble du territoire.

1.2.7.1. Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – CDPENAF

Par courrier du 7 août 2019, le directeur départemental des territoires et de la mer - DDTM communique l'avis de la CDPENAF réunie le 31 juillet 2019 pour l'examen des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées – STECAL et le règlement des zones A et N :

- Avis défavorable pour le STECAL NQb destiné au bassin de rétention au niveau de l'échangeur de la RD 392 sur Pornichet, ce type d'occupation des sols ne nécessitant pas un tel classement ;
- Avis favorable pour les STECAL AQ / déchetterie de Donges, NQa / salle communale et club de canoë de Besné, NQa / ancienne déchetterie de Saint-Joachim, NTb / activités commerciales accessoires en lien avec des activités de plein air en Brière à Saint-Joachim, NTb / activités touristiques de restauration et de promenades en chaland à Saint-Joachim ;
- Avis favorables sous réserves :
 - Au titre des STECAL , de:
 - Réduire de façon substantielle le périmètre du STECAL AQ destiné à la déchetterie et au projet de relocalisation des services techniques de Pornichet ;
 - Exclure les parties boisées situées à l'ouest du STECAL AQ destiné à la station d'épuration des Ecossiernes à Saint-Nazaire ;
 - Justifier la pertinence de la localisation retenue pour le STECAL AVa destiné à l'accueil des gens du voyage à Saint-André-des-Eaux, à l'aune d'investigations environnementales plus poussées compte tenu de la présence d'un cours d'eau ;
 - Autoriser des aménagements compatibles avec la loi littoral pour le STECAL AVa destiné à l'accueil des gens du voyage à Pornichet ;
 - Envisager un traitement paysager pour le STECAL NPv destiné au projet de centrale photovoltaïque au sol au sein d'un site abritant un ancien centre de déchets à Saint-Nazaire ; la réalisation de la centrale présente une fragilité juridique au titre de la loi littoral, au regard du principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations ;

- N'autoriser que des aménagements légers listés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme pour le STECAL NQa destiné à l'aire de pique-nique et à la cale de mise à l'eau de canoës – kayaks à Montoir-de-Bretagne (espaces remarquables de la loi littoral) ;
- Restreindre le périmètre au plus près des bâtiments existants pour le STECAL NQs destiné à la réserve Pierre Constant à Saint-Malo-de-Guersac ;
- Apporter des justifications pour la délimitation du périmètre du STECAL NQa destiné à la station d'épuration à la Chapelle-des-Marais ;
- Au titre du règlement des zones A et N, de :
 - Prévoir un plafond maximal pour l'emprise au sol des extensions des constructions principales supérieures à 120 m² et limiter l'emprise au sol des annexes à 40 m² ;
 - Modifier le règlement des zones AE1, AE2, AQ, NQa, NQb et NTa pour autoriser uniquement l'extension des bâtiments existants, selon les dispositions de la loi littoral.

I.2.8. Préfecture de la Loire-Atlantique, direction départementale des territoires et de la mer - DDTM

Dans un courrier du 8 août 2019, le préfet salue la démarche de mise en œuvre du PLUi par la CARENE, qui affiche, notamment dans son PADD et la justification de ses choix, sa forte volonté de mise en œuvre des politiques publiques portées par l'État. A ce courrier sont joints une annexe technique de 29 pages et un dossier cartographique.

Par ce courrier, l'État émet un avis favorable sur le projet de PLUi, sous réserves de :

- Assurer la compatibilité du PLUi avec le SCoT métropolitain en matière de réduction de la consommation d'espaces dans toutes ses composantes (habitat, équipements, activités), de densité et d'arrêt du développement de l'urbanisation des zones d'urbanisation diffuses dans l'espace rural ;
- Intégrer des objectifs précis sur la déclinaison du volet de Logements locatifs sociaux (LLS), permettant la réalisation effective de logements sociaux en compatibilité avec le PLH ;
- Prendre en compte les remarques relatives aux dispositions de la loi littoral ;
- Parfaire la compatibilité avec le Plan de gestion du risque inondation (PGRI) ;
- Procéder à l'identification des zones humides sur les secteurs classés en zone AU ;
- Compléter ce document d'un volet consacré à l'assainissement, présentant l'état de situation des stations sur le plan hydraulique et organique en lien avec les projets.

Ces réserves trouvent un premier niveau d'explicitation dans les observations formulées, de façon synthétique, ci-après :

- Propos liminaires / Limites de l'approche retenue pour l'élaboration du PLUi :
 - Le PLUi de la CARENE aurait pu intégrer une vision synthétique des enjeux et une analyse multi-critères des situations locales permettant de définir des objectifs différenciés d'accueil de population selon les tissus urbains ; cette démarche avait été bien initiée avec les élaborations parallèles du PDU et PCAET ; l'intégration des différents enjeux n'a pas été poursuivie dans le domaine des milieux et ressources naturels ; elle revêt pourtant une acuité particulière sur ce territoire comportant de forts enjeux environnementaux à combiner avec des besoins industriels stratégiques ;
 - La préservation de l'environnement, la protection des populations et la sûreté des entreprises sont des projets au même titre que les aménagements d'infrastructures, d'équipements et les extensions urbaines ; par conséquent, les choix de priorisation des enjeux selon les secteurs sont à préciser ;
- Maîtrise de l'urbanisation :
 - Établi sur un bilan des surfaces consommées en extension entre 2004 et 2016, le PLUi affiche une réduction de la consommation d'espace de 35% ; pour garantir sa compatibilité avec le SCoT métropolitain, il convient de s'appuyer sur la période de référence 1999-2012, retenue par ce document de rang supérieur ; de plus, le dossier doit bien faire apparaître l'ensemble des surfaces en densification et celles en extension à partir de la méthode retenue au SCoT pour définir l'enveloppe urbaine ;
 - Le rapport de présentation doit intégrer une analyse de la consommation d'espaces au cours des dix dernières années précédant le PLUi, soit 2008-2018 ; les résultats de cette analyse devront être pris en compte pour dimensionner les surfaces vouées à l'urbanisation ;
- Constructibilité dans l'espace naturel et agricole :
 - En dehors des anneaux urbains constitués autour des gageries, le territoire comporte un grand nombre de structures linéaires ; une partie des terrains englobés dans ce tissu urbanisé fait l'objet d'un usage agricole ; elles participent ainsi à la consommation d'espaces et au mitage des paysages, ce qui est contraire à la méthodologie du SCoT pour déterminer l'enveloppe urbaine ;
 - La densification de ces structures linéaires constitue une exception par rapport aux hameaux linéaires du territoire ; selon le SCoT, elles ne peuvent accueillir de nouvelles constructions ; par conséquent, il faut adopter sur ces secteurs un règlement interdisant la densification des tissus existants ;

- A ce titre, sont citées les structures linéaires suivantes : sur près de 3km du Perron à la Criaudière en Besné ; Québrite à la Chapelle-des-Marais ; Er et Hélé, Le Brouzil et La Roulais à Donges ; Lesnais à Saint-Nazaire.
- Programme constructif :
 - Les derniers chiffres fournis par la CARENE dans le cadre du suivi du PLH traduisent un ralentissement de la construction, en recul de 17% par rapport à la période précédente ; à cela s'ajoutent des trajectoires démographiques hétérogènes (déprise de Saint-Malo-de-Guersac et Saint-Joachim); ces éléments de contexte sont à prendre en compte pour déterminer le volume de construction à venir ;
- Mixité sociale :
 - La traduction réglementaire n'est pas à la hauteur de l'objectif du PADD ; les outils mobilisables dans un document d'urbanisme sont peu investis : absence d'emplacements réservés dédiés, OAP insuffisamment ambitieuses, ... cadre réglementaire peu contraignant ;
 - La déclinaison du volet LLS doit faire l'objet d'objectifs plus précis dans le PLU, notamment pour les communes de Saint-Nazaire, Montoir-de-Bretagne, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac et Trignac ;
 - Le décalage entre les objectifs et la traduction réglementaire est particulièrement marqué pour Pornichet ;
- Loi Littoral :
 - Quatre communes de la CARENE sont concernées : Pornichet, Saint-Nazaire, Montoir-de-Bretagne et Donges. Or, le projet de PLUi arrêté n'a pas intégré l'ensemble des principes et modalités de cette loi ;
 - Ainsi, la possibilité de construire dans les hameaux n'est pas autorisée ; par conséquent, les secteurs classés en zone UHa3 présentant une densité moyenne inférieure à 10 constructions/ha observée sur les deux villages déterminés au SCoT (La Pommeraie et Revin) ne peuvent faire l'objet de constructions. Par ailleurs, il doit être adopté un règlement interdisant la densification des tissus existants des lieux-dits La Crépelais et Maca à Donges, Les Carrois de Cuneix, Les Landes de Cuneix, Dissignac, La Ville Es Mollé, La Fontaine Tuaud et Beauregard à Saint-Nazaire ;
 - S'agissant des autres dispositions de la loi, il a été fait le choix d'une cartographie spécifique; les tramages correspondants se superposent aux zones du PLUi ; il en découle des demandes de compléments : renvoyer dans chaque intitulé de zones aux dispositions réglementaires afférentes à la loi, instituer une zone non

aedificandi sur le littoral nazairien (plage de Virechat, Gavy - Bonne Anse, Kerlédé, sud de la route de Géorama), revoir certaines coupures d'urbanisation (entre Pornichet et Saint Nazaire, sur Donges et Montoir de Bretagne) ;

- La rédaction réglementaire appliquée aux coupures d'urbanisation est, en l'état, trop permissive (aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée) ;
- Prise en compte des risques :
 - Il convient d'apporter deux compléments : l'actualisation de l'AZI du Brivet et le PPRT de Donges parc B, approuvé le 25 février 2019 ;
 - La compatibilité du PLUi avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne doit être améliorée selon les éléments détaillés dans l'annexe technique jointe au courrier (en particulier la zone 2AU au sud de l'aérodrome de Montoir-de-Bretagne) ;
 - Douze OAP sectorielles sont concernées par les risques d'inondation et/ou technologiques (cf. liste dans l'annexe technique) ; elles doivent être dotées d'un volet relatif aux risques susceptibles de les affecter ;
- Prise en compte des zones humides :
 - Le PLUi n'a pas mis en œuvre les moyens de préservation des zones humides à sa disposition. Les OAP sont dépourvues d'une déclinaison de la séquence « éviter-réduire-compenser ». Ceci est incompatible avec les orientations des SDAGE et SAGE portées par le ScoT ;
 - Demande d'intégrer a minima les éléments de connaissance à disposition (inventaires de connaissance des zones humides réalisées entre 2009 et 2011) et recommandation d'engager des investigations plus poussées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation ;
- Assainissement :
 - La présentation des capacités d'épuration des stations de traitement aurait dû être plus largement détaillée dans l'état initial de l'environnement ;
 - Il conviendra d'intégrer dans le rapport de présentation un volet consacré à l'assainissement collectif précisant notamment les bassins de collecte, la capacité organique restante des stations ainsi que les opérations urbaines ou d'activités qui y seront raccordées ;
 - Il est rappelé que la capacité des stations à absorber et à traiter les effluents des zones AU constitue un préalable à leur ouverture à l'urbanisation.

Des compléments ou des précisions à l'avis sont détaillés dans l'annexe technique à l'avis.

Par ailleurs, des compléments doivent être apportés aux servitudes d'utilité publique -SUP figurant au projet de PLUi. Ces compléments portent sur :

- La déclaration d'utilité publique (DUP) de contournement ferroviaire des sites industriels de Donges : l'arrêté de DUP doit être intégré au PLUi. Les éléments du dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme de Donges devront être pris en compte, à savoir :
 - Le plan de zonage et le règlement, en se conformant à ce qui a été convenu lors de la réunion des PPA ;
 - La liste des emplacements réservés ;
 - Le plan des enjeux et projets.
- SUP de GRT gaz : la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel n'est pas prise en compte dans le projet de PLUi. Des éléments communiqués en annexe A (courrier de GRT gaz) doivent être intégrés.
- SUP de Rte (Réseau de transport d'électricité) : les demandes déjà transmises n'ont pas été suffisamment prises en compte. Les compléments nécessaires sont décrits en annexe B (courrier de Rte et ses pièces jointes).
- SUP du ministère des armées : les servitudes sont globalement bien prises en compte à l'exception du faisceau hertzien reliant le sémaphore de Chemoulin à St Herblain (voir annexe C : liste des servitudes, précisions sur les sites militaires, listes des emprises).
- SUP de l'aviation civile : il est nécessaire de compléter la liste des servitudes PT2, T4 et T7, en se référant aux données transmises dans le porter à connaissance (voir annexe D).

I.2.9. Parc naturel régional – PNR de Brière

Par courrier du 8 août 2019, le président du syndicat mixte transmet l'avis favorable avec recommandations du Parc naturel régional de Brière, s'appuyant sur les dispositions de sa charte transposées dans le SCoT.

L'avis est décliné selon les trois axes de sa charte :

- Maîtrise des modes d'urbanisation : le Parc souligne la réduction de la consommation d'espaces de 37,5 %, notamment par les parcs d'activités (suppression du projet Tétras à Saint-André-des-Eaux, par exemple) ; conformément à la charte, aucune extension n'est prévu en dehors des bourgs et des trois villages de Aisne (Trignac), Aignac (Saint-Joachim) et la Pommeraie (Donges), les deux derniers étant dotés de services, dont une école. Le PLUi prévoit la préservation des 17 gageries identifiées par la charte, 16 étant classées en zones agricoles pérennes AA1 et AA2 et une, sur Saint-Malo-de-Guersac, en zone agricole

de transition AB, garanti pour la durée du PLUi ; lors de la révision du PLUi, sa préservation à long terme devra être envisagée en intégrant une réflexion sur sa fonctionnalité agricole, paysagère et naturelle au regard de son caractère d'enclave dans le tissu urbain ;

- Préservation du patrimoine bâti et paysager :
 - Patrimoine de chaumières : les dispositions réglementaires prévues à l'article 2.3.4 des dispositions générales appellent trois recommandations :
 - Faire référence au document graphique du DOO du SCoT intitulé « affirmer le paysage comme armature du projet d'éco-métropole : orientations issues de la charte du pnrB » ;
 - Identifier clairement les bâtiments qui doivent conserver leur toit de chaume en faisant apparaître sur le document graphique les chaumières identitaires et les chaumières patrimoniales, afin de faciliter la compréhension par les propriétaires et les instructeurs du droit du sol ;
 - Sur l'île de Fédrun, emblématique de la Brière, il y a lieu de mieux protéger les nombreuses annexes couvertes en chaume (20 % des bâtis en chaume) que par une simple recommandation de maintien, afin de préserver l'atmosphère paysager ;
 - Zone de sensibilité autour des marais : le Parc recommande de revoir le zonage NQa situé au sud du bourg de la Chapelle-des-Marais le long de la RD 50, en contact direct avec le marais, en zone inondable et en discontinuité physique et visuel (fossé et haie d'arbres) des aménagements sportifs ; sinon, il y a lieu d'y intégrer des éléments réglementaires pour garantir la sensibilité paysagère et naturelle du site ;
- Protection de la biodiversité et des zones humides :
 - Trame verte et bleue : l'OAP thématique intègre des propositions d'aménagement dont la mise en œuvre mérite d'être étudiée de manière plus approfondie avec le syndicat mixte du parc ;
 - Préservation des zones humides : les zones humides constituent un intérêt écologique majeur et sont le fondement de la création du parc naturel ; au regard de cette responsabilité, le Parc recommande que l'inventaire des zones humides soit intégré dans sa globalité dans le règlement graphique et que l'articulation des règles soit mise en cohérence :
 - Le règlement graphique n'intègre que les zones humides des secteurs A et N : *intégrer les zones humides des autres secteurs, U urbanisés et AU à urbaniser* ;
 - Les dispositions générales du règlement écrit ne s'appliquent que sur les zones retenues au règlement graphique ;

- L'inventaire réalisé en 2009 demeure une référence et mériterait d'être pleinement intégré dans le règlement graphique ;
 - Les règles spécifiques aux différentes zones ne font aucune référence aux zones humides et reprennent seulement les principes généraux sur les affouillements et exhaussements de sol ;
 - Seule la lecture de l'évaluation environnementale permet de comprendre l'articulation entre les différents documents traitant des zones humides ;
- Remarques de forme sur le diagnostic : le Parc couvre aujourd'hui 54 800 ha sur 21 communes, en intégrant la commune de Mesquer.

I.2.10. Communauté d'agglomération de la presqu'île de Guérande - CAP Atlantique

Par courrier du 1^{er} août 2019, CAP Atlantique émet un avis favorable au PLUi arrêté de la CARENE.
De plus, l'EPCI limitrophe :

- Se félicite des coopérations mises en perspective au-delà de celles existantes en termes notamment d'équipement numérique, de complémentarités touristiques, de paysage et de patrimoine, dont celui balnéaire et des hauts lieux patrimoniaux, de mise en valeur des ressources et infrastructures à multiples facettes y compris naturelles..., des liaisons douces, et qui s'articulent avec la Presqu'île Guérandaise : une alliance exceptionnelle Terre-Mer au cœur de l'espace métropolitain ;
- Souligne que le PLUi de la CARENE affiche :
 - Des convergences (limitation de la consommation de l'espace et préservation des espaces agricoles, mise en œuvre de la transition énergétique, valorisation d'un réseau multipolaire pour plus de proximité, gestion intégrée de la capacité d'accueil) ;
 - Et des complémentarités avec le SCoT révisé de CAP Atlantique, en particulier par le développement économique de la zone de Brais qui devra être réfléchi conjointement, en veillant à un positionnement économique partagé (pour l'accueil d'activités à haute valeur ajoutée ou de fonctions métropolitaines nouvelles) et dans une logique de « coopération », outre la nécessaire prise en compte de son impact sur l'agriculture et l'environnement ;
 - Qui ouvrent les possibilités des coopérations imaginées par chacune des collectivités, notamment en matière de développement des fonctions métropolitaines et des réseaux de transports, de déplacement et enfin de renforcement de l'armature écologique entre la côte atlantique, l'estuaire de la Loire et le Parc naturel régional de Brière ;

Enquête publique unique relative aux PLUi , PDU, zonage d'assainissement eaux usées, zonage d'assainissement eaux pluviales de la CARENE, **annexe 2 au procès-verbal de synthèse**

- Relève que le PADD du PLUi de la CARENE pose le cadre stratégique d'un développement du territoire cohérent, harmonieux et maîtrisé qui s'organise autour de trois défis à relever (rayonnement et coopération, attractivité par le cadre de vie, équilibre et solidarité) et déclare partager avec la CARENE cette communauté d'intérêts et d'objectifs, en l'illustrant pour chacun de ces trois défis par ses propres orientations et objectifs.

I.2.11. Autres avis

Les personnes publiques associées et consultées suivantes n'ont pas fait de réponse :

- Centre régional de conchyliculture Bretagne – sud ;
- Chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de la Loire ;
- Communauté de communes Loire et Sillon ;
- Communauté de communes Erdre et Gesvres ;
- Communauté de communes Pays de Pontchâteau – Saint-Gildas-des-Bois ;
- Communauté de communes Sud Estuaire.

En absence de réponses, les avis sont réputés favorables.

I.3. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire

Par délibération du 8 août 2019, la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire donne son avis n° 2019-3997 sur le projet de PLUi ; cet avis porte sur la qualité la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan. Il intègre la contribution du délégué territorial de la Loire-Atlantique de l'agence régionale de santé des pays de la Loire, en date du 28 juin 2019.

En préambule, la MRAe recommande de :

- Harmoniser et de clarifier les données chiffrées en matière de limitation de la consommation de l'espace et de réduire les possibilités de développements urbains linéaires ; en effet, bien qu'il réalise un travail important de pédagogie, le rapport de présentation souffre de lacunes et d'incohérences, liées à un défaut d'articulation des différentes études portées par des intervenants différents et à une difficulté d'appropriation par la collectivité de la démarche d'évaluation ;
- Intégrer les risques dans la conception des orientations d'aménagement et de programmation, de compléter l'information sur les zones humides, les cours d'eau et les têtes de bassins versants et de renforcer les mesures de protection envisagées, de réexaminer le projet de PLUi au regard des espaces remarquables de la loi littoral et des

coupures d'urbanisation, et d'adapter le rythme des ouvertures à l'urbanisation à la capacité effective du système de traitement ; en effet, bien que le dossier affiche une volonté d'exemplarité environnementale et fait preuve d'un souci d'articulation avec les projets de PCAET et de PDU élaborés conjointement, la cohérence entre les orientations du PADD et leur traduction dans les documents opérationnels du PLUi nécessite d'être améliorée.

Dans son avis détaillé, la MRAe précise les points suivants :

- Qualité des informations : elle recommande d'articuler les différents volumes du rapport de présentation, afin d'améliorer sa cohérence et sa lisibilité :
 - Diagnostic socio-économique, état initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan : la présentation des perspectives d'évolution en l'absence de PLUi (sous la forme d'un scénario au fil de l'eau) devrait expliciter si le scénario repose sur le maintien des plans locaux d'urbanisme en vigueur ;
 - Articulation du projet de PLUi avec les autres plans et programmes : la présentation des orientations qui s'imposent à lui est effectuée en termes parfois trop généraux pour rendre l'exercice pleinement auto-portant et démonstratif (pas de rappel systématique des objectifs chiffrés, par exemple) ; le rapport n'est pas suffisamment précis pour garantir l'entier respect de chacune des dispositions de la loi littoral ;
 - Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables : Pour être démonstratif, le rapport devrait présenter les fiches d'analyse des enjeux, de manière synthétique sur la phase 1 et de manière exhaustive sur la phase 2, pour les 52 sites étudiés, avec un zoom cartographique et légendé des secteurs de projets conservés et abandonnés ;
 - Incidences notables probables du projet de PLUi et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet de PLUi : la notion de secteurs susceptibles d'être impactés – SSEI, telle que présentée, est importante mais non suffisante pour apprécier l'ensemble des impacts du projet de PLU, car le rapport explique comment ont été déterminés les SSEI (zones AU, U non bâties, certains emplacements réservés, certaines zones N et AQ...), sans démontrer l'entière pertinence du tri effectué ; La MRAe recommande :
 - De reconsidérer l'évaluation des incidences du projet de PLUi, en précisant les modalités de mise en œuvre de la démarche « éviter, réduire, compenser » ;
 - De démontrer l'absence d'incidences significatives, après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, sur l'état de conservation des espèces et des habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 ;

- Dispositif de suivi : recommandation d'apporter des précisions sur certains indicateurs de suivi du PLUi, de mentionner la valeur initiale de chacun d'eux ainsi que l'objectif fixé à l'horizon 2030 ;
- Méthodes : recommandation de mieux assurer la cohérence entre les pièces constitutives du projet de PLUi, et en particulier, de mettre à jour le rapport de présentation en fonction des arbitrages effectués ;
- Résumé non technique : sa situation au sein du volume « Analyse des incidences environnementales » ne facilite pas son repérage par le lecteur ; il s'attache plus à rendre compte des éléments méthodologiques mis en œuvre qu'à restituer les enjeux majeurs du territoire ;
- Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi
 - Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : La MRAe recommande d'harmoniser et de clarifier les données chiffrées en matière de limitation de la consommation de l'espace et de réduire les possibilités de développements urbains linéaires ; ainsi, le confortement de structures linéaires plus ou moins lâches (par exemple à Besné, de la Criaudais à la Morandais) et de groupes d'habitations diffus (tel que Québrite à la Chapelle-des-Marais) apparaît dommageable sur le plan paysager et incohérent avec le SCoT (écart linéaire) et la charte du PNR de Brière (absence de projet de village). La démonstration du respect de l'objectif du SCoT demandant une baisse de la consommation foncière de 35 % suppose de déterminer l'enveloppe urbaine conformément à la méthodologie adoptée par le SCoT et suivant des pas de temps permettant des comparaisons fiables ; or, la méthodologie et les pas de temps retenus dans le projet de PLUi ne satisfont pas à ces exigences et devront donc être ajustés ;
 - Prise en compte des risques et limitation des nuisances :
 - Risques naturels : la MRAe recommande d'actualiser l'information sur l'AZI du Brivet, d'ajuster la rédaction du règlement du projet de PLUi et d'intégrer les risques dans la conception des orientations d'aménagement et de programmation ; ainsi, l'atlas des zones inondables du Brivet actualisé devra être reporté sur la carte spécifique dédiée aux risques, en lieu et place de l'AZI ancienne version ; *il y a lieu de prendre en compte les dispositions du plan de gestion des risques d'inondation – PGRI du bassin Loire-Bretagne ;*
 - Risques technologiques : il convient d'amender le PLUi pour intégrer les composantes du plan de prévention des risques technologiques – PPRT de Donges B approuvé le 25 février 2019, ainsi que les éléments du porter-à-connaissance risques de janvier 2019 concernant les sociétés Centrale Biogaz et Air Liquide ;

- Nuisances, sites et sols pollués, santé publique : les nuisances sont abordées uniquement sous l'angle des nuisances sonores et le choix de ne pas aborder l'éventualité d'autres formes de nuisances (olfactives, par exemple) à l'échelle de la CARENE mériterait d'être argumenté. Il est difficile de vérifier si le projet de PLUi préserve bien les zones calmes existantes, car faut-il les déduire des cartes des zones de bruit, seules annexées. Il y a lieu de mieux expliciter la gestion des sites et sols susceptibles d'être affectés par une pollution et la manière dont le projet de PLUi entend assurer la maîtrise de leurs impacts sur la santé humaine ;
- Préservation des espaces d'intérêt biologique et paysager
 - Trame verte et bleue : l'OAP thématique présente l'intérêt d'offrir une vision globale à l'échelle du territoire ; cependant, certaines données seraient à rectifier ou à compléter (des espèces invasives étant par exemple visées pour la restauration de la continuité écologique alors que des espèces emblématiques du marais doux comme le brochet ne le sont pas) ; un suivi de la mise en œuvre effective des actions positives envisagées serait intéressant, du fait du caractère peu prescriptif de l'OAP et de l'absence de maîtrise d'ouvrage, de cadre d'intervention et de calendrier clairement identifiés ; la pleine cohérence du projet de PLUi et de ses OAP sectorielles vis-à-vis de cette OAP thématique aurait mérité d'être mieux vérifiée, de façon à éviter des contradictions tenant entre autres à l'absence d'inventaire zone humide et biodiversité précis sur ces secteurs ;
 - Zones humides et cours d'eau : La MRAe recommande de compléter l'information sur les zones humides, les cours d'eau et têtes de bassins versants et de renforcer les mesures de protection envisagées ; Il est relevé que la protection s'applique aux seules zones humides repérées sur les plans de zonage, se limitant au cas présent à celles figurant en zones A et N, hors secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) ; sur les secteurs urbanisables U et AU – par définition susceptibles de porter atteinte aux zones humides – le PLUi fait le choix de s'en remettre aux procédures au titre de la loi sur l'eau, applicables aux porteurs de projet au stade opérationnel, la collectivité indiquant ne pas pouvoir procéder de façon analogue aux zones A et N, au motif d'une obsolescence des inventaires réalisés il y a une dizaine d'années ; ainsi, le PLUi ne joue pas son rôle, car il ne permet pas de faire des choix éclairés de localisation du développement futur respectueux des zones humides ; il ne respecte pas pleinement les orientations et dispositions du SDAGE du bassin Loire - Bretagne 2016-2021 portées par le SCoT et n'assure pas à son niveau une protection satisfaisante des zones humides situées dans les zones U et AU, en particulier des zones humides de surfaces inférieures aux seuils de la loi sur l'eau ; Il apparaît également délicat pour la collectivité de se prévaloir d'un défaut d'actualisation de l'inventaire sur les secteurs ayant subi des modifications, sans

expliciter les causes (légales ou non) de ces évolutions , et la collectivité aurait dû s'appuyer par exemple sur les procédures au titre de la loi sur l'eau intervenues durant la décennie écoulée et compléter et préciser elle-même l'inventaire au niveau des autres zones susceptibles de recevoir des aménagements. Le règlement prévoit par ailleurs un recul des construction de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et canaux, toutefois inférieur à la servitude de 6 mètres édictée à l'article L.215-18 du code de l'environnement et insuffisant pour assurer une protection efficace de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques. La protection des têtes de bassin versant apparaît insuffisante pour plusieurs petits cours d'eau prenant leur source sur le territoire de la CARENE, notamment sur les communes de Pornichet, Saint-André des eaux et Saint-Nazaire, dont le bassin versant est potentiellement soumis à de fortes pressions liées à l'artificialisation des terrains ;

- Espaces remarquables au titre de la loi Littoral : La MRAe recommande de réexaminer le projet de PLUi au regard des dispositions de la loi littoral relatives aux espaces remarquables afin de garantir leur respect ; l'espace remarquable au titre de la loi littoral situé à l'est des Grand et Petit Marsac est omis et celui du Pré de la Belle Fille semble moins étendu que sur les cartes du document d'orientations et d'objectifs du SCoT ; les espaces remarquables identifiés sont essentiellement zonés en NA1, AA1a, AB, NM, NA2 et NQa qui autorisent d'autres occupations et utilisations du sol que celles prévues par la loi littoral, nécessitant d'être croisées avec le paragraphe du règlement dédié aux espaces remarquables ; Ce choix conduit également à définir les catégories d'aménagements légers autorisés par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, sans sélectionner les occupations du sol qui répondent à un besoin local et apparaissent compatibles avec les usages et la sensibilité des milieux littoraux ;
- Coupures d'urbanisation : la MRAe rappelle la nécessité de respecter l'étendue des coupures d'urbanisation définies dans le SCoT et la DTA de l'estuaire de la Loire et recommande de réexaminer la pertinence des occupations du sol admises au sein de ces dernières ;
- Bande des 100 mètres : recommandation d'identifier les secteurs du territoire où s'appliquent les limitations liées à la bande des 100 mètres, hors espaces urbanisés ;
- Patrimoine bâti, vernaculaire et paysager : l'insertion paysagère du projet de centrale photovoltaïque envisagée sur le centre d'enfouissement technique -CET de Cuneix à Saint-Nazaire ou sur un ancien crassier des anciennes forges à Trignac mériterait d'être étudiée avec un niveau de précision en adéquation avec les enjeux des sites concernés, afin de définir un encadrement pertinent des futurs projets ;
- Eaux pluviales et usées : confère chapitre VI.3 ci-après ;

- Contribution au changement climatique, énergie et mobilité : les dispositions du projet de PLUi apparaissent cohérentes avec les orientations de ces documents, en permettant par exemple le développement de sites de production d'énergies renouvelables et en prenant en compte la proximité des équipements dans le choix des zones d'urbanisation future.

II. Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées

Par décision du 13 mars 2019, après examen au cas par cas, la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire décide que l'élaboration du zonage d'assainissement intercommunal des eaux usées de la CARENE n'est pas soumis à évaluation environnementale, considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par la collectivité local et des connaissances disponibles, son élaboration n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement. Cependant, dans son avis sur le PLUi, la MRAe recommande de compléter le rapport de présentation concernant la capacité des stations d'épuration à traiter les eaux usées et, le cas échéant, d'adapter le rythme des ouvertures à l'urbanisation à la requalification du système de traitement.

Dans son avis sur le PLUi, la Préfecture de Loire-Atlantique indique que pour l'assainissement des eaux usées :

- La présentation des capacités d'épuration des stations de traitement aurait dû être plus largement détaillée dans l'état initial de l'environnement ;
- Il conviendra d'intégrer dans le rapport de présentation un volet consacré à l'assainissement collectif précisant notamment les bassins de collecte, la capacité organique restante des stations ainsi que les opérations urbaines ou d'activités qui y seront raccordées ;
- Il est rappelé que la capacité des stations à absorber et à traiter les effluents des zones AU constitue un préalable à leur ouverture à l'urbanisation.

Dans son avis sur le PLUi, la Région des Pays de la Loire indique qu'il conviendrait de mettre en adéquation les capacités des unités de traitement des eaux usées et les projets de développement urbain, pour ne pas créer de déséquilibre sur la ressource ou de pollution supplémentaire.

III. Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales

Par décision du 13 mars 2019, après examen au cas par cas, la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire décide que l'élaboration du zonage d'assainissement intercommunal des eaux pluviales de la CARENE n'est pas soumis à évaluation environnementale, considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par la collectivité local et des connaissances disponibles, son élaboration n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement.

Dans son avis sur le PLUi, la Région des Pays de la Loire regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants, sur lesquels il serait intéressant de travailler pour limiter les ruissellements et améliorer ainsi la qualité des eaux ; il faudrait faire référence au SAGE estuaire de la Loire et à ses objectifs de reconquête.

Enquête publique unique relative aux PLUi , PDU, zonage d'assainissement eaux usées, zonage d'assainissement eaux pluviales et la CARENE, arrêté communautaire du 23 juillet 2019, décision TA E19000074/44 du 29/04/2019- **Annexe 3 - Mémoire en réponse pour PLUi**

ANNEXE 3

Mémoire en réponse pour le PLUi

(71 pages)
(+ 20 pages d'annexes)

Enquête publique unique portant sur :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU)**
- le Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU)**
- le Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)**

de la CARENE - Saint-Nazaire Agglomération

(Département de Loire - Atlantique)

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

Mémoire en réponse relatif au PLUi

Désignation par le Tribunal Administratif (décision n° E19000074/44 du 29 Avril 2019) d'une Commission d'Enquête composée de 5 membres :
Gilbert FOURNIER (Président), Jany LARCHER (Vice-Président), Jean-Pierre JOUTARD, Gérard LAFAGE, Alain RINEAU.

Enquête prescrite par arrêté communautaire N°2019.00214 du 23 juillet 2019

Préambule

Par arrêté du Président de la CARENE en date du 23 juillet 2019, une enquête publique unique a été ouverte du mardi 20 Août 2019 au lundi 23 Septembre 2019 portant sur les dossiers suivants : PLUi, PDU, et zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales des 10 communes de l'agglomération.

A l'issue de l'enquête, conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, la commission d'enquête a remis à la collectivité le 10 octobre 2019 un procès-verbal unique pour les 3 dossiers concernés.

Ce document relate les observations écrites et orales consignées dans les registres d'enquête publiques ainsi que les contributions reçues par courrier ou voie dématérialisée durant l'enquête, ainsi que les avis des communes et les Personnes Publiques Associées (PPA).

Pour le PLUi, le présent mémoire en réponse apporte des éléments de réponse ou des précisions sur les différents points soulevés. Les réponses de la collectivité sont formulées directement dans le corps du procès-verbal sous la forme d'un encadré noir comprenant un texte bleu en italique et à travers les deux annexes relatives à l'analyse des avis PPA.

Les dossiers de PDU et de zonages d'assainissement font l'objet de leur propre mémoire en réponse.

Organisation, déroulement et bilan de la participation de l'enquête :

Pendant la période d'enquête publique unique, les pièces du dossier (sous forme papier et également informatique avec un ordinateur dédié) ont été tenues à la disposition du public dans les 10 communes, ainsi qu'au siège de la CARENE, lieux où ont été assurées les permanences.

Le dossier était également consultable en version dématérialisée (article 4 de l'arrêté) pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la CARENE, à l'adresse suivante: www.agglo-carene.fr

Le site doté d'une carte interactive permettait, pour le public et pour les Commissaires Enquêteurs de localiser rapidement les propriétés ou parcelles faisant l'objet des remarques.

Le public a pu formuler ses observations et ses propositions 7j/7, 24h/24 depuis le 1^{er} jour de l'enquête à 9h00 jusqu'au dernier jour de l'enquête à 18h00 sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/carene>

La commission d'enquête a assuré 34 permanences avec 3 commissaires présents à chacune d'entre elles, excepté les permanences d'ouverture et de fermeture au siège de la CARENE où l'ensemble des membres était présent. Présentant un public nombreux pour la permanence du samedi 21 Septembre à Saint Nazaire, la Commission avait requis 4 de ses membres.

Le tableau ci-dessous mentionne les jours et lieux des permanences et le nombre de personnes reçues : **429**

Jours	Dates	Lieux	Horaires	Nombres de CE	Nombres de personnes reçues
Mardi	20/08/19	CARENE PORNICHET	9h- 12h 14h- 17h	5 5	8 14
Jeudi	22/08/19	SAINT NAZAIRE DONGES	9h- 12h 14h- 17h	3 3	11 11
Vendredi	23/08/19	SAINT ANDRE des EAUX BESNE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	14 4
Lundi	26/08/19	MONTOIR de BRETAGNE TRIGNAC	9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 0
Mercredi	28/08/19	SAINT JOACHIM La CHAPELLE des MARAIS	9h- 12h 14h- 17h	3 3	6 17
Vendredi	30/08/19	PORNICHET SAINT- NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	25 12
Samedi	31/08/19	SAINT ANDRE des EAUX	9h-12h	3	28

Lundi	02/09/19	TRIGNAC DONGES		9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 8
Mercredi	04/09/19	La CHAPELLE des MARAIS MONTAIR de BRETAGNE		9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 2
Vendredi	06/09/19	BESNE SAINT JOACHIM		9h- 12h 14h- 17h	3 3	14 6
Samedi	07/09/19	SAINT MALO de GUERSAC		9h-12h	3	17
Lundi	09/09/19	DONGES SAINT NAZAIRE		9h- 12h 14h- 17h	3 3	7 41
Mercredi	11/09/19	SAINT ANDRE des EAUX La CHAPELLE des MARAIS		9h- 12h 14h- 17h	3 3	17 9
Vendredi	13/09/19	MONTAIR de BRETAGNE SAINT MALO de GUERSAC		9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 8
Samedi	14/09/19	PORNICHET		9h-12h	3	34
Lundi	16/09/19	BESNE SAINT JOACHIM		9h- 12h 14h- 17h	3 3	16 2
Jeudi	19/09/19	SAINT MALO de GUERSAC PORNICHET		9h- 12h 14h- 17h	3 3	3 28
Samedi	21/09/19	SAINT NAZAIRE		9h-12h	4	26
Lundi	23/09/19	TRIGNAC CARENE		9h- 12h 14h- 18h	5 5	8 11
TOTAL						429

Par commune et à la CARENE le nombre de personnes reçues lors des permanences est le suivant :

	Nombre d'habitants (chiffres 2015)	Répartition des 34 Permanences	Personnes reçues lors des permanences	Nombres d'observations
CARENE	122932	2 (ouverture et fermeture)	19	30
SAINT NAZAIRE	69784	4	90	40
PORNICHET	7699	4	101	55
DONGES	7699	3	26	19
TRIGNAC	7636	3	10	5
MONTAIR de BRETAGNE	7058	3	13	8

SAINT ANDRE des EAUX	6197	3	59	27
LA CHAPELLE des MARAIS	4069	3	35	21
SAINT JOACHIM	3934	3	14	10
SAINT MALO de GUERSAC	3181	3	28	14
BESNE	2958	3	34	22
TOTAL			429	

Parmi les 429 personnes reçues dans les différents lieux des permanences, certaines étaient membres d'associations.

La plupart de ces personnes ont déposé leurs observations sur les registres avec parfois des documents annexés, d'autres ont marqué simplement leur passage et écrit sur le registre électronique après avoir consulté les dossiers avec les Commissaires Enquêteurs.

Ces observations sont au nombre de **466**.

Pour l'enquête PLUi on notera que bon nombre des observations (voir la liste en annexe 1) concernent des demandes de changement de zonage (**223** sur 466 **soit 47,8 %**) pour des parcelles parfois constructibles et retirées pour diverses raisons .

1- Synthèse des observations recueillies pour l'ensemble des 4 objets de l'enquête :

Les observations listées dans les chapitres suivants se répartissent ainsi pour leur déposition:

- Observations orales : **35**
- Observations sur registre : **267**
- Observations par courrier: **49**
- Observations reçues par WEB :**120 + 30** par e .mail

Remarques :

Une trentaine d'observations sont en **doublons**.

27 dépositions ont été présentées d'une façon **anonyme**, la plupart sur le registre dématérialisé.

Analyse des observations :

Observations orales :

Elles n'appellent pas de remarque particulière de la commission d'enquête, il s'agit souvent de demande de renseignements, de satisfaction quant au zonage proposé, ou parfois d'approfondissement du dossier en vue d'une déposition ultérieure .

Observations écrites (registres, courriers et WEB) :

→ **Pour le PLUi** la Commission a regroupé toutes ces observations sous **13 thèmes** pour en faire **la synthèse**:

N°	THEMES	Nbre obs	N° Observation
1	- Agriculture	4	323- 334- 376 - 424
2	- AVAP et Patrimoine	5	89, 356, 366, 388 -389
3	- Changements de zonage	221	1-2-5-7-10-11-12-13-14-15-17-18-19-21-22-23-24-25-26-28-29-31-34-35-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50-52-55-56-57-59-63-64-68-69-70-73-74-75-80-85-96-99-103-105-109-112-113-114-115-118-120-122-123-124-130-131-134-136-139-144-148-149-150-155-157-158-161-162-163-165-167-168-171-172-174-176-177-178-179-180-181-182-184-185-186-187-188-189-192-193-194-202-204-207-210-211-212-216-219-223-226-230-231-232-233-237-238-239-241-242-243-248-249-250-256-258-259-261-263-264-265-267-268-270-272-275-276-277-278-281-283-287-288-289-291-292-296-298-301-302-303-308-310-312-313-315-316-321-322-323-324-330-332-333-334-338-342-343-344-345-346-347-348-353-354-361-362-363-364-366-367-368-370-378-379-380-384-386-396-399-402-406-407-409-410-411-412-414-415-421-422-424-427-428-429-431-436-441-443-446-447-448-451-452-453-454-455-459-461-462-465-466
4	- Chaumières	14	61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411
5	- Demandes de renseignements	62	4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464
6	- Espaces Boisés Classés	25	8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383
7	- Environnement, ZH	5	48-297-336-357-438
8	- Emplacements Réservés	17	62-159-160-236-240-266-282-284-293-331-356-357-369-398-430-436-448
9	- Habitat	23	32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463
10	- Orientation Aménagement Programmation	41	4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456

11	- Règlement écrit	38	8 – 9- 110- 122- 147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454
12	- Zones d'activités	12	23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447
13	- Zones inondables	4	3- 72-424-432

Thème 1 : Agriculture

4 observations: n° 323, 334, 375, et 424.

Une observation d'ordre général a été formulée par un représentant du syndicat agricole « la Coordination rurale ». Les trois autres observations sont plus territorialisées. Elles se rapportent à la ferme « Entre chèvres et choux » située route de Cromlech à Saint-Nazaire et au secteur de Saint Marc sur Mer.

Le représentant syndical relève l'absence de prise en compte par le PLUi :

- des problèmes liés à l'artificialisation des terres hautes (constructions linéaires, lotissements en campagne), notamment les difficultés d'accès aux parcelles, les difficultés de circulation, l'accentuation de la vitesse de montée des eaux,

Les terres hautes constituent un enjeu important pour l'agriculture extensive de marais qui caractérise une partie des exploitations de la CARENE. Désormais et conformément aux dispositions du SCoT qui identifie les gageries à préserver, un classement en zones agricoles pérennes (AA1 ou AA2) donne une affectation des sols lisible et durable de ces espaces et assure une protection des terres hautes. Au total, 16 gageries font l'objet de ce classement. Par ailleurs, le PLUi déploie des outils pour conforter les accès à ces gageries tels que des emplacements réservés pour l'aménagement du chemin d'accès à la gagerie, de parcelles exclues de l'enveloppe urbaine permettant ainsi de garantir des accès depuis la voie ...

- des difficultés liées aux règlements d'eau et au maintien effectif des niveaux d'eau. Les niveaux définis par l'Association syndicale de Grande Brière Mottière et par le Syndicat du Brivet sont considérés comme trop élevés pour permettre un entretien convenable par pâturage au printemps dans certaines parcelles. Il en résulte un développement de friches avec toutes les conséquences qui y sont liées.

Les niveaux d'eaux sont aujourd'hui définis par la Commission Syndicale de Grande Brière Mottière, selon les attentes des usagers (pêcheurs, chasseurs, agriculteurs, promeneurs en barques,...) Le Syndicat de Bassin Versant du Brivet travaille actuellement à l'élaboration d'un règlement d'eau. Il s'agit de définir des modalités de gestion des ouvrages hydrauliques qui seront établies en concertation avec les acteurs locaux.

La gestion des niveaux d'eaux ne relève pas directement du PLUi. Néanmoins, par la limitation de l'imperméabilisation, par ces objectifs stratégiques en termes de limitation de la consommation foncière, par le choix d'un développement majoritairement en renouvellement, par la prise en compte du risque inondation, par sa cohérence avec le plan de zonage des eaux pluviales..., le PLUi entend contribuer à une organisation cohérente du territoire intégrant les enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques.

A partir de ce constat il propose diverses modifications des règlements :

- Au titre du règlement écrit :
- porter à 50 m la distance minimale avec les mares existantes pour les nouvelles habitations,

Les mares font l'objet d'une protection de 3 m autour des rives au titre de leur richesse batrachologique avérée ou potentielle et au titre de leur fonctionnalité hydraulique. Les mares identifiées par l'inventaire des zones humides du SAGE seront identifiées au règlement graphique. Leur destruction est interdite.

- s'assurer que les changements de destination ne génèrent pas de diminution des surfaces d'épandage des effluents agricoles,

Pour tout plan d'épandage et selon les effluents, une distance allant de 15 à 100m du bâti est imposée.

Toute activation de l'urbanisation (Zone U ou AU) a un impact sur les surfaces d'épandages (retrait des surfaces et/ ou prise en compte des distances citées ci-dessus).

Il est à noter que le PLUi a diminué de plusieurs dizaines d'hectares les zones AU par rapport à la situation des 10 PLU communaux. Cette décision, si elle n'augmente pas les surfaces d'épandage, permet de sécuriser sur un moyen/ long terme plusieurs dizaines d'hectares et de donner de la visibilité aux entreprises agricoles.

- interdire le développement du photovoltaïque au sol sur les espaces naturels et agricoles,

Le développement du photovoltaïque n'est envisagé que sur des friches, impropres à l'agriculture. Un zonage spécifique NPv a été créé afin de localiser précisément les projets potentiels. Il s'agit de « développer le solaire photovoltaïque sur des friches, des délaissés n'ayant pas d'intérêt urbain, agricole ou de biodiversité ».

- interdire de nouveaux accès pour de nouvelles constructions agricoles en zone A,

La collectivité n'a pas compris cette observation

- interdire la création de nouveaux logements de fonction,

Seuls des logements de fonction liés à une exploitation agricole peuvent être créés ; un seul logement est autorisé, éventuellement un second dans le cas d'une exploitation regroupant plusieurs exploitants et nécessitant la présence permanente sur le site.

- interdire en zone N la construction à moins de 35 m des berges des cours d'eau,

Réponse défavorable pour cette distance de 35 m. Mais la CARENE étudie la possibilité d'augmenter cette distance qui pourrait aller jusqu'à maximum 10m autour des cours d'eau identifiés au référentiel unique de la DDTM.

- créer une nouvelle zone naturelle stricte spécifique au marais de tourbe inondable de Brière et à ses franges avec un zonage NH pour les zones déjà construites,

- interdire dans cette zone les affouillements, les apports de matériaux non naturels et autoriser la reconstitution de la tourbe qui a brûlé.

Il est essentiel de rappeler que de nombreuses protections s'appliquent sur le marais de Grande Brière Mottière comme par exemple le réseau Natura 2000. La conservation des milieux nécessite en effet des protections réglementaires (sur lesquelles le PLUi prend appui) mais aussi des plans de gestion qui permettent de protéger et de faire vivre les milieux et notamment les tourbières.

Le zonage N du PLUi assure des mesures de protections strictes. il n'est donc pas apparu utile de créer un zonage ad hoc différenciant la Grande Brière Mottière.

- Au titre du règlement graphique :
 - ne pas passer de N en A sauf s'il y a besoin de construire des bâtiments de production agricole,

Le PLUi reconnaît le rôle économique de l'agriculture mais également sa contribution à la protection et à l'entretien des espaces naturels. C'est pourquoi, il a été fait le choix d'inscrire en zone A et non N, des marais et prairies ce qui permet de maintenir l'agriculture de marais, garante de l'ouverture des grands paysages, de l'entretien et de la valorisation des prairies et de préserver l'équilibre fonctionnel entre terres basses et terres hautes.

- modifier le zonage NA1 de la rue Parmentier à Montoir car la zone est déjà construite,

Au regard de l'absence de potentiel de constructibilité du secteur et de l'exposition aux risques technologiques, la collectivité a proposé ce classement en NA1. Les extensions et les annexes sont permises. Cette disposition apparaît pleinement conforme à l'esprit du PPRT de Montoir de Bretagne approuvé le 30 septembre 2015.

- modifier le zonage U1a de l'île de Brécun à Saint Joachim qui dépasse le parcellaire construit,

Cette zone d'équipement correspond aux besoins de la commune, il n'est pas envisagé de la réduire.

- classer diverses zones NQa et une zone NTb en zone N stricte,

Une partie des zones NQ sera réduite pour ajuster ces dernières aux besoins réels. Les surfaces rendues seront essentiellement classées en NA1.

- revoir le zonage U1a de Québitre qui est considéré comme trop étendu au regard de l'enveloppe urbaine existante.

Plus précisément, cette demande doit être complétée par le fait que le syndicat agricole pointe la présence d'une zone humide et d'une mare à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie sur ce secteur. La collectivité rappelle que sur ces éléments des prescriptions particulières présentes dans les dispositions générales du règlement écrit s'imposent pour assurer leur préservation. Quant à l'enveloppe urbaine de Québitre, il est rappelé que cette dernière est qualifiée d'île au Plan de Parc et qu'à ce titre ce secteur peut faire l'objet de comblement de dents creuses.

Deux observations se rapportent à la ferme « Entre chèvres et choux ». Elles ont pour objectif d'y pérenniser l'activité agricole. Deux sujets principaux sont abordés :

- le zonage en constructible (UBa1) des parcelles EP 469 et EP 468 peut mettre en cause le chemin d'accès à l'exploitation qui a été réalisé sur ces parcelles, a priori, selon les dires des exploitants, avec l'accord de leurs propriétaires. L'exploitation faisant de la vente directe, l'accès au magasin provisoire de vente se fait également par ce chemin. Un permis de construire pour un nouveau magasin a été accordé.
- les exploitants ont pour projet d'aménager 15 emplacements pour campeurs en hébergement léger, d'implanter un bloc sanitaire et de développer une activité de ferme pédagogique. Ils veulent s'assurer que les aménagements discutés dans le cadre du PLU communal seront possibles au regard du règlement PLUi tant au niveau du camping que

des constructions (magasin de vente, salle d'accueil, bloc sanitaire) envisagés sur leur exploitation.

Les différents intervenants mettent en avant le besoin de développement de cette exploitation. On peut également relever une sensibilité forte de l'association « Bretagne Vivante » sur le sujet.

Une modification du zonage sera effectuée pour répondre à la première demande (zonage des parcelles EP 469 et EP 468 en AA1). Il s'agit d'une erreur matérielle puisque le PLU zone déjà ces parcelles en A et qu'il n'y avait pas d'intention de faire évoluer ce zonage.

Le règlement AA1 sera modifié pour autoriser l'installation d'hébergements légers de type camping à la ferme. La CARENE précisera, par ailleurs, une limite de taille soit en surface soit en nombre d'emplacements.

La dernière observation se rapporte au secteur de Saint Marc sur Mer. Elle propose de modifier le zonage 2AUa du PLUI en AA2 afin de conserver à ce secteur une fonction de prévention des inondations et d'étendre la zone du PEAN existant à Saint-Nazaire au secteur de Saint-Marc-sur Mer.

La demande d'évolution de zonage concerne la future zone d'urbanisation du Crêpelet à Saint-Marc que la collectivité souhaite maintenir compte tenu de ses enjeux au PLH. L'enjeu inondation sera naturellement étudié dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation ; le futur aménageur devra établir un dossier Loi sur l'eau qui précisera les modalités de prise en compte des inondations, de rétentions des eaux pluviales, de prise en compte le cas échéant des zones humides etc... ce sera donc en phase pré opérationnelle que le porteur de projet devra intégrer l'ensemble des sujétions permettant d'urbaniser ce secteur.

Il est noté la suppression de la zone du Val des Frémaudières qui restitue des surfaces importantes à la zone agricole sur le plateau de Saint-Marc.

Le PLUi ne peut pas créer un PEAN dont la mise en place relève d'une procédure à conduire par les Départements. La CARENE confirme tout l'intérêt de cet outil pour sécuriser les parcs d'activités agricoles et, bien que le PLUI ne soit pas à ce stade l'outil adapté pour mettre en place un PEAN, elle confirme que le « plateau agricole littoral » mériterait ce niveau de protection.

Thème 2- AVAP et Patrimoine

5 observations : n°89, 356, 366, 388 et 389.

La 1^{ère} de ces observations signale une erreur d'identification du bâtiment recensé au titre de l'architecture balnéaire sur la parcelle DM 363 commune de Saint Nazaire, en tant que fabrique de jardin. Il s'agit pour l'intervenant de l'ancien phare de Porcé.

La fiche sera corrigée

La 2^{ème} observation se rapporte à la parcelle AD 215 commune de Pornichet. L'intervenant:

- demande une modification de l'AVAP existante pour :
 - revoir le recensement des arbres remarquables qui ne correspond pas à une réalité,
 - définir des prescriptions adaptées pour la rénovation du bâti,
- s'oppose au classement en EBC de sa parcelle qui a un caractère principal de jardin et n'est pas boisée sur sa partie centrale.

Une AVAP est mise en place grâce à une procédure spécifique ; il n'est donc pas possible de la modifier au travers du présent document. Par ailleurs, une modification du document d'urbanisme communal avait déjà déterminé des éléments de projet pour ce secteur qui ne sont pas réinterrogés dans le PLUi.

*La parcelle AD 215 est située dans le secteur balnéaire de l'AVAP : le bâti y est repéré en tant que bâtiment balnéaire de qualité en bon état, le jardin est classé en tant que jardin remarquable caractérisé par la présence de pins et cupressus (classement de l'ONF), les clôtures sur rue av Péroche et av Jeanne d'Arc sont repérées en tant que clôtures de qualité à préserver
Le classement de la parcelle en EBC dans le PLUi est donc cohérent avec l'orientation du PADD visant à préserver le patrimoine bâti et paysager des communes et est un outil complémentaire et compatible avec à l'AVAP.*

La 3^{ème} observation émane de l'association PROSIMAR et se rapporte au territoire de la commune de Pornichet. L'association :

· considère que le zonage PLUi ne reflète pas une volonté de maintenir le caractère balnéaire et touristique de Pornichet, ni le souci d'avoir des zones arborées importantes,

Le zonage et le règlement du PLUi ont été élaborés sur la base d'une analyse des tissus, des paysages, du patrimoine et en tenant compte des plans locaux d'urbanisme (PLU) des dix communes. Le PLUi propose ainsi différents zonages dans un souci de préservation des caractéristiques de chaque tissu tout en permettant une évolution adaptée. Ainsi, sur la partie littorale de Pornichet, le caractère balnéaire et touristique de la commune est affirmé au travers de différents secteurs d'habitat ; la distinction est faite entre ceux qui se situent dans un contexte très urbain et ceux qui présentent une dimension patrimoniale par la qualité du bâti architectural et de la perméabilité paysagère des sites.

Le PLUi maintient les outils mis en place par le PLU actuel pour préserver les arbres (ex périmètres DP coupes et abattages d'arbres, règlement écrit spécifique au patrimoine naturel ...). Le PLUi est également l'occasion de développer d'autres outils de protection avec notamment la mise en place du protocole de préservation des arbres pour les opérations de plus de 2 logements et annexé au règlement écrit du PLUi.

· constate que le règlement graphique ne reproduit pas le plan d'application du règlement de l'AVAP,

· constate l'absence d'intégration expresse du règlement de l'AVAP dans le contenu du PLUi,

L'AVAP de Pornichet constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux autorisations d'urbanisme. Pour éviter d'alourdir, le document graphique et littéral, l'ensemble des pièces constitutives du dossier est mis en annexe (dossier n°6). L'AVAP est également prise en compte dans le règlement du PLUi et les OAP pour assurer une cohérence des 2 documents (notamment mise en place de règles spécifiques tenant compte de l'AVAP ex : dérogations possibles aux règles d'implantation pour mettre en valeur le patrimoine).

· réitère sa proposition d'identifier une zone balnéaire verte et bleue, maintenant les espaces boisés actuels, sans possibilité d'augmentation de l'espace bâti actuel, comprenant le centre ancien, le bord de mer au sud-est des ports, les quartiers de Bonne-Source et de Sainte Marguerite,

Ces secteurs historiques font l'objet de zonages spécifiques dans lesquels les règles de constructibilité ont été définies pour préserver l'ambiance de ces quartiers. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (DP) et près de 120 jardins supplémentaires ont été classés en EBC.

· réitère sa demande d'une trame verte et bleue dédiée aux EBC en limite de Sainte Marguerite et de Saint Marc,

· demande une politique de l'arbre pour protéger les espaces boisés en cas de division parcellaire,

Le PLUi maintient les outils mis en place par le PLU actuel pour préserver les arbres (ex périmètres DP coupes et abattages d'arbres, règlement écrit spécifique au patrimoine naturel ...). Le PLUi est également l'occasion de développer d'autres outils de protection avec notamment la mise en place du protocole de préservation des arbres pour les opérations de plus de 2 logements et annexé au règlement écrit du PLUi

La collectivité, en accord avec la Commune, émet un avis favorable pour classer en EBC une partie de la parcelle située à l'angle des avenues des pervenches et des lavandes suite à une visite sur place constatant la présence d'une trame arborée constituée de 11 arbres (voir observation suivante dans le thème EBC).

- demande pour le patrimoine bâti un renvoi explicite au classement des bâtiments remarquables établi dans l'AVAP,

L'AVAP est annexée dans son intégralité au PLUi, y compris le classement des immeubles.

- constate que la coupure d'urbanisation n° 39 prévue entre Sainte Marguerite et Saint Marc n'apparaît pas au règlement graphique du PLUi,

Au regard de l'ensemble des prescriptions existantes à reporter sur le plan de zonage et afin de garantir la lisibilité de l'information, la collectivité a fait le choix d'une cartographie propre à l'application de la Loi Littoral dont il est rappelé que les prescriptions s'imposent aux autorisations d'urbanisme.

- demande la recherche d'une correspondance entre le zonage PLUi et les limites du document graphique AVAP.

L'AVAP est annexée dans son intégralité au PLUi, y compris le classement des immeubles.

A l'appui de ces différentes constatations et demandes, le document remis par l'association est argumenté et présente des exemples concrets notamment au niveau des zonages.

Les deux dernières observations se rapportent aux ensembles urbains identifiés comme remarquables situés Boulevard du Général de Gaulle à Saint Nazaire. Les intervenants se félicitent de ce classement, demandent qu'il soit conservé, mais s'interrogent sur le périmètre d'application.

Ils souhaitent en effet que les jardins attenants aux habitations y soient intégrés afin de conserver le type d'urbanisation existant.

L'identification et la prescription ne concernent que les bâtiments de la reconstruction. Une réflexion est engagée pour la mise en œuvre d'une AVAP qui pourra compléter ce dispositif.

Thème 3 - Changement de zonage

221 observations

La commission d'enquête a répertorié les 221 observations concernant ce thème et en a fait la synthèse consultable (pour l'établissement du Mémoire en réponse) dans l'annexe 1 du PV .

Elle a, dans le tableau ci-dessous, listé les numéros de toutes ces observations, selon 3 critères en fonction de la géolocalisation des parcelles concernées, notamment selon leur situation par rapport aux zones urbaines envisagées dans le PLUi.

Toutes les observations, dans chacun des 2 premiers critères ci-dessous, doivent être étudiées: les demandes appellent des éléments de réponses précis et détaillés qui seront analysés par la commission avant d'établir ses conclusions et donner son avis.

La commission d'enquête remarque que le public n'a pas toujours compris l'établissement du zonage, le découpage dans certaines zones notamment dans les hameaux où se situent parfois des dents creuses qui sont inexploitable pour l'agriculture.

Dans le 3ème critère, il s'agit, pour la commission, de cas particuliers dans un même zonage qui concernent parfois des oublis, des rectifications et des évidences, qu'il y a également lieu d'étudier

Critères de répartition	Numéros des observations	Nombres d'observations
Changement de zonage de A ou N en U	1-2-5-7-10-12-13-19-21-22-24-26-29-31-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50-55-56-63-68-70-73-74-75-80-96-99-103-105-109-112-113-115-118-120-122-124-130-136-139-144--149-161-163-165-167-168-171-176-179-181-182-185-187-204-210-211-216-226-230-231-232-233-237-238-239-241-243-248-249-250-256-258-261-263-264-265-270-272-275-277-278-291-292-296-298--315-316-321-322-324-330-333-342-343-344-346-348-361-366-367-378-379-396-399-406-407-409-411-412-414-415-421-424-436-441-446-447-448-452-453-459-461-462-466	132
Changement de zonage (proximité zone U, inclusion partielle en zone U, besoin d'explicitier les limites de zones...	11-14-15-17-18-25-28-34-35-57-59-64-69-85-114-123-131-134-148-150-155-157-158-162-172-174-177-178-180-184-186-188-189-192-193-202-207-212-228-242-259-267-268-276-281-283-287-288-301-303-308-310-313-332-338-345-353-354-362-363-364-368-370-402-410-427-428-429-451-454-455-465	72
Cas particuliers : Autres changements de zonage (U vers U, AU vers U, N vers UE...)	23-52-194-219-223-289-302-312-323-334-347-380-384-386-422-431-443	17
Totaux		221

Les observations sont réparties selon trois types :

1 Demandes de changement de zonage de parcelles classées, au PLUi, en zone agricole ou naturelle, pour qu'elles passent en zone urbaine (donc constructible). Ces observations interrogent la cohérence des zonages.

*Les zonages découlent de la caractérisation des secteurs bâtis de l'agglomération. En fonction de leurs caractéristiques, ils peuvent être considérés comme zone **agglomérée, village, île, hameau ou écart**,*

2 Demandes de changement de zonage lié à la définition du périmètre de l'enveloppe urbaine (proximité de la zone urbaine, inclusion partielle en zone urbaine...).

3 Cas particuliers dont le classement interroge selon le **contexte local**. Ces dernières sont analysées plus finement au sein de ce mémoire en réponse (cf. 17 remarques ci-après)

Dans les délais impartis, il est apparu difficile à la collectivité de répondre précisément à l'ensemble des demandes individuelles. En effet il importe d'examiner, au cas par cas les diverses situations pour l'étape de l'approbation du PLUi. Cet examen sera conduit à l'aune de la méthodologie employée et développée par le SCoT pour définir l'enveloppe urbaine.

La CARENE souhaite donc rappeler ici les principes méthodologiques et les cohérences développées pour élaborer le PLUi. Il est aussi rappelé que l'examen des demandes sera bien entendu fondé sur le respect de ce cadre de cohérence.

1 / Changement de zonage lié aux possibilités de construire en zone agglomérée, village, île, hameau ou écart,

Le SCoT affirme comme objectif de réduire la consommation foncière en extension urbaine et donc de lutter contre l'étalement urbain. Par conséquent, l'un des défis du PADD est d'organiser spatialement le territoire tout en maintenant un équilibre et une solidarité entre les communes. Ainsi, les orientations choisies visent à recentrer le développement sur les zones agglomérées et à limiter la constructibilité à la campagne.

Les agglomérations sont définies comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain. Les agglomérations peuvent étendre leur enveloppe urbaine.

Le rapport de présentation liste les agglomérations.

Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, un ou plusieurs commerces de proximité ou services publics, même si ceux-ci n'existent plus compte tenu de l'évolution des pratiques de consommation et des modes de vie.

Seuls les 4 villages identifiés par le SCOT peuvent faire l'objet d'une extension de l'urbanisation :

Le village de la Morandais à Besné ,

Le village de Revin à Donges,

Le village de La Pommeraie à Donges,

Le village des Forges à Pornichet.

Les autres villages peuvent être densifiés au sein de leur enveloppe urbaine (construction possible en dents creuses).

Les îles constituent l'une des formes d'urbanisation remarquable du territoire de l'agglomération de Saint-Nazaire. La structure annulaire, avec la présence des levées et gagneries, répond à une logique propre liée au caractère insulaire de la « Brière des îles ». Parmi les îles, trois d'entre elles sont dotées d'extension ; elles sont identifiées au SCoT :

l'île d'Aignac à Saint-Joachim

l'île d'Aisne à Trignac

l'île de Trembly à Trignac

Les autres îles identifiées au Plan de Parc peuvent être densifiées (construction possible en dent creuse).

Les hameaux ont été définis par le SCoT comme un « ensemble d'habitations groupées, qui ne constituent pas un noyau urbain fonctionnel. La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire et non constituée n'est pas considérée comme un hameau. »

Les hameaux peuvent être densifiés (constructions possibles en dents creuses) au sein de leur enveloppe urbaine. Le PLUi a fait l'exercice d'identifier et de justifier les hameaux de son territoire.

Ainsi, afin d'être compatible avec le SCoT et de mettre en œuvre la stratégie d'aménagement du PLUi qui est d'être moins consommatrice d'espace et plus économe, seuls les agglomérations, les villages, les îles et les hameaux peuvent accueillir de nouvelles constructions. L'objectif est bien de préserver les campagnes, l'activité agricole et de lutter contre l'étalement urbain. Par conséquent, les autres groupements bâtis se situant dans les secteurs agricoles et naturels ne peuvent plus s'étendre, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées. Il s'agit donc d'écarts et répondent à la définition qui en est faite par le SCOT : « L'écart se caractérise par la présence d'une ou plusieurs habitations isolées. Il peut être groupé comme linéaire et comprend des dents creuses ». Dans les écarts les dents creuses ne peuvent pas être construites.

2 Changement de zonage/ définition de l'enveloppe urbaine

Selon le SCoT, l'enveloppe urbaine ne peut pas être étendue dans les secteurs hors agglomération et villages et îles identifiés par le SCoT (cf. partie 1)

Le SCoT Nantes-Saint-Nazaire définit l'enveloppe urbaine comme suit : « l'enveloppe urbaine correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent... Ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique ou commerciale ainsi que les villages et hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés....

La méthodologie appliquée par le PLUi de la CARENE pour définir ces enveloppes est la suivante :

- Suivi du tracé parcellaire des entités déjà urbanisées constituant les espaces urbains.*
- Émancipation de ce tracé lorsque l'emprise foncière du bâti ne couvre qu'une infime partie de la parcelle ou de l'unité foncière.*
- Ne sont pas incluses dans l'enveloppe urbaine : les enclaves non urbanisées de plus de 5 hectares, les dents creuses possédant une profondeur moins importante que la largeur de leur façade sur voie. Le tracé de l'enveloppe urbaine peut inclure des enclaves (toujours inférieures à 5ha). Le parti pris est de créer une enveloppe qui montre la continuité de l'urbanisation, ainsi des échangeurs sont par exemple intégrés dans l'enveloppe urbaine, ou des espaces naturels situés au sein d'espace urbain. Si l'enveloppe urbaine dessine la tâche artificialisée du territoire, elle ne préjuge pas de manière systématique d'un futur zonage en zone urbanisée dans le PLUi.*

Son dessin s'appuie sur la BD MOS de 2016, la BD MOS identifiant les espaces artificialisés. Puis, elle a été retravaillée afin de tenir compte de la définition du SCoT. Enfin, elle tient compte des particularités urbaines et paysagères du territoire (île de Brière par exemple).

3 Cas particuliers :

Observation 23 : Sera traitée dans le thème 12 sur les zones d'activités.

Observation 52 : La collectivité n'est pas favorable à la création d'un nouveau projet de terrain de loisirs. Le périmètre de l'EBC sera diminué en le limitant au fond de la parcelle BH 103.

Observation 194 : la délimitation du camping Bugeau sera modifiée

Observation 219 : Sur le Parc Louis Mahé, la collectivité maintient son projet urbain qui a fait l'objet d'une modification approuvée le 28 juin 2016.

Observation 223 : La demande de Montoir de Bretagne sera intégrée dans le PLUi approuvé.

Observation 289 : Le classement est lié à la méthodologie exposée ci avant par rapport aux « possibilités de construire en zone agglomérée, village, île, hameau ou écart ».

Observation n°302 : Erreur d'identification, les deux maisons constituant un seul et même bâti feront l'objet du classement en bâti de qualité patrimoniale.

Observation n°312 : Choix du maintien de la zone 2AU

Observation n°323, 334 : Traitées dans le Thème 1 – Agriculture.

Observation n°347 : Non traitée car l'observation a été remplacée par l'observation n°380.

Observation n°380 : Annule et remplace l'observation n°347.

Le « village golfique » regroupe le parc de loisirs classé en NQa autour duquel gravite un ensemble d'habitations classées en zone UHa2 et UHb (qui deviendrait UHb1) le tout composant le village. Ces secteurs jouxtent deux résidences de tourisme dont la majeure partie des logements est déclarée en résidence principale ; c'est pourquoi, conformément à la proposition des services de l'Etat, elles seront réintégrées dans cet ensemble. Cependant, un sous-secteur (UHb2) sera créé spécifiquement pour ces anciennes résidences de tourisme afin d'y interdire tout nouveau logement. Seuls les extensions et les changements de destination seront autorisés. L'objectif étant de préserver ce milieu et de ne pas venir l'intensifier.

Observation n°384, 386, 422 : A examiner dans le cadre des demandes de changement de zonage liées à la définition de l'enveloppe urbaine.

Observation n° 431 : Traitée dans le Thème 12 – Zones d'activités.

Observation n°443 : La collectivité est favorable au changement de zonage pour permettre le développement de l'activité.

Thème 4 : Chaumières

14 observations : n° 61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411.

Elles proviennent de particuliers, bien souvent adhérents d'associations notamment l'Association des Propriétaires de Chaumières de Brière(A PCB) ou du Collectif des propriétaires de chaumières de Saint-Joachim(avec pétition signée de 91 personnes) ; les observations des particuliers s'étant exprimés individuellement font les mêmes remarques et les mêmes demandes que celles des associations.

Ces observations sont toutes argumentées avec des documents dans lesquels sont expliquées les problématiques des toits des Chaumières.

Pour l'APCB :

- l'origine des problèmes avec les études effectuées et en cours,
- l'utilisation d'un produit non labellisé,
- la non implication des administrations.

Les documents mentionnent également que le PLUi ne prend pas en compte les risques. L'APCB demande la suspension de l'obligation de couvrir les toitures en chaume.

Pour Le collectif des propriétaires de chaumières à Saint Joachim :

Le PLUi intègre des "obligations chaume" conformément à la charte du Parc Naturel Régional de Brière et en tant qu'habitants de Saint-Joachim, les propriétaires de chaumière sont garants d'un riche patrimoine historique et architectural valorisant le territoire ;

Ce collectif attend le soutien des collectivités territoriales et de leurs élu(e)s, et demande de

prendre en compte les exigences suivantes :

- 1 que les collectivités, en particulier la CARENE, soient plus exigeantes pour aider les propriétaires à obtenir du chaume de qualité assurant une durée de vie plus longue, en absence actuelle de normes et de DTU,
- 2 qu'avec les "obligations chaume", le PLUi intègre un "plan de financement chaume" afin d'apporter des soutiens financiers conséquents et non discriminants aux propriétaires (Il dit que cette « discrimination » est clairement évoquée dans l'annexe 12 « Charte 2014/2026 » en page 39),
- 3 que le PLUi intègre des critères permettant de répondre positivement au souhait de certains propriétaires de pouvoir changer leur toiture en ardoise face aux détériorations actuelles, considérant que certaines chaumières sont répertoriées avec obligation de conserver la contrainte de recouvrir en chaume mais qu'il n'y a plus d'harmonie sur le territoire.

Nota : Après la permanence du 6 Septembre à Saint Joachim, les membres de la Commission se sont déplacés avec le Président de l'association APCB chez un particulier impacté pour constater cet état de fait.

Se référer au 4 – Remarques et Questionnements de la Commission d'Enquête sur la thématique « chaumières »

Thème 5 - Demandes de renseignements

62 observations : n° 4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464.

Les sujets ayant fait l'objet du plus grand nombre de demandes de renseignements sont:

- Le zonage et les possibilités de construire: 28,
- Le règlement écrit : 13,
- Les OAP : 9.

D'autres sujets ont été abordés, mais de façon plus limitée (1 à 3 fois) : plan de déplacement urbain, espace boisé classé, emplacement réservé, eaux usées, inondation, chaumière et habitat.

Il faut noter que pour obtenir des renseignements, les habitants de la CARENE ont privilégié le vecteur des mairies, notamment lors des permanences assurées par les commissaires enquêteurs

Thème 6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

25 observations n° 8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383

A la faveur de l'examen des demandes relatives aux EBC, la collectivité a constaté une erreur matérielle sur ce thème. En effet des EBC sont manquants du plan de zonage sur le littoral nazairien (environ 3ha). Or, ce classement est important puisqu'il constitue l'un des éléments de protection de ce secteur soumis à très forte pression foncière. Ainsi, dans le PADD il a été qualifié de « milieu littoral, dont la valeur écologique et paysagère doit être impérativement préservée ». Comme, la collectivité a pu l'indiquer dans le dossier de CDNPS, les espaces boisés constituent également un élément majeur de la mosaïque paysagère identifiée dans le diagnostic du PLUi. Par conséquent, le PLUi classe en EBC les boisements et haies nécessitant une protection stricte du fait de leur appartenance à des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques, des espaces boisés significatifs de la loi littoral, les espaces boisés importants au regard de leur surface et de la qualité du boisement. C'est pourquoi, il semble important à la collectivité de rectifier cette erreur matérielle.

Les parcelles concernées sont numérotées 184 YH 155, 154, 153, 152, 149, 151, 148, 159, 160, 161, 150, 157, 158, 156, 162, 167, 166, 164, 165, 339 et 184 YD 19.

La préservation du végétal, des haies bocagères, du patrimoine boisé et des éléments arborés identitaires, constitutifs du réseau écologique et fonctionnel de la trame verte et bleue représente un enjeu majeur pour la CARENE. Le développement du territoire doit s'inscrire dans sa mosaïque paysagère.

Il s'agit donc à la fois de protéger ces éléments en limitant les aménagements, constructions et installations et d'assurer la mise en valeur des sites par le respect de la composition paysagère existante.

Pour y répondre au mieux, le PLUi a identifié différentes typologies d'espaces boisés ou d'arbres auxquelles ont été associées des prescriptions particulières.

⇒ D'une manière générale, tous travaux ayant pour objet de modifier ou détruire un élément de paysage, identifié dans le PLUi et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17 du même code.

Les EBC : une protection stricte

Les bois, bois humides, boisements et haies appartenant à des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques, les éléments boisés aux enjeux paysagers forts et de fonctionnalité hydraulique du bocage, les espaces boisés significatifs de la loi littoral, les espaces boisés importants au regard de leur surface et de la qualité du boisement, certains arbres isolés du fait de leur qualité ont été classés en EBC.

Les EBC sont régis par l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les arbres isolés protégés en tant qu'EBC font l'objet d'une prescription supplémentaire : aucune modification ne pourra être autorisée dans l'environnement proche de l'arbre dans un rayon égal à celui du houppier.

Les autres éléments de paysage et environnementaux à préserver : application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Pour les sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, l'application de cet article permet de définir des

prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Ces éléments de paysage à protéger doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité, ou de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, de modifications des pratiques agricoles, et d'accès à une parcelle. En cas d'arrachage, par exemple, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite en mesure compensatoire (linéaire supérieur ou équivalent) et de manière à remplir une fonction similaire. Ils doivent être pris en compte lors de la réalisation de projets.

Les parcs et ensembles paysagers

Cette catégorie regroupe les espaces non bâtis, publics ou privés dont le caractère ornemental et symbolique accompagne la dimension patrimoniale d'un édifice (parcs, allées plantées de propriétés, jardins de presbytère, abords de monuments religieux...), et les jardins/espaces publics qui jouent un rôle paysager et social reconnu sur le territoire ; ces derniers peuvent être aménagés et offrir un espace de loisir, de détente.

Seuls les constructions, installations et aménagements respectant la composition paysagère sont autorisés.

Les haies, les arbres individuels, les alignements d'arbres et les espaces boisés répertoriés :

> Les arbres

Trois types de protection ont été mises en place selon les caractéristiques et « l'intérêt » des arbres répertoriés. Ainsi, une distance d'implantation différente est imposée afin de limiter tout impact sur le développement de l'arbre.

Statut de l'arbre	Distance à partir du collet de l'arbre
Arbre remarquable	2,5 fois le rayon du houppier avant élagage
Arbre d'intérêt patrimonial	2 fois le rayon du houppier avant élagage
Arbre significatif	1,5 fois le rayon du houppier avant élagage

Afin de protéger au mieux les arbres, il est également imposé dans le règlement que, pour toute parcelle plantée, un recensement ainsi qu'un relevé photographique des arbres existants soient fournis.

Dans les Communes de Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire, pour toute opération de plus de deux logements, un diagnostic, répondant aux exigences du « protocole de conservation du patrimoine arboré » doit être fourni, pour les arbres existants sur les parcelles. Pour les autres Communes, ce protocole a valeur de recommandation.

Certaines questions sur ce sujet peuvent être traitées aussi par exemple dans le cadre des OAP.

Les observations n°60, 286, 296, 334, 215, 383, 381, 26, 191, 245, concernent spécifiquement la Ville de Saint-Nazaire. Une étude, actuellement en cours, est menée sur la protection des arbres. Aussi, en accord avec la Commune, la CARENE ne souhaite pas, pour le moment, apporter de réponse aux demandes formulées au sujet des EBC. Le PLUi fera l'objet d'une modification afin d'intégrer les résultats de cette étude.

1°) Observations et demandes de classer des arbres remarquables ou de classer des parcelles en EBC :

- classer un arbre remarquable, un chêne pédonculé (observation n° 60),
- classer un ensemble de chênes pour préserver l'esprit « campagne » et protéger la flore et la faune « attenante » (observation n° 286),
- classer en EBC la partie d'une parcelle actuellement occupée par un potager (obs. n° 296),
- classer en EBC une parcelle en partie boisée par crainte de voir supprimer les pins existants (obs. n°213 et 214),

En lien avec la Commune de Pornichet, la CARENE est favorable à instaurer un EBC suite à une vérification sur site constatant la présence de 11 arbres : 8 pins maritimes et 3 chênes verts justifiant un classement en EBC de la partie non bâtie de la parcelle AT 72.

- veiller au renforcement de la Trame Verte et Bleue (obs. n° 334),

2°) Observations contestant le classement des arbres et EBC chez les particuliers :

- les espaces boisés classés couvrent de nombreux espaces privés, l'intercommunalité « réduit ainsi sa responsabilité en termes de surface boisée sur les espaces publics » (obs. n° 221),
- le principe de répertorier les arbres de qualité situés chez les particuliers en EBC est remis en cause lorsque la collectivité réduit les EBC en emprise publique au profit d'opérations de promotion immobilière (obs. n°236).

La collectivité n'apporte pas de réponse spécifique à cette remarque.

3°) Observations pour demander la suppression du classement en EBC de certains espaces et du caractère remarquable de certains arbres, ou pour demander la constructibilité en EBC :

- retirer le statut d'arbres remarquables concernant sept chênes sur une parcelle au motif d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une violation de la Loi (obs. n°109 et 239),

Les arbres sont classés en EBC et non en arbres remarquables protégés. (Rappel du règlement du PLUi sur les EBC : il exige une étude phytosanitaire pour adapter le projet aux arbres identifiés dans les EBC)

- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle et d'un chemin d'accès existant (n°215),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle, en totalité ou en partie, pour y construire une maison (n°. 29 et 269),

Au regard des éléments transmis et en accord avec la Commune de Pornichet, la CARENE émet un avis favorable à la réduction du périmètre de l'EBC ; elle propose, après vérification sur site, un ajustement de celui-ci. De même, l'observation n°364 demande une réduction d'EBC pour la construction d'un gîte, la collectivité propose après vérification sur site un ajustement du périmètre.

- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle boisée pour y construire une maison, demande qui s'appuie sur une expertise phytosanitaire (n° 383),
- obtenir qu'une parcelle zonée en UHa3 mais concernée par un EBC soit constructible sur toute sa surface (n°. 381),
- retirer le classement en EBC sur l'ensemble d'une propriété : ce classement empêche le propriétaire de disposer librement de son bien et n'est pas justifié (n° 366),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle pour qu'elle devienne constructible (n°26),
- obtenir que deux parcelles boisées deviennent constructibles, comme deux autres parcelles situées en face (n° 55),

La cohérence de l'enveloppe urbaine du bourg serait en effet améliorée en incorporant ces parcelles à l'instar des parcelles voisines. Par ailleurs, l'assainissement collectif doit être amené dans la rue

ce qui justifie cette modification.

- obtenir qu'un EBC soit « repositionné » pour faciliter la construction d'une maison (n° 191),

4°) Autres observations sur quelques EBC :

- plusieurs parcelles boisées classées en AAb1 et auparavant en NF comportent la mention « Espace Boisé répertorié » : ce changement aura-t-il des conséquences remettant en cause le plan de gestion actuel sur lequel les propriétaires se sont engagés, avec des effets préjudiciables au niveau fiscal ? (n°316),

- demande de retirer le classement en EBC de quelques parcelles ou d'une partie de celles-ci pour réaliser un projet conçu précédemment consistant à installer des « tiny houses » (n° 52),

Au regard des éléments transmis et en accord avec la Commune de Pornichet, la CARENE est favorable à réduire le périmètre de l'EBC et propose, après vérification sur site, un ajustement du périmètre.

- demande de retirer le classement en EBC d'une parcelle dans sa partie Nord (ULb1) et conserver l'EBC dans sa partie Sud (NA2) : cette parcelle avait obtenu plus tôt le déclassement total de ses EBC par décision communale (n° 245).

- demande de préserver les espaces verts existants, véritables lieux collectifs d'activité et de proximité (n°219 et 243).

Sur le Parc Louis Mahé, la collectivité maintient son projet urbain qui a fait l'objet d'une modification approuvée le 28 juin 2016.

5°) Les propositions de l'association PROSIMAR (n°8 et n° 356)

L'association PROSIMAR a déposé un mémoire dans lequel elle fait des propositions précises et nombreuses relativement aux EBC : le principe général du projet présenté et décliné pour chacun des quartiers de Pornichet est celui de l'augmentation de l'espace ouvert et arboré et non la densification de l'espace bâti.

Les anciens lotissements Lande de Cavaro et Mercier bénéficient d'un zonage spécifique UBb3 ; leur caractère aéré et paysager est préservé au travers des règles de constructibilité définies en zone UBb3 (implantation en retrait, emprise au sol maximum de 20%, minimum d'espaces verts 60% ...).

La collectivité, en lien avec la Commune émet un avis favorable au classement en EBC des espaces verts du Domaine des Thuyas comme proposé par l'association.

Thème 7 - Environnement, Zones Humides

5 observations : n°48-297-336-357-438

Parmi les 5 observations sur la préservation de la nature, l'association Bretagne vivante formule les remarques suivantes :

- Urbanisation : même si le taux d'urbanisation diminue par rapport aux années précédentes, il reste important et il n'est pas possible de continuer ainsi ;

- Protection des zones humides : les engagements restent faibles et les inventaires détaillés des zones humides ne figurent pas ;

- Gestion des ressources : la qualité de l'eau potable distribuée est une préoccupation et il convient de faire un état des lieux à l'échelle du bassin versant alimentant la CARENE (bassin de la nappe de Campbon) ; une mesure ambitieuse serait de restaurer le bocage sur les têtes de bassin versant et de mettre en place les modalités d'une transition agricole ;

- Trame Verte et Bleue : les éléments de connaissance des enjeux de biodiversité ne sont pas suffisamment détaillés et toutes les observations de l'association n'ont pas été prises en compte, notamment les listes d'espèces dont celles des oiseaux avec la LPO (erronées

dans le dossier) ; la trame littorale mériterait d'être détaillée ; il faut redonner aux ruisseaux leur fonction biologique et de milieu vivant, sur tout leur cours jusqu'à la mer.

Par ailleurs l'extension de la réserve Pierre Constant à Saint Malo de Guersac inquiète la société de chasse, de même que le développement du chemin dans le marais pouvant nuire à la biodiversité.

Pour les zones humides, la prise en considération par la CARENE, est détaillée dans l'annexe 1 du présent mémoire.

Pour ce qui relève de la qualité de l'eau potable, les travaux en cours, du SAGE en révision, ont vocation à traiter de ce sujet.

Le PLUi prend en considération les capacités d'alimentation en eau potable du territoire afin de garantir la cohérence du développement mais il n'a pas vocation à traiter de ce sujet en particulier.

A ce stade, il peut être indiqué que la CARENE (exploitant de la nappe de Campbon), en accord avec la CLE et la structure porteuse du SAGE (SYLOA) a souhaité confier au SYLOA une étude d'amélioration de la connaissance – diagnostic sur le fonctionnement global de la nappe-. Celle-ci est programmée pour 2020.

Les mesures d'accompagnement des têtes de Bassins versants (BV) sont déjà prises en compte par les 2 structures référentes des 2 bassins versants qui recouvrent la CARENE (CAP Atlantique pour le BV Littoral Nord et le Syndicat du Bassin Versant Brière-Brivet pour le BV Brière Brivet). En effet, les Contrats de Territoires respectivement portés par les 2 structures visent notamment des interventions bocages et restaurations des cours d'eau – têtes de BV.

Sur le BV Littoral la CARENE sera maître d'ouvrage des renaturations de cours d'eau.

Sur le BV Brière Brivet, le SBVB sera maître d'ouvrage.

A titre d'information, la CARENE, a engagé une démarche bocage sur l'ensemble du périmètre du PEAN de l'Immaculée à Saint-Nazaire.

Les correctifs seront apportés sur la liste des espèces.

Pour ce qui est du vaste STECAL de la réserve Pierre Constant à Saint-Malo de Guersac, ce périmètre sera considérablement réduit. Il s'agit d'une erreur d'appréciation qui sera corrigée au PLUi approuvé.

Thème 8 - Emplacements réservés (ER)

17 observations : n° 62, 159, 160, 236, 240, 266, 282, 284, 293, 331, 356, 357, 369, 398, 430, 436 et 448.

Ces observations sont diverses. Elles sont regroupées ci-après suivant par commune :

Commune de Besné

· demande de suppression de l'ER n° 16 considéré par l'intervenant comme non fonctionnel (obs n° 369).

L'emplacement réservé pourra être supprimé ; les services concernés ont validé le principe.

Commune de Donges

· demande de modification de l'ER n° 23 sollicitée par la Commune pour permettre l'extension du cimetière (obs n° 448).

Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

Commune de Pornichet

· demande pour connaître l'usage des élargissements de voies prévues dans le cadre des ER n°s 34, 53 et 55 (observation 236),

Les emplacements réservés pour l'élargissement de voies correspondent à une traduction du plan de Déplacement communal.

Les avenues de la Pépinière, du Bois tout le monde et du Pouligou y sont recensées en tant qu'axes primaires ; elles sont destinées à être requalifiées pour permettre de développer les liaisons cyclables (bandes cyclables sur l'avenue de la Pépinière).

- demande de suppression de l'ER n° 46 en raison des travaux d'aménagement du carrefour des avenues des Gentianes et Villès Babin qui viennent d'être réalisés, en Juin 2019 (observation 240),

Il n'y a effectivement plus d'intérêt à maintenir l'ER, il sera supprimé.

- demande de modification de l'ER n° 50 parcelle AV 695 en limitant son emprise à une largeur de 2 m pour assurer un passage (observation 284),

La collectivité est favorable à la demande de modification de l'emprise de l'ER N°50 telle que proposée.

- demande de l'association PROSIMAR pour qu'une règle de protection soit précisée pour l'ER n° 54 (obs 356),

L'ER 54 correspond à la protection et mise en valeur d'un espace naturel et remarquable dont la protection est issue du règlement écrit du PLUi au titre de la zone NA2 et au titre de la loi littoral rappelée dans les dispositions générales.

- demande générale de l'association PROSIMAR pour l'établissement d'un plan de circulation intra-urbain pour Pornichet, plan annexé au PLUi. Cette demande se rapporte aux ER de la commune correspondant à des aménagements de voirie (obs 356).

Les ER pour l'élargissement de voies correspondent à une traduction du plan de Déplacement communal en complément du Plan d'alignement de la commune annexé au PLUi.

Commune de Saint-André-des-Eaux

- demande pour que les travaux d'aménagement de la route du Châtelier correspondant à l'ER n° 69 intègrent la réalisation de trottoirs et de passages pour piétons *jugés importants en raison du trafic existant sur cette voie (observation 62)*.

Hors champ PLUi, ces aménagements seront à étudier lors de l'élaboration du projet

Commune de Saint-Joachim

- demande de suppression de l'ER n° 84 sollicitée par la commune, l'aménagement de voirie correspondant sur la RD 16 ayant été réalisé (observation 266),

L'emplacement réservé n°84 sera supprimé.

Commune de Saint-Malo-de-Guersac

- inquiétude de l'association de chasse sur le périmètre de la réserve Pierre Constant correspondant à l'ER n° 95, sur l'aménagement cyclable prévu en bordure du Brivet correspondant à l'ER n° 106 et d'une manière plus générale sur la création de chemins en zone humide en raison de la richesse de la biodiversité présente (observation 159),

- demande de renseignements sur la présence de l'ER n° 59 en fond de la parcelle AC 252 (observation 160).

- opposition des propriétaires concernés à la création du chemin correspondant à l'ER n° 110, en raison notamment de l'absence de justification (observations 282, 293 et 430),

- accord de principe pour la cession des terrains nécessaires aux aménagements prévus sur les ER n°s 115 et 116 (observation 398).

-L'emplacement réservé n°95 sera supprimé.

-L'emplacement réservé n°106 (aménagement cyclable et préservation des rives du Brivet) est conservé. Le projet de piste cyclable Mer-Brière le long du Brivet constitue en effet un projet structurant d'intérêt communautaire et s'inscrit plus largement dans la démarche Eau et Paysages du Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire. La CARENE souhaite donc maintenir les emplacements réservés afférents. Ce projet revêt une sensibilité particulière tant du point de vue des milieux traversés que des usages rencontrés et notamment des usages agricoles.

Une approche concertée et négociée du projet est donc menée par la CARENE sur la totalité du linéaire avec les professionnels agriculteurs, les usagers du marais (pêcheurs, chasseurs) ainsi qu'avec les professionnels du tourisme (promeneurs en barques, hébergeurs, ...)

-L'emplacement réservé n° 110 sera supprimé.

-Pour l'emplacement réservé n°116, la Commune analyse avec attention la demande pour modifier l'emprise de cet ER.

-L'ER 115 est maintenu pour l'aménagement de l'allée de la Garenne

Commune de Saint-Nazaire

· demande pour connaître l'usage prévu de l'ER n° 121 (observation 331),

L'emplacement réservé n°121 correspond à la retenue du Crêpelet qui nécessite des études préalables pour être dimensionnée correctement, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

· demande du Club immobilier nantais pour connaître les équipements de voirie mis en place, sans toutefois identifier les ER concernés (observation 357).

La collectivité ne retrouve pas l'observation dans la contribution

Commune de Trignac

· demande de rendre constructible la parcelle BC 195 concernée pour partie par l'ER n° 148 (observation 436),

L'emplacement réservé n°148 (aménagement cyclable et préservation des rives du Brivet) est maintenu. Le projet de piste cyclable Mer-Brière le long du Brivet constitue en effet un projet structurant d'intérêt communautaire et s'inscrit plus largement dans la démarche Eau et Paysages du Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire. La CARENE souhaite donc maintenir les emplacements réservés afférents.

· Par ailleurs la Commune suggère la création d'un Emplacement Réserve permettant l'accueil de camping-cars, près de la rue du Brivet.

Un emplacement réservé sera créé à cet effet.

Thème 9 - Habitat

23 observations : n° 32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463

Ces observations abordent différents sujets qui demandent des réponses :

- Changement de destination : obs n°164, 247, 325, 335, 170

La première contribution fait suite à une mauvaise compréhension de la disposition. Le bâti identifié en bâti patrimonial et localisé en zone A peut faire l'objet d'un changement de destination vers du logement et/ou de l'hébergement hôtelier et touristique.

L'observation n°325 correspond à un patrimoine déjà repéré sur le PLUi ; il n'y aura pas de fiche complémentaire mais le changement de destination du bâti est bien autorisé.

Les observations 247, 335, et 170 ne concernent pas la catégorie « changement de destination »

- Hauteur et limites séparatives : obs n°190, 419, 53,
- Conserver l'architecture existante, mieux encadrer le bâti contemporain à venir: obs 307, 463

Le règlement écrit a été conçu de manière à favoriser une densification douce des secteurs respectueuse des caractéristiques urbaines et architecturales existantes tout en permettant des évolutions raisonnées et des architectures contemporaines. Pour compléter cette référence, se référer au Thème 11 – Règlement écrit.

- Réhabilitation, Rénovation : obs 71, 93,

L'observation n°71 porte sur un bâtiment concerné par un linéaire commercial de type 3; elle, nécessite une analyse pour définir si une activité para médicale peut être considérée ou non comme une activité commerciale et ainsi être autorisée à changer de destination. A priori, une activité para médicale pourrait ne pas être considérée comme une activité commerciale ; aussi, le changement de destination en habitation serait possible. Cette interprétation sera stabilisée et induira des précisions dans le règlement, le cas échéant.

Pour l'observation 93, le zonage proposé permet une rénovation du bâti existant.

- Limiter l'urbanisation : 79, 463,

Afin de rationaliser le foncier, l'agglomération a mis en œuvre depuis quelques années, une politique de l'habitat et des moyens financiers volontaristes. Dans une logique de réduction de 35% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, le PADD fixe pour objectif de tendre vers une urbanisation située à 60% dans l'enveloppe urbaine et 40% en extension. L'une des orientations de l'agglomération est de rechercher la densification, particulièrement en renouvellement urbain et de manière adaptée à chaque commune. La priorité étant donnée au développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine à proximité des centralités. Ainsi, à l'échelle de l'agglomération, il a été fixé des objectifs de densités résidentielles brutes minimum en conformité avec le SCOT:

- Renouvellement urbain : tendre vers 40 logements par hectare sur l'ensemble du territoire
- En extension : tendre vers 40 logements par hectare pour Saint-Nazaire et 20 logements par hectare pour les autres communes

- Dossier PROSIMAR : l'observation 356 appelle des réponses sur de nombreux sujets (dont entre autres l'habitat).

Le secteur de Sainte Marguerite est constitué de différentes entités définies soit par l'analyse des typologies soit par l'expression d'un ressenti, d'une ambiance. La préservation des ambiances et des caractéristiques des secteurs a conduit à définir des règlements différents. Ainsi, le secteur UBa4 correspond aux secteurs d'extension des centres villes et cœurs de quartiers, secteurs principalement pavillonnaires dont l'objectif est de maîtriser une construction raisonnée en imposant notamment des règles de retrait plus contraignantes pour les immeubles collectifs. Les zones ULb sont spécifiques et correspondent à la frange littorale dont l'un des objectifs est de maintenir une perméabilité vers la mer. Il ne serait pas cohérent d'élargir ces zones ULb au-delà de la frange littorale.

Pour une meilleure compréhension, le règlement écrit du PLUi précisera effectivement que la zone UHA1 correspond aux villages mais également aux parties urbanisées en périphéries de la zone agglomérée

NOTA :

L'observation 110 comporte des documents d'analyses succincts du PLUi, dont une partie sur l'habitat, qui s'ils n'impliquent pas de réponse, méritent une attention particulière sur

les remarques et propositions qui pourraient être prises en compte.

Cette riche contribution n'appelle pas de réponse directe de la collectivité toutefois des réponses sont apportées au travers des observations ci-dessus, notamment en termes d'architecture contemporaine, de spécificités communales...

L'observation 351 mentionne un coût élevé de l'immobilier pour les jeunes ménages.

Cf annexe 1 : Premiers éléments de réponse aux services de l'Etat – volet habitat

Thème 10 - Opérations d'aménagement et de programmation – OAP

41 observations : n° 4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456 :

Les 41 observations portent sur les 10 OAP suivantes :

· OAP 2 Pré Allain, Saint-André-des-Eaux (45 94 101 102 143 329 374) : les riverains de l'OAP s'inquiètent de sa proximité avec leur habitation et demandent de réduire les objectifs de densité et la hauteur maximale autorisée sur le secteur en appliquant les règles de la zone UBb2 ; ils demandent de limiter la suppression des arbres anciens et de créer la liaison douce en concertation avec eux ;

Il faut rappeler que l'OAP a été modifiée par rapport au PLU actuel puisque les hauteurs ont été diminuées. Aujourd'hui, elles sont réglementées à 6m minimum et 10m maximum. De plus, cette zone se situe aujourd'hui dans le périmètre du centre-bourg et par conséquent doit répondre aux objectifs donnés par le PADD d'intensifier les bourgs. Cependant, les arbres de haute tige seront conservés et l'espace vert est maintenu avec un statut privé ce qui sera modifié dans le texte de l'OAP.

· OAP 14 Près de l'Etang, Pornichet (222 237 270 309) : trois personnes, ayant des terrains construits ou non dans la partie nord de l'OAP, demandent que le classement de leurs terrains passent de 2AUa en 1 AUa, en gardant la maîtrise foncière afin de pouvoir construire rapidement ; ces parcelles sont desservies par un chemin privé et par les réseaux ;

La CARENE, en accord avec la Commune conserve le classement en 2AU. Cette décision est notamment motivée par la nécessité de mener des réflexions globales sur les accès. Il est rappelé que le règlement écrit de la zone 2AU permet l'évolution des bâtis existants (rénovation, extension).

· OAP 21 Petit Canon, Pornichet (330) : une personne demande d'inclure sa parcelle HO 559 dans l'OAP ;

La parcelle est trop éloignée du projet pour que cette intégration soit cohérente avec le zonage arrêté.

· OAP 26 quartier maritime et portuaire, Saint-Nazaire (292, 355) : l'association du Petit Maroc indique que la notion d'interface réservée aux secteurs de contacts et d'échanges ne paraît pas adaptée à leur quartier ;

La question de l'insularité mise en avant par l'association est un état de fait ; effectivement, l'accessibilité au petit Maroc, n'est possible que grâce aux ouvrages maritimes. Mais cette caractéristique du quartier est aussi un atout pour sa préservation. Le PLUi n'a pas vocation à remédier à ce type de « difficulté » liée à une réalité infrastructurelle.

L'association remet en cause la partition en deux zonages distincts (UAa1 et UAa2) qui pourtant ont leur légitimité car recouvrant des identités différentes :

-la zone UAa1 correspond au centre-ville élargi et s'organise en 2 espaces

- la trame urbaine du quartier, déjà constituée ; qui comprend, notamment, les maisons de la Reconstruction. Le tissu est très homogène.

- une partie en surplomb sur le rocher

- la zone UAd2 qui englobe le quartier maritime et portuaire, toute la partie autour du bassin, l'avant-port et l'estuaire ainsi que le plateau du Petit Maroc.

Ce secteur lui-même offre deux typologies différentes :

- une partie en exploitation portuaire comprenant notamment les « accès de service »

- des entrepôts et la rue neuve autour de l'opération Silène.

D'un point de vue géographique, cet espace est en contrebas du rocher, très proche de l'eau.

Le zonage du PLUi s'appuie donc sur des spécificités bâties, ce qui permet de conforter les caractéristiques et l'identité du quartier.

Or, l'association propose un zonage qui fait abstraction de la partie « mutable » de l'avant-port.

La crainte de la remise en cause du stationnement sur voirie (notamment rue de l'écluse, rue de la veille église, place de la rampe) est infondée. Le durcissement des règles de stationnement concerne uniquement les projets de constructions neuves et n'impacte pas le stationnement existant sur voirie.

Sur la question du patrimoine, une étude est en cours par la DRAC (Direction régionale des Affaires culturelles) pour le classement de l'usine élévatoire et du bâtiment des Services sanitaires, de façon totalement indépendante de la démarche PLUi ; et en cas de classement, il sera naturellement repris dans le document de planification.

· OAP 29 avenue des Evens à Pornichet : des riverains demandent de respecter les préconisations de l'AVAP pour le bâti et de conserver le parc boisé le plus naturel possible ;

L'OAP ne va pas à l'encontre de l'AVAP, cette dernière sera prise en compte lors de l'élaboration du projet.

· OAP 31 Leroy- Plaisance, Pornichet (320) : les riverains et les habitants (dont les habitations sont incluses dans l'OAP) s'inquiètent de la densité de l'OAP et de la création de la voie inter-quartiers ;

La densité définie dans l'OAP est adaptée au tissu environnant pour permettre, d'une part, de développer des formes d'habitat mixte (habitat individuel du côté de l'avenue de Saint Sébastien et habitat collectif côté avenue de l'hippodrome) et d'autre part de créer des percées visuelles nord-sud. L'aménagement de ce site permettra également d'améliorer le maillage des liaisons piétons/vélos à l'échelle du quartier et de la ville

· OAP 33 Saint-Sébastien sud, Pornichet (418) : une personne s'oppose aux principes d'aménagement : les objectifs généraux de la planification de la fiche explicative sont peu convaincants, imprécis et contradictoires, et ne prennent pas en compte la réalité et les besoins collectifs du quartier ; le projet tel que présenté n'est pas réellement justifié et porte atteinte à la qualité de vie de manière disproportionnée par rapport aux objectifs poursuivis ;

Cette opération s'inscrit dans la continuité du lotissement des Jardins de l'estran réalisé en 2016 et qui se situe à proximité du cœur de quartier de Saint Sébastien. L'aménagement de ce site permettra de produire de nouveaux logements à proximité des services et des transports en commun présents sur l'avenue de Saint-Sébastien. Il finira de connecter l'ensemble du tissu environnant par un maillage piétons/vélos, maillage qui ne peut aujourd'hui être réalisé sur l'allée des Piverts en raison de son caractère privé. L'aménagement de ce site doit être réalisé dans le respect du tissu existant. C'est pourquoi une OAP a été définie pour, d'une part, permettre une opération d'aménagement d'ensemble sur un périmètre cohérent et lister des intangibles tels que notamment préserver la trame paysagée et boisée, privilégier une typologie pavillonnaire. Ces

contraintes contextuelles justifient une densité adaptée de l'ordre de 30lgts/ha.

- OAP 39 Aisnes, Trignac (365 375 442 444) : les 84 membres de l'association du bout d'Aisnes demandent la suppression de cette OAP (terrains hors agglomération constituant un corridor écologique) ; la commune de Trignac (obs 444) demande également la suppression de l'OAP ;

L'OAP sera supprimée, afin de respecter la charte du Parc de Brière, une partie est reclassée en AA1b et le secteur Ula est maintenu.

- OAP 42 Ilôt Grée, Saint-Malo-de-Guersac (144 252 253 254 343) : les propriétaires d'une grande partie des terrains demandent que certaines contraintes soient supprimées et que le périmètre du projet soit réduit, car elle impose des contraintes abusives au projet privé et pénalise le modèle économique du projet : supprimer l'exigence de vue depuis la RD 50, pas de parkings mutualisés des deux côtés, accès seulement par la rue Laennec puis accès routier à chaque lot disposant d'un garage, suppression de l'îlot central de verdure, pas de piste cyclable ouverte à travers l'îlot ; les propriétaires des parcelles AI 3 1 4 361 5 6 constituées de fonds de jardin demandent leur exclusion de l'OAP ;

La CARENE, en accord avec la Commune répond favorablement à la demande d'exclusion des parcelles AI 1-3-4-5-6 et 461 du périmètre de l'OAP.

Sur les intentions d'aménagement inscrites dans l'OAP, la Commune rappelle que celles-ci ont été reprises des études du Plan Urbain Communal (PUC), élaboré en concertation avec les habitants, qui donne une vision prospective du développement du territoire sur différents sites de projet et validé en conseil municipal. Les principes d'aménagement de l'OAP sont donc maintenus.

- OAP 47 Clos Miraud 2, Chapelle-des-Marais (65) : un riverain s'inquiète pour sa perte de tranquillité et demande une concertation pour le projet de liaison douce.

Lors de l'élaboration du projet, la Commune s'engage à tenir informer la population sur l'évolution du secteur.

Par ailleurs,

- deux communes demandent la création d'une nouvelle OAP sur leur territoire :
 - La commune de Saint-André-des-Eaux demande la création d'une OAP dans le zonage UBb2 de la ZAC Ilôt du Pré du Bourg (+ obs 98) avec les caractéristiques suivantes : mixité de forme urbaine permettant des toits à deux pentes et non exclusivement des toits en terrasse ; hauteurs maximales des constructions : 4,5 mètres pour H1, 9 mètres pour H2 ; hauteurs maximales pour les bâtiments collectifs : 7 mètres pour H1, 11 mètres pour H2, ces derniers devant être localisés dans la continuité des plus hauts volumes des bâtiments préexistants près de l'opération « Pré Saint André » ; cette demande permettra de répondre à la demande de desserte exprimée par l'observation 98
 - La commune de Montoir-de-Bretagne demande la création d'une OAP au Champ Rocheau, dont elle joint le plan de ce projet.

Cette nouvelle OAP sera insérée dans le PLUi approuvé.

- Quatre communes émettent des observations sur les OAP suivantes :
 - OAP 5, 6, 7 à Saint-André-des-Eaux : la commune demande que soit retirée la notion de bande de 20 mètres dans le zonage UAb4 et que, dans ces OAP, la hauteur maximale des bâtiments collectifs soit limitée à 7 mètres pour H1 et à 11 mètres pour H2 ; pour les sites de Blanche Couronne nord et sud et de Anne de Bretagne nord et sud, elle

demande de remplacer le pourcentage de réalisation des « logements prévus en accession locatif sociale » par « logements prévus en accession aidée » ;

Le règlement sera modifié afin de prendre en compte cette demande.

◦ OAP 25 Gavy, Saint-Nazaire : la Commune demande une adaptation de l'OAP du secteur de Gavy et du règlement de la zone NA1, afin de tenir compte des études en cours et permettre notamment l'implantation d'une base nautique près de la plage de Porcé ;

La modification sera apportée dans le PLUi approuvé afin de permettre la mise en œuvre de ce projet.

◦ OAP 51 les Clos Galants est, Donges : la commune demande que le principe de respecter un épannelage progressif depuis le secteur des Clos Mignons vers la rue des Écoles devienne un intangible du projet ;

La modification sera apportée dans le PLUi approuvé.

◦ OAP 55 Océane-Acacias, Trignac : la commune demande de différencier les secteurs déjà urbanisés en UAc2 de ceux actuellement en friches 1AU4 et de calquer la limite entre les zones sur les limites du PLU en vigueur sur Trignac ; elle demande de porter la limite de la zone 1AU4 en appui de la voie ferrée Paris – Le Croisic,

La modification sera apportée dans le PLUi approuvé.

· Des PPA émettent des observations sur les OAP suivantes :

◦ OAP 12 Brais nord, Saint-Nazaire : le Conseil départemental (CD 44) indique que, une fois urbanisé, ce secteur présentera toutes les caractéristiques d'une agglomération et que la limite d'agglomération devra donc être repoussée pour englober l'OAP jusqu'au giratoire ;

Hors champ PLUi. Ce sujet sera étudié lors de l'élaboration du projet par les collectivités concernées

◦ OAP 19 Butte d'Ermur, Pornichet : la Chambre d'agriculture considère que la réalisation de l'OAP entraînera une perte totale des espaces agricoles exploités et demande la préservation de cet espace par un reclassement en A, au moins sur la partie nord du site ;

Il n'y a pas plus d'impact qu'avec le PLU actuel puisque la zone y était déjà classée en zone AU. Cependant, la zone 2AU a été légèrement réduite afin de conserver une cohérence avec le bloc agricole nord et préserver son rôle de maillon de corridor écologique.

◦ OAP 41 les Dabonnières, Saint-Malo-de-Guersac : le CD 44 souhaite que ce secteur soit desservi au maximum par deux accès sur la RD 50 ;

Il s'agit d'un oubli, d'une flèche d'accès, dans la représentation graphique; celle-ci sera intégrée dans le schéma d'aménagement au niveau de la RD50 pour correspondre à la légende.

◦ OAP 48 les Hameaux du Parc, Besné : le CD 44 demande de traduire dans l'OAP le risque de déversement du trop-plein des bassins de rétention d'eau mis en place près de la RD 773 ;

Hors champ du PLUi (en relation avec l'autorisation loi sur l'eau de la ZAC).

◦ L'État signale que 12 OAP sont concernées par les risques d'inondation ou technologiques et que les inventaires des zones humides ne sont pas pris en compte. Il fait des observations détaillées sur la plupart des OAP dans son annexe technique.

De plus il signale que l'OAP du Petit Canon empiète sur la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire ;

Pour les OAP concernées par les risques, ces dernières seront précisées et complétées par les informations utiles caractérisant et définissant la nature et les enjeux risques qui s'appliquent à l'OAP concernée.

Comme indiqué en préambule, l'annexe technique développe et précise les attendus de l'avis du Préfet auquel il est fait réponse dans le présent mémoire. La prise en considération des éléments de détails de l'annexe sera explicitée dans le dossier d'approbation.

Pour l'OAP du Petit Canon, cette dernière a été conçue sur des limites naturelles qui permettent in situ de fixer définitivement une fin à l'urbanisation sur des éléments tangibles de paysages et ou de bordures telles que des chemins, des haies, des clôtures Il est donc souhaitable de conserver ce parti pris de délimitation.

Pour autant pour assurer la compatibilité au SCoT, la coupure d'urbanisation sera redéfinie (cf annexe 1 note spécifique d'application de la loi littoral pour répondre aux observations de l'Etat.)

Thème 11- Règlement écrit

38 observations : n° 8–9-110-122-147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454

Ces observations touchent précisément à certains articles du règlement écrit, sachant toutefois que certains sujets relatifs au règlement ont été classés dans d'autres rubriques, notamment celles des Opérations d'Aménagement et de Programmation, voire des modifications de zonage qui lui sont très liées :

1°) Certaines demandes relèvent d'une adaptation, d'une modification du règlement, voire d'une demande de dérogation à tel article du règlement, le plus souvent dans l'intention de réaliser un projet personnel de construction, disposer plus librement de leur bien ou profiter de leur environnement ; voici ces demandes :

- revoir la rédaction de l'article du règlement de la zone UBa2 concernant les voies d'accès (observation n°9),
- revoir les règles de construction en limite séparative (obs n°122),
- permettre de construire en zone AA1b une clôture « style PVC » pour réduire les vis-à-vis à un endroit où des arbustes pousseraient difficilement (n°328),
- autoriser en zone UBa1 l'édification d'une clôture à 2m05 de hauteur (n°382),
- autoriser les constructions au-delà de la limite de la bande constructible des 30 mètres prévue dans le règlement en zone UHa1 et zone UHa3 (n 169 et 234), et de la bande constructible des 40 mètres en zone UIa (n°404),
- donner la possibilité de construire en limites séparatives latérales en zone UBa2 comme cela est possible en zone UBa1 et UBa5 (n° 229),
- réduire à moins de 60% l'emprise au sol des constructions et réduire leur hauteur en zone UIa (n°149),
- augmenter les possibilités de construire en zone UHa3 en permettant que l'emprise au sol de 30% puisse s'appliquer sur la totalité d'une parcelle : le règlement s'appliquant à cette zone en matière d'emprise et d'implantation restreint trop fortement la possibilité de construire sur une parcelle compte tenu de la configuration de celle-ci. (n° 434),
- permettre la construction d'un garage attenant à une maison sur une parcelle classée en zone AA1 (n°290),
- autoriser une propriétaire d'une maison en rénovation, située en zone AA1a, à réaliser son projet d'y accueillir des personnes âgées non dépendantes (n°228),
- revoir le règlement de la zone AA1a pour limiter les possibilités d'y installer des logements (n° 454),

- obtenir des renseignements sur les échéances prévues pour l'évolution de zones AB (n°339),
- modifier le libellé attaché à la maison sise sur la parcelle 132 AT 50 en supprimant la mention « patrimoine agglomération estuarienne (...) » et lui donner ainsi le même statut que la maison voisine, les deux maisons mitoyennes formant un même ensemble (n°302),
- refuser le classement d'un domicile en « bâti patrimonial » sans qu'il y ait eu une information préalable, une rencontre, un débat (n°350),
- veiller à ce que l'application des dispositions réglementaires favorise une bonne gestion du chemin côtier (n° 147),
- refuser la création d'un chemin piéton sur une propriété privée à proximité de bâtiments agricoles (n°246),
- supprimer un linéaire commercial en raison d'un changement de destination de locaux (n°400).

L'auteur de l'observation n°449 précise qu'il a engagé des frais sur sa parcelle pour la rendre viable mais en raison de son classement en zone U1a, l'implantation d'une construction est problématique : il estime, de ce fait, avoir subi un préjudice.

Il est impossible de répondre favorablement à des demandes « personnelles ».

Le règlement du PLUi a fait l'objet d'un premier travail en atelier technique (avec les instructeurs des Communes) puis, par thématiques, avec le COSUIV (comité politique de l'élaboration du PLUi) qui en a validé les grands principes ; ainsi le choix a été fait, notamment :

- *de privilégier la plantation de haies en zone AA1b et d'éviter le PVC pour assurer au mieux l'intégration des clôtures dans l'environnement [n°328];*
- *d'éviter la réalisation de clôtures trop hautes (hauteur maximale fixée à 1,80m en limite séparative, dans la plupart des zones)[n°382] ;*
- *de préserver les caractéristiques des tissus bâtis (en périphérie par exemple, le retrait par rapport aux limites séparatives permet de maintenir une certaine perméabilité sur les jardins mais aussi l'intimité de chacun) [n°122, 129]*
- *de construire de façon raisonnée dans les villages et hameaux pour limiter le mitage des campagnes et conserver un cadre de vie plaisant, en imposant une bande constructible [n 169, 234, 404];*
- *d'autoriser la réalisation d'un seul logement de fonction lié à l'exploitation agricole mais de laisser la possibilité d'en créer un second lors de regroupements d'exploitants, afin de bien prendre en compte la réalité économique [n°454].*

Certaines règles diffèrent des PLU précédents car un travail d'harmonisation entre les Communes a été réalisé pour des secteurs présentant les mêmes typologies ou caractéristiques paysagères (ex îles de Brière) [n°149].

A contrario, quelques règles particulières émanent de la volonté des Communes de répondre aux spécificités de leur territoire (n°9).

Les corrections demandées, liées à des erreurs matérielles seront prises en considération dans le dossier d'approbation [n°302].

Certaines observations n'appellent pas de réponse particulière, étant plus de l'ordre du constat ou du souhait [n°147] ;

D'autres ont simplement pour objet une demande d'information [n°339, 350]

En accord avec la Commune concernée, l'observation n°400, sera prise en considération et le dossier de PLU sera modifié en conséquence ;

Enfin, il convient de signaler que l'observation n°246 est liée à une erreur constatée sur la carte interactive mise à disposition du public.

2°) Demandes et observations produites par des particuliers portant sur des questions d'ensemble :

- Le projet de PLUi supprime la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire, ce qui est contraire aux préconisations du DOO du SCoT (n°385).

Au regard de l'ensemble des prescriptions existantes à reporter sur le plan de zonage et afin de garantir la lisibilité de l'information, la collectivité a fait le choix d'une cartographie propre à l'application de la Loi Littoral (y compris coupures d'urbanisation) dont les prescriptions s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Elles sont rappelées dans les dispositions générales du règlement écrit.

- Au sujet des clôtures, comment la CARENE contrôlera-t-elle les clôtures, particulièrement en zone UBa4 dont le règlement demande d'éviter la fermeture des paysages en limitant les clôtures opaques ? (n°271).

- Au sujet des clôtures en zone AA1b, pourquoi imposer du grillage dans les cinq premiers mètres en limite séparative et laisser le reste en composition libre ? Il serait préférable de favoriser une continuité de matériaux identiques sur l'ensemble de la limite séparative et privilégier le bois en secteur agricole ou un muret de pierre lorsque le lieu s'y prête (n°279).

Les règles d'implantation sont liées au principe suivant : « Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse. ». Un grillage n'est pas imposé systématiquement dans les 5 premiers mètres. Tout dépend donc du retrait ou non de la construction.

- Une personne s'interroge sur la nécessité pour les communes d'édicter des règles en matière de clôtures, elle évoque la hauteur des constructions en lien avec la réglementation RT2012, et elle estime que « sur trois points (le zonage, les matériaux interdits et dits médiocres, l'interdiction des toitures blanches), le PLUi ne part pas sur de bonnes bases et ne fait que reprendre des extraits copiés tels quels des anciens PLU : différences de traitement des communes, illégalité de l'interdiction de matériaux, frein de la transition écologique(...) » (n°110).

Ces règles se justifient pour préserver les spécificités des secteurs et leur ambiance. Ces règles existaient déjà dans le PLU actuel et n'ont pas empêché les différents projets autorisés de respecter les normes RT 2012

- Au sujet du patrimoine bâti de Pornichet, pourquoi interdire les vérandas visibles de l'espace public dès lors qu'elles s'inscrivent dans la qualité architecturale du bâtiment ? (n°314).

La remarque est jugée pertinente ; un assouplissement de la règle sera apporté dans ce sens.

- Il est demandé le retrait de l'article 2 du règlement de la zone UBb3 qui autorise les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts etc. (n°280).

La nouvelle nomenclature crée des confusions pour beaucoup ; l'artisanat de production fait désormais partie de la destination « Activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous-destination « Industrie » ; il convient donc d'autoriser l'industrie pour autoriser l'artisanat de production.

3°) Demandes et observations présentées par les associations et par les organismes professionnels :

- Des habitants du Petit Maroc demandent que soit créé un secteur UA1pm avec les règles spécifiques au quartier et ils estiment que le règlement du secteur UAd est très imprécis quant au devenir du quartier (n°292).

- L'association PROSIMAR (n° 8 et n° 356) présente quelques réflexions de portée générale d'une part et des remarques concrètes de détail d'autre part :

1. Réflexions de portée générale sur la densification, l'orientation urbanistique, AVAP, EBC, division foncière, patrimoine naturel et paysager, patrimoine urbain et architectural,
2. Sur le Règlement graphique [Commune de Pornichet],
3. Sur le Règlement écrit,
4. Sur les OAP,
5. Conclusions.

Toutes ces réflexions sont accompagnées d'exemples précis avec des plans détaillés et des propositions de modifications.

-En ce qui concerne la demande de l'association des habitants du Petit Maroc, se reporter aux commentaires relatifs à l'OAP n°26.

-Les observations de l'association PROSIMAR amènent les commentaires suivants :

Concernant le règlement écrit sur les toitures, il est rappelé que des dispositions spécifiques sont édictées pour la Commune de PORNICHET

Concernant l'OAP sur la tranche 3 ZAC Pornichet Atlantique, il est confirmé que la trame boisée au centre et en périphérie est classée en EBC. Il est également confirmé que la tranche 4 n'est pas une zone humide conformément à l'étude d'impact réalisée sur le site dans la cadre des dossiers de création et de réalisation de la ZAC et dans le cadre de la mise à jour du Dossier Loi sur l'Eau.

Concernant l'OAP des Evens, l'intérêt général de l'opération a été rappelé dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU.

L'OAP Ilot Gambetta intègre la requalification paysagère du bd du Baulois et la requalification d'un parking paysager d'entrée de ville

La programmation des logements notamment au travers des OAP respecte un rythme de construction de 150 lgts /an sur l'échéance du PLUi

- ATLANSUN (obs. n° 349) estime que, dans le projet de PLUi, la disposition générale "art 2.3.6.2. Installations de dispositifs d'EnR", qui introduit une obligation pour un certain nombre d'opérations de produire 25% d'énergie renouvelable, constitue une excellente disposition, et qu'il est souhaitable d'élargir la disposition générale de cet article à toutes les destinations de bâtiments, en intégrant les services et les activités commerciales.

- SYDELA (Syndicat Départemental d'Énergie de la Loire Atlantique) (obs n°360) :

Le SYDELA rappelle le texte de l'article 2.3.9.2 des Dispositions générales du Règlement relatives aux Installations de dispositifs d'EnR dans les zones UE et suggère de ne pas restreindre la disposition de l'art. 2.3.9.2 aux seuls bâtiments industriels (dont l'artisanat productif) mais d'y inclure aussi les bâtiments commerciaux et de service.

Il s'agit d'une bonne suggestion mais dont la pertinence locale demande à être vérifiée.

- PBN (Société des Produits Bitumineux Nantais) (n°300) :

La Société PNB qui dispose d'une centrale d'enrobage à chaud à Montoir-de-Bretagne, sur les parcelles appartenant au Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire demande une modification du Règlement écrit de la zone UEe : il s'agit d'apporter un complément à son article 2.2 "pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur les constructions possibles dans cette zone".

L'article 2.2 de la zone UEe serait ainsi rédigé:

« 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions

Sont autorisés (...)

- Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés *ou en lien avec les activités industrielles de la zone;*"
- Les constructions destinées à la restauration (...)

Le règlement sera modifié dans ce sens.

- SONADEV (n° 294) :

la SONADEV demande que des rectifications soient prises en compte dans le futur PLUi. Ces demandes de rectification sont présentées dans le cadre des projets qui lui ont été confiés et qui concernent les concessions d'aménagement mentionnées dans son courrier.

Les différents points soulevés par la SONADEV ont été analysés et la majorité sera prise en compte ; le dossier d'approbation du PLUi intégrera les évolutions nécessaires.

Le GPMNSN (Le Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire) (obs n° 408) a remis un courrier daté du 8 Août 2019 dans lequel sont listées toutes les questions ayant fait l'objet de nombreux échanges entre le GPM et la collectivité:

- Emplacement Réservé pour un port de plaisance,
- Orientation d'Aménagement et de Programmation "Quartier Maritime Portuaire",
- Secteur avant-Port,
- Zone UEm,
- Réserve foncière de Locherais,
- Développement sur la ZIP de Montoir-Donges,
- Et quelques points divers sur le règlement UEe1.

Concernant l'emplacement réservé : Au regard des études en cours, il apparaît souhaitable de maintenir l'emplacement réservé. En effet bien que les études techniques en vue de la réalisation d'un port de plaisance sur l'îlot concerné, n'aient pas permis de conclure à la faisabilité financière à court terme d'une telle infrastructure sur le site, le projet urbain global de la Ville de Saint-Nazaire implique que ce secteur bénéficie d'une maîtrise foncière au bénéfice de la Ville. L'intention d'un projet urbain d'ensemble sur ce secteur étant bien réelle.

Les orientations urbaines sur le secteur visent potentiellement la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification le cas échéant de logements intégrant la mixité sociale...

Aussi compte tenu des réflexions qui se poursuivent, il apparaît important de conserver cet ER au bénéfice de la ville de Saint Nazaire en en modifiant la destination : « pour la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification le cas échéant de logements intégrant la mixité sociale » afin, de permettre la mise en œuvre d'un projet urbain global et cohérent de valorisation à l'échelle du quartier Maritime et portuaire.

OAP « quartier Maritime portuaire »: La rédaction des intangibles du projet est d'ores et déjà suffisamment souple pour permettre la définition d'un projet urbain dans ce cadre.

Concernant plus spécifiquement le devenir de la capitainerie, la rédaction de l'OAP n'interdit ni l'extension ni la démolition. Il n'y a donc pas lieu de modifier ces éléments qui sont compatibles avec les demandes exprimées par le Port.

Secteur avant-port et projet de « bâtiment signal », la proposition de rédaction de Nantes Saint-Nazaire Port ne permet pas de garantir la densité et l'animation urbaine souhaitée dans les secteurs de projets. Aussi il n'est pas prévu d'y répondre favorablement

Pour mémoire, le PLUi prévoit pour toute la zone UAd, que les entrepôts sont possibles à condition :

- Qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de ces activités
- Qu'ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
- Que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
- qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant

Zone UEm : Ce secteur d'interface entre la ZIP et le secteur habité et urbain de la Ville de Saint-Nazaire n'a pas vocation à accueillir massivement des activités productives industrielles et artisanales. Il s'agit bien d'un secteur composite, d'activités tertiaires de l'industrie et de l'artisanat de production associées à des entrepôts. Par ailleurs le développement du site de Stock Ouest est avant tout obéré par le PPRL du fait du risque de submersion marine. Les collectivités proposent à NSNP de s'associer à une démarche, dont l'Etat est partie prenante, de recherche de solutions pour mieux aménager de manière résiliente ce secteur soumis à aléas forts de submersion marine. L'objet est de pouvoir développer au mieux ce site dans le cadre de l'AMI "Mieux aménager les secteurs soumis aux risques naturels". Si un projet ou des destinations différentes de celles autorisées émergeaient des réflexions engagées, le PLUi pourra être modifié en conséquence.

Réserve foncière du Locherais : Le choix stratégique de la zone AB correspond à l'échéance de la conception puis de l'aboutissement des procédures afférentes à un projet d'urbanisation de ce secteur. Aussi, la CARENE ne souhaite pas répondre favorablement à la demande du Port qui consisterait à affecter un zonage plus rapidement opérationnel à ce secteur. La CARENE considère qu'un projet porté par le Port et bénéficiant d'un intérêt général emporterait une mise en compatibilité du PLUi. Dans l'attente d'une telle procédure et en compatibilité avec le PADD, qui vise à garantir la lisibilité aux agriculteurs, le zonage AB apparaît plus approprié pour ce secteur.

Développement sur la ZIP de Montoir, identification des cours d'eau et zones humides : cette demande apparaît incompatible avec différents avis qui, a contrario, demandent que les cours d'eau issus du RUCÉ soient bien repris au règlement graphique.

Il est ici rappelé que les modifications de cours d'eau répondent à une procédure spécifique qui permet chaque année d'actualiser le RUCÉ. Il appartient donc au PNSN de solliciter cette modification dans le cadre requis.

Il est rappelé que les dispositions générales du règlement précisent que les prescriptions s'appliquant aux cours d'eau ne concernent pas les ouvrages techniques.

Pour ce qui concerne la demande exprimée par le PNSN de supprimer les Zones Humides du périmètre de la ZIP Montoir – Donges, ici aussi cette demande apparaît incompatible avec les avis émis notamment par l'Etat et la MRAE. La CARENE propose donc, pour rendre le PLUi cohérent, de maintenir l'identification des ZH au règlement graphique. La réglementation qui sera applicable au PLUi approuvé prend en compte les cas particuliers comme par exemple : les ZH identifiées à l'inventaire SAGE mais déjà artificialisées ou encore les ZH incluses dans des zones U et 1AU bénéficiant d'une autorisation loi sur l'eau en vigueur ayant réglementé les impacts sur les zones humides pour lesquelles, seule ladite autorisation s'appliquera.

Pour les chemins protégés : il s'agit notamment d'itinéraires de randonnées ou grandes randonnées

qui auront, en effet, à être actualisés au vu des voiries nouvellement créées dans la ZIP.

- CINA (Club Immobilier Nantais) (n°357) :

Le CINA pose des questions, émet des remarques et des propositions relatives :

- aux plans et cartes,
- à la mixité sociale,
- à la hauteur des bâtiments collectifs en UAa1cv,
- aux stationnements,
- aux installations de dispositifs d'EnR
- au zonage UEa et aux « périmètres tertiaires ».

Il s'agit de remarques générales auxquelles il n'apparaît pas nécessaire d'apporter un éclairage dans le présent mémoire. La CARENE y apportera les réponses utiles dans le document approuvé.

4°) Demandes et observations présentées par des Communes :

- Commune de Saint-Nazaire (obs. n°413) :

Les personnes référentes du Conseil citoyen des quartiers Immaculée, Villeneuve, Québrais, Landettes et Monsieur l'Adjoint Jean-Luc Séchet demandent d'examiner la possibilité réglementaire d'installer une guinguette sur les bords du lac du Bois Jolland, pour animer les lieux et créer un lien intergénérationnel.

Il n'y a pas d'opposition sur ce sujet ; la réflexion est engagée pour voir comment faire évoluer le règlement ou le plan de zonage en conséquence.

- Commune de Saint-Joachim (obs. n°397) :

Madame le Maire de Saint-Joachim constate :

- que le règlement du PLUi interdit en zone UIb les constructions destinées aux commerces et activités de services, à l'exception de celles citées à l'article 2.2. ; La restauration qui est "une sous-destination de la destination commerces et activités n'étant pas autorisée dans les exceptions, il convient par conséquent de modifier cet article en autorisant les constructions destinées aux commerces de restauration.

Pour permettre l'évolution d'activités de restauration déjà présentes en secteur UIb (zonage propre à la commune de Saint-Joachim), le règlement littéral sera modifié en citant l'exception de la sous destination restauration.

- que dans ce même article, il est prévu des constructions destinées au commerce de gros qu'il n'est pas concevable d'autoriser en zone UIb et qu'il convient donc de supprimer.

S'agissant d'une erreur matérielle, le règlement évoluera pour permettre le commerce de détail et non le commerce de gros.

- Commune de Trignac (obs. n°444) :

La commune de Trignac rappelle les observations déjà exprimées dans sa délibération de juillet 2019

Voici celles qui concernent le règlement écrit :

- en zone UIa permettre l'implantation de constructions dites en "double rideau",
- en zone 1AU4 interdire les entrepôts,
- en zone UEa (Petite Ville), mise en correspondance entre règlement et rapport de présentation,

- dans l'annexe stationnement, prise en compte des commerces de faible fréquentation pouvant justifier d'une réduction du nombre de stationnements au regard des tableaux.

- en zone UEa1: imposer un mur coupe-feu pour les constructions industrielles et artisanales implantées en stricte limite de propriété.

Les points concernant uniquement Trignac seront intégrés ; [zone UIa,-sous paragraphe spécifique-

; 1AU4 ; zone UEa (Petite Ville)].

Les deux points suivants [annexe stationnement, mur coupe-feu] nécessitent des échanges et expertises complémentaires et auxquels il sera donc répondu pour l'approbation.

Thème 12 - Zones d'activités

12 observations : n° 23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447

Parmi les douze observations :

· L'association de quartier Vivre à Méan-Penhoët (obs 403) demande d'étendre la zone UEe2 "secteur de transition entre la ZIP et le quartier habité de Méan-Penhoët" a minima jusqu'à l'intersection entre la rue de Trignac et la rue Clément Ader afin précisément d'éviter l'installation des nouvelles unités de production classées ICPE aussi près des lieux de vie collectifs et d'activités quotidiennes du quartier, et faire ainsi que cette zone d'interface ait un réel sens, et de réintégrer les parcelles BT 261 209 et 310, utilisées comme parking pour les autocars jusqu'en 2018, dans la zone UAb1 à vocation résidentielle comme le reste de l'îlot, ou à défaut en zone UEe2 d'interface ; ailleurs, d'autres habitants s'inquiètent de la proximité entre activités et habitat ;

A la faveur de la contribution de l'association Vivre à Méan-Penhoët, la collectivité a réinterrogé la pertinence du zonage UEe2 pour prendre en compte les enjeux d'interface entre le secteur d'activité et les lieux habitations. Ainsi, la zone UEe2 sera prolongée le long de la rue de Trignac jusqu'à la rue Clément Ader.

Concernant la demande sur le parking : les parcelles ont été récemment acquises par la CARENE dans l'objectif de maîtriser la destination du secteur. La CARENE sera vigilante à développer un projet compatible avec le secteur habité avoisinant.

· L'entreprise Charrier demande de maintenir le zonage en l'état dans le futur règlement du PLUi de la CARENE correspondant aux sites de la Mariais et de la Maison Noulet à Donges ;

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PPGD) qui est en cours d'élaboration (enquête publique en mai 2019) recommande de privilégier la valorisation à l'élimination et donc le remblaiement de carrières à l'élimination en ISDI pour les excédents qui ne peuvent pas être recyclés dans les chantiers.

Les principaux objectifs de ce Plan régional auxquels le projet de réhabilitation de la carrière Noulet répond sont les suivants :

PRIVILÉGIER LE REMBLAIEMENT DE CARRIÈRES AU STOCKAGE Le plan recommande aux maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et entreprises du BTP de privilégier le remblaiement de carrières au stockage en ISDI pour les excédents de chantier ne pouvant pas être valorisés par d'autres voies.

- *LIMITATION DES TRANSPORTS* Le plan recommande la limitation des transports, notamment des excédents inertes, en renforçant le réseau d'installations de proximité afin d'une part, de réduire l'impact environnemental de la gestion de ces excédents lié à ce transport et d'autre part, de réduire les dépôts sauvages.

A titre d'information l'estimation de l'évitement d'émission de GES si un projet ISDI était autorisé sur le site de la carrière Noulet serait de 220 tonnes /an

- *DÉVELOPPER LE MAILLAGE D'INSTALLATIONS, DONT CELUI DES INSTALLATIONS DE VALORISATION ET RECYCLAGE*

Ce maillage doit notamment permettre aux détenteurs de déchets de disposer d'au moins un lieu d'apport dans un rayon de 15 km de leurs chantiers.

- *FACILITER L'IMPLANTATION DES INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX OBJECTIFS DU PLAN car l'implantation de nouvelles installations peut être confrontée à des freins majeurs et essentiels au nombre desquels, les règlements des PLU, Plans locaux d'urbanisme, qui ne prennent pas en compte la possibilité d'implanter des installations de transit, traitement ou élimination de déchets, voire excluent cette possibilité ;*

- *En cohérence avec les recommandations du SRADDET, le plan recommande : La prise en compte systématique de la question des besoins liés à la gestion des déchets dans les documents d'urbanisme, PLU, PLUi et SCoT..., la sensibilisation des collectivités (élus, services) et administrés sur la question de l'acceptabilité des installations, l'application d'un principe de solidarité entre les territoires pour améliorer le maillage des installations*

LES PROSPECTIVES DES BESOINS ET CAPACITÉS NÉCESSAIRES EN ISDI ET REMBLAIEMENT DE CARRIÈRES qui ressortent de ce Plan montrent que le maintien des capacités de remblaiement de carrières participe à l'atteindre des objectifs.

Compte tenu des enjeux du Plan Régional de Gestion et de Valorisation des Déchets en cours d'approbation, la capacité des territoires à gérer sur leur périmètre les déchets constitue aujourd'hui une priorité. Ceci devant notamment être mis en œuvre au travers de la remise en état des anciens sites carriers. Considérant par ailleurs que le règlement graphique du PLUi, s'il permet un tel projet, ne constitue pas à lui seul la condition de la réalisation d'un ISDI. Il appartiendra au porteur de projet de s'assurer de l'obtention des autorisations ad hoc et de prendre en considération tous les impacts. Aussi, la CARENE considère nécessaire de maintenir le règlement graphique en l'état.

Une première modification au PLU de Donges est intervenue en 2016 pour autoriser les ISDI sur ce secteur. Le PLUi a naturellement repris la stratégie établie dans le PLU. Par ailleurs le processus d'élaboration et d'arrêt du PLUi n'a pas conduit à remettre en cause cette disposition.

Trois entreprises demandent des agrandissements en STECAL sur la commune de Donges (obs 23, 27, 431) : entreprise Montfort à la Balluais, société SEAP au Moulin Neuf, société Chouteau à Hélé;

STECAL concernant la société MONFORT : les éléments fournis ne permettent pas d'apprécier la nature du projet envisagé au regard de la définition d'un STECAL notamment en commune soumise à la Loi Littoral. La demande nécessite une expertise complémentaire.

STECAL concernant la société SEAP : la collectivité ne retrouve pas l'observation.

STECAL concernant la société CHOUTEAU : la collectivité est favorable au périmètre proposé par le gérant de la société. Restant dans une surface similaire à ce qui a été proposé à l'arrêt du PLUi, celui-ci permet de localiser l'extension du bâtiment sur la partie nord-ouest du site limitant ainsi les impacts sur la maison située à l'opposé.

La commune de Donges demande de ne pas permettre un ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes) au lieu-dit Maison Noulet ;

Se reporter à la réponse ci-dessus

· L'association des habitants du Village de Gron, Montoir-de-Bretagne, dénonce l'implantation d'une déchetterie à l'emplacement de l'ancienne usine d'épuration, au pied du village, ou du moins demande sa limitation au nord du secteur ;

Une démarche est engagée entre la CARENE et l'association ; des informations et des précisions sur la nature du projet ont été données, ce qui a permis de rassurer les habitants. Aujourd'hui leur

regard a évolué sur ce projet. Il n'y a donc pas lieu de modifier le PLUi.

· La société LIDL 1 rue de Villès Molle à Saint-Nazaire, demande que l'erreur matérielle relative à la parcelle EP n°609 en vue de son classement en zone AE1 et que le règlement de la zone AE précise que la hauteur maximale à l'égout (H1) est de 4,5 ou de 5 m sur le secteur AE1, ceci dans un souci de cohérence par rapport à la réalité commerciale existante ;

L'erreur matérielle sera corrigée ; le règlement pourra évoluer conformément au souhait formulé.

· Deux observations s'interrogent sur une partie du linéaire commercial à Saint-Joachim, où il n'y a plus de commerce.

L'outil linéaire commercial s'applique au rez de chaussée des constructions repérées au plan de zonage. Pour le cas présent, le linéaire commercial de type 1 interdit le changement de destination des rez de chaussée à usage économique en habitat. Il est précisé que la destination habitat recouvre la sous destination logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et la sous destination hébergement dans des résidences ou foyers.

Le changement de destination pour des activités commerciales et de services qui recouvrent quant à elles, l'hébergement hôtelier et touristique (constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial) est donc autorisé.

Thème 13 - Zones inondables

4 observations :n° 3- 72-424-432

Parmi, les observations, deux personnes contestent le caractère inondable de leur parcelle :

- Parcelle AM 250 à Pornichet (niveau plus élevé que les parcelles voisines) ;
- Parcelle AV 90 au port Chicard à Saint-André-des-Eaux : après contact auprès de la DDTM, la parcelle n'est pas inondable (personne informée par téléphone), et il y a lieu de modifier le zonage en le limitant à la route et de prendre en compte l'AZI du Brivet actualisé (avis de la préfecture).

La collectivité prend acte de la demande de la commission d'enquête. Néanmoins, la CARENE alerte sur le fait que ce qui est appelé « actualisation AZI Brière-Brivet » correspond à une approche empirique de contrôle du périmètre AZI sur des secteurs limités (25 secteurs) correspondant soit à des zones de projets (AU) soit à des zones urbaines à forts enjeux.

Cette démonstration méthodologique établie spécifiquement pour cette étape de l'élaboration du PLUi a vocation d'une part, à sécuriser les zonages retenus sur les secteurs étudiés et d'autre part, à obtenir une validation méthodologique de la part de l'Etat sur le processus d'étude employé.

A ce stade, il n'a pas été jugé utile d'actualiser la totalité de l'AZI. Cette démarche pourra être engagée le cas échéant en coordination avec l'Etat dans le cadre méthodologique sus évoqué.

2- Remarques et Questions des PPA et PPC

Une réunion d'échanges et de concertation sur le projet de PLUi avait eu lieu entre les Personnes Publiques Associées et la CARENE le 17Janvier 2019 avant l'arrêt.

Le compte rendu de cette réunion montre que certaines questions avaient été abordées et que des réponses avaient été apportées.

Cependant les différentes PPA ont émis leurs avis (inclus dans le dossier d'enquête) avec un certain nombre de remarques et questions qui appellent des réponses de la CARENE

porteur de projet de PLUI. La commission d'enquête a synthétisé ces remarques et questions en annexe n° 2 du PV.

La liste des PPA consultées est la suivante, mais certaines n'ont pas répondu :

- 2.1 – Préfecture de Loire Atlantique
- 2.2 – Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de Loire
- 2.3 – Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- 2.4 – Direction Régionale des Affaires Culturelles Pays de Loire
- 2.5 – Agence Régionale de Santé Pays de Loire
- 2.6 – Parc Naturel de Brière
- 2.7 – Conseil Régional des Pays de Loire
- 2.8 – Conseil Départemental de Loire Atlantique
- 2.9 – Centre Régional de Conchyliculture Bretagne Sud
- 2.10 – Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique
- 2.11 – Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire
- 2.12 – Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint Nazaire
- 2.13 – Chambre des Métiers et de l'artisanat des Pays de Loire
- 2.14 – Centre Régional de la Propriété Forestière Pays de Loire
- 2.15 – Communauté de Communes Loire et Sillon
- 2.16 – Communauté de Communes Erdre et Gesvres
- 2.17 – Communauté d'agglomération Cap Atlantique
- 2.18 – Communauté de Communes Pays de Loire- Saint Gildas des Bois
- 2.19 – Communauté de Communes Sud Estuaire

Le présent mémoire en réponse fait l'objet de 2 annexes :

- une note répondant aux avis substantiels des services de l'Etat (DDTM, MRAe, CDPNAF),*
- un tableau récapitulatif les premiers éléments de réponse exhaustifs de la collectivité aux autres avis PPA.*

3 - Remarques et Questions des Communes

Les Communes ont également émis leur avis avec un certain nombre de remarques et questions qui appellent des réponses de la CARENE, porteur de projet de PLUI. La commission d'enquête a synthétisé ces remarques et questions en annexe n°1 du PV.

- 3.1 – Besné
- 3.2 – La Chapelle-des-Marais
- 3.3 – Donges
- 3.4 – Montoir-de-Bretagne
- 3.5 – Pornichet
- 3.6 – Saint-André-des-Eaux
- 3.7 – Saint-Joachim
- 3.8 – Saint-Malo-de-Guersac
- 3.9 – Saint-Nazaire
- 3.10 – Trignac

D'une manière générale, les avis émis sur le projet arrêté par les Conseils municipaux des 10 Communes seront intégrés dans le dossier qui sera approuvé. La mise au point du document sera réalisée entre la CARENE et les Communes.

4 – Remarques et Questionnements de la Commission d'Enquête sur :

· Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale :

L'État conteste cette compatibilité dans ses remarques notamment sur les possibilités de construire en hameaux.

Le Pôle Métropolitain demande des justifications pour la construction dans les hameaux.

Afin de faire la démonstration de cette compatibilité, il importe tout d'abord de préciser la notion de compatibilité ainsi que sa portée juridique. Le Conseil d'Etat éclaire l'analyse dans un arrêt CE 18 décembre 2017 association Regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise et Le petit rapporteur mesnilois, req. n° 395216

en rappelant tout d'abord les principes régissant le rapport de subordination entre un SCOT et un PLU : hors certaines exceptions limitativement prévues par la loi, les SCOT doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs ; dès lors, « pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ».

Cette analyse globale qu'impose le rapport de compatibilité relativise l'analyse disposition par disposition. Par conséquent, une incompatibilité au SCoT ne saurait résulter de l'absence de prise en compte d'une seule de ses orientations. Aussi, l'incompatibilité du PLUi au SCoT en raison d'une seule de ses orientations est interprétable et doit être contextualisée. La CARENE propose donc de prendre appui sur l'avis émis par le pôle métropolitain qui est favorable sans réserve mais qui demande en revanche un renforcement de la justification des hameaux.

A cette fin, le rapport de présentation du PLUi dans sa version approuvée, sera renforcé afin de mettre en évidence les critères qui ont présidés à la qualification de hameaux (en dehors des Communes littorales soumises à un régime spécifique directement issu de la loi du même nom).

Tout d'abord, soulignons que ces critères ont été définis afin de ne reconnaître la qualité de hameau qu'à des secteurs urbanisés de manière suffisamment significative pour ne pouvoir être qualifiés de bâtis isolés ou d'écarts dans l'espace naturel et agricole. En effet, cet objectif du PLUi de ne pas accroître l'impact de l'urbanisation dans ces espaces s'inscrit dans un cadre normatif renforcé et répond à l'objectif du SCoT de modérer la consommation d'espaces à hauteur de 35%, objectif qui est effectivement atteint pas sa traduction dans le zonage et règlement du PLUi. Les possibilités constructives permises dans les hameaux, uniquement en comblement de dents creuses, est une résultante de cette démarche première de modération de la consommation d'espace.

Les critères de définition des hameaux :

- *le nombre de logements : 50 logements minimum*
- *l'organisation spatiale*
- *la distance au bourg*
- *la desserte en transport collectif*
- *l'assainissement collectif*
- *l'interaction avec l'activité agricole / l'environnement*
- *le potentiel de constructions*

La détermination des hameaux constructibles procède d'une approche multi-critères qui ne saurait se résumer à l'appréciation du caractère plus ou moins linéaire de l'organisation spatiale, organisation spatiale qui est le fruit d'une histoire et qui est conditionnée par des contraintes géographiques fortes de ce territoire, notamment par la présence de marais et de prés marais. Soulignons d'ailleurs que la définition même du hameau donnée par le SCoT ne repose pas sur la seule linéarité : « Un hameau est ensemble d'habitations groupées, qui ne constitue pas un noyau urbain fonctionnel. La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire et non constituée n'est pas considérée comme un hameau ». [DOO p 5]

La CARENE considère justifiable la constructibilité, rappelons-le, en dents creuses, dans les hameaux hors communes littorales qu'elle a identifiés dans la version arrêtée du PLUi et propose donc de les maintenir dans la version à approuver, en renforçant la démonstration de leur qualité d'ensemble d'habitations groupées et en s'attachant à chacun des éléments constitutifs et cumulatifs de la définition proposée, dans un rapport de compatibilité.

· **Compatibilité avec la loi littoral :**

Se référer à l'annexe 1- volet loi Littoral

· **Zones humides :**

Les éléments d'identification n'ont pas été pris en compte dans les zones U et AU.

Se référer à l'Annexe 1 – Volet zones humides

· **Économie d'espace agricole :**

La limitation des enveloppes urbaines en hameau libèrent des terres pour l'agriculture zonée en A mais en réalité qui ne seront pas ou difficilement exploitables.

A l'inverse le développement des zones d'activités à Brais et d'habitat à Ermur ainsi que les zones AB à Saint-André-des-Eaux impactent l'activité agricole.

Ces contradictions interrogent sur l'efficacité de la politique de préservation des espaces agricoles.

L'économie d'espace agricole est un des objectifs forts du PADD du PLUi, de même que le développement de l'activité.

L'élaboration du PLUi est un travail de recherche d'équilibre et de cohérence entre des objectifs qui peuvent apparaître antagonistes mais qui doivent tous trouver leur place et leur traduction dans un document d'urbanisme. La modération de la consommation d'espace s'accompagne d'une recherche de moindre impact sur l'activité agricole, en lien et en concertation avec les acteurs du territoire. Cela se traduit par de la visibilité donnée à moyen et long termes aux professionnels et par la garantie d'une préservation pérenne de certains espaces. Quant au classement en zone A de secteurs qui n'ont pu être qualifiés de hameaux dans le PLUi, il résulte de l'application directe du code de l'urbanisme. Cela contribue à ne pas aggraver des situations pré-existantes, à morceler davantage le foncier et/ou à ne pas générer de potentiels conflits d'usages en identifiant la vocation première d'un secteur à dominante agricole. Toutefois, les évolutions des bâtis existants et les annexes sont autorisées.

Par ailleurs, toujours dans une logique de modération de la consommation d'espace, d'anciennes zones vouées à être urbanisées ont été supprimées et restituées à l'agriculture (Frémaudières, ...). Des zones agricoles AB affichent quant à elles un objectif de transition, néanmoins cela permet de donner une lisibilité sur la durée du PLUi.

Enfin, il est rappelé l'existence d'un Périmètre de Protection d'Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN) à Saint-Nazaire d'une superficie de 880 ha offrant une visibilité à très long terme qui permet de renforcer la pérennité de la vocation agricole des terrains, de donner un signe

de très grande stabilité foncière pour favoriser les transmissions et inciter de nouvelles installations agricoles.

La dynamique économique grand ouest, en particulier celle du bassin nazairien implique de disposer de nouvelles capacités d'accueil (Rapport de présentation – Schéma d'Accueil des Entreprises).

La consommation foncière pour les zones d'activités est une préoccupation c'est pourquoi la CARENE et ses aménageurs visent toujours l'optimisation du foncier dédiée à l'activité économique. Cet axe se concrétise tant dans la rationalisation des terrains cédés pour des projets neufs que dans la mise en œuvre des projets de renouvellement économique (Bd des Apprentis) ou encore dans les projets de renouvellement des parcs économiques que le PLUi soutient par la flexibilité règlementaire qu'il apporte.

Mais il convient de rappeler que la réalité et l'efficience de ces processus de renouvellement et d'optimisations foncières ne pourraient pas exister sans la politique publique opérationnelle menée par la CARENE (préemption foncière, ingénierie développée de management environnemental, création et / ou portage en propre d'immobiliers d'entreprise, ...)

· **Interface entre l'habitat et les activités industrielles :**
Comment comptez-vous gérer cette interface et qu'elle suite envisagez-vous ? (exemple : proposition de « vivre à Méan Penhoët »).

Se référer au Thème 12 – Observation n°403

· **Chaumières :** Pensez-vous établir un cahier de suivi pour la résolution des problèmes des chaumières ?

Le SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire au travers du document graphique du DOO intitulé « Affirmer le paysage comme armature du projet d'éco-métropole / Orientations issues de la Charte du PNRB » identifie 10 secteurs emblématiques sur le territoire de la CARENE où il convient de « Préserver et valoriser les secteurs de chaumières ».

La Charte du PNRB précise que « les communes préservent le patrimoine de chaumières situé dans les secteurs identifiés au plan du Parc dans les documents locaux d'urbanisme et au travers d'outils de protection ». Il appartient donc aux EPCI de décliner des dispositions de préservation dans leurs documents d'urbanisme.

Dans un rapport de compatibilité, le PADD du PLUi débattu en octobre 2017 exprime la volonté de préserver et de valoriser les secteurs de chaumières emblématiques afin de préserver le paysage et le patrimoine briéron porteur d'une identité forte pour le territoire.

Dans l'exercice que représente la traduction règlementaire de cette orientation, les élus se sont trouvés confrontés à la prise en compte du phénomène de dégradation prématuré des toits de chaume et ont dû assurer la compatibilité du futur document d'urbanisme intercommunal avec les documents de normes supérieures alors que les conditions de pérennité du matériau ne sont pas aujourd'hui garanties. En cela, le PLUi dans sa version arrêtée a circonscrit l'obligation de préservation du toit de chaume en cas de réfection aux 10 secteurs identifiés au Plan de Parc.

Suite à l'enquête publique, la CARENE confirme sa position de maintenir l'obligation de protection des toitures en chaume aux seuls secteurs identifiés au SCoT.

Par ailleurs, conformément à la demande du PNRB d'identifier les bâtiments qui doivent conserver leur toit en chaume en les faisant apparaître sur le plan de zonage pour faciliter la compréhension de la règle par les propriétaires et faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols, la CARENE retient l'inventaire proposé selon deux catégories de chaumières (patrimoniales et identitaires) et le considère, après vérification, cohérent et complet. Cette identification répond

également à l'avis des services de l'Etat qui préconise une intégration des dispositions dans les zonages concernés plus efficace et protecteur.

A noter que dans le cadre de son avis municipal, la Commune de Saint-André des Eaux souhaite préserver les chaumières sur l'ensemble de son territoire au titre des chaumières patrimoniales et identitaires en complément des secteurs issus du SCoT. L'inventaire transmis par la Commune sera également retranscrit au règlement graphique et ces chaumières identifiées feront l'objet de l'obligation de conservation de leur toit de chaume.

Pour le cas des annexes, la CARENE maintient la recommandation pour ce type de bâti, malgré l'intérêt patrimonial reconnu et indique que la définition d'annexe sera précisée.

Il convient de rappeler que le PLUi peut contenir exclusivement des règles d'urbanisme et non des politiques d'aides publiques ou des recommandations et prescriptions techniques qui relèvent du code de la construction mais au regard des nombreuses interrogations et contributions émises lors de l'enquête publique, la collectivité précise les éléments de politique publique suivants :

A l'occasion du présent mémoire en réponse, la collectivité réaffirme que la mise en œuvre du document sera assortie d'un dispositif d'aides. En effet, afin de soutenir les propriétaires en secteur « chaume obligatoire » et impactés par une dégradation prématurée de leur toiture, les élus de la CARENE souhaitent préciser dans le PLUi le cadre du dispositif d'aide qu'elle ambitionne de mettre en place. Les grands principes sont exposés ci-après :

Préambule :

De 1970 à 2010, des aides financières pour préserver/reconstituer le patrimoine des chaumières ont été versées par l'Etat, le PNRB, la Région et la CARENE permettant de restaurer un patrimoine en ruines jusqu'à en faire un atout touristique.

D'autres aides sont disponibles (CITE et aides « économie d'énergie » de l'ANAH, Fondation du Patrimoine) mais demeurent restrictives (labellisation RGE de l'artisan chaumier par exemple) et insuffisantes au vu du montant de réfection d'une toiture de chaume.

Les grands principes

Le dispositif en préparation vise à préserver un patrimoine existant impacté par une dégradation prématurée par le champignon. Le dispositif à créer devra être cohérent, homogène et équilibré sur l'ensemble du territoire du Parc, que ce soit en termes de critères mais également de subventions allouées. Chaque collectivité (EPCI) aura la charge de gérer les dossiers sur son propre territoire.

Le dispositif sera potentiellement cumulable avec les autres aides des différents partenaires.

Critères d'attribution

Le dispositif apportera une aide aux propriétaires de chaumières dans les secteurs avec chaume obligatoire. La question de la prise en compte des chaumières en dehors de ces secteurs sera examinée sans présager à ce stade des niveaux de prises en compte.

Le cas des annexes sera également examiné.

Le dispositif s'appuiera sur la réalisation de diagnostics préalables permettant de déterminer le caractère et le niveau de la dégradation et de préconiser la nature des travaux de réfection à conduire. Il devra être réalisé par une expertise indépendante, soit suite à une consultation, soit suite à un appel à manifestation d'intérêt si plusieurs opérateurs sont en capacité de répondre. Ces professionnels devront pouvoir attester de la qualité du roseau posé (taux de sel, taille de coupe, taux d'humidité) et « labellisé ou charté » respectant les règles et bonnes pratiques en cours d'édification.

Dans tous les cas un cahier des charges devra être respecté et un modèle de rapport de préconisations établi.

Le niveau de sa prise en charge sera également examiné par les co-financeurs potentiels qui seront interrogés.

Nature des travaux subventionnables

Le financement de travaux de réfection s'appliquera sur les couvertures en chaume prématurément dégradées par des micro-organismes (phénomène identifié), les toitures les plus atteintes seraient a priori prioritaires au dispositif.

Ce seront les travaux prescrits par le diagnostic. Il pourra s'agir de réfections partielles (traitement des fissures) ou totales (dépose et repose d'un toit de chaume neuf) ?

Il sera examiné la prise en compte de critères supplémentaires : épuisement de la garantie décennale, entretien ou non de la toiture,...)

En revanche, il n'a pas vocation à subventionner les nouvelles constructions, un bien mal-entretenu, les toits « avec un vice de construction ».

Calcul de l'aide

Elle s'adressera aux propriétaires occupants, une modulation selon les niveaux de revenu sera examinée.

La question de l'éligibilité des propriétaires bailleurs et des résidents secondaires fera également l'objet d'un examen spécifique.

Des simulations et différents scénarios d'aides seront étudiés et soumis à arbitrage des co-financeurs potentiels.

Moyens

- Le Parc a vocation à coordonner pour l'ensemble de son territoire l'ensemble des interventions. A ce titre, la CARENE souhaite que la mise au point d'une telle politique publique soit construite en cohérence avec les EPCI du Parc concernés par cette disposition de préservation des chaumières induites par l'application de la Charte.

- Le Parc conserverait l'animation territoriale du dispositif et assurerait les missions de sensibilisation/communication.

- Le dispositif serait limité dans le temps de façon à mettre en place les bonnes pratiques, voire ajustable, après une période expérimentale marquée d'un bilan.

- Chaque EPCI aurait en charge l'instruction des dossiers sur son territoire, les EPCI étant habilités et outillés pour le suivi des aides à l'amélioration de l'habitat privé ancien sur leur territoire.

- Nécessité d'entretien d'une base de données commune détenue par le Parc pour évaluer l'impact des mesures prises.

Enfin, face au phénomène grandissant de dégradation prématurée des toitures de chaumières, le PNRB a lancé en 2017, un plan d'actions pour comprendre et résoudre la problématique. En 2018, des études ont permis d'identifier les causes et d'engager un travail de structuration de la filière avec les professionnels.

Début 2019, des rencontres européennes ont permis de décrire les solutions techniques concrètes multifactorielles pour la préservation des toits de chaume :

- un roseau de qualité suffisante (faible taux de sel notamment)

- bien mis en œuvre

- bien entretenu permettant de limiter la rétention d'eau/d'humidité et donc le développement fongique.

La collectivité rappelle qu'elle s'implique pleinement comme acteur des démarches de connaissance du phénomène fongique et de structuration d'une filière chaume pilotées par le PNRB.

· OAP : quelles sont les conséquences pour des propriétaires privés dans le cas d'une OAP avec opérateur unique ?

L'OAP est un outil pour développer des principes d'aménagement (guider, orienter) sans confiner le futur projet à une seule solution et réalité opérationnelle. Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs nécessitant une approche d'ensemble. L'OAP fixe aussi des objectifs de programmation (principes structurants dans l'aménagement du site, vocation, périmètre densité de logement, typologie bâtie...)

Les objectifs d'une OAP :

- bénéficier d'une réflexion globale sur des secteurs à enjeux pour rendre l'aménagement cohérent,*
- exprimer des ambitions de qualité, respectueuses de l'environnement et se doter d'un guide de conception des futurs secteurs*
- informer les habitants sur la vocation et l'organisation générale de ces sites.*

A contrario, les OAP ne fixent pas, à ce stade, un projet précisant la localisation des différentes constructions. Lorsque des études réglementaires ou des études de faisabilité étaient connues au moment de la réalisation du PLUi, les principes d'aménagement issus de ces études ont été intégrés aux OAP.

Ainsi, seuls les principaux enjeux ont été volontairement traduits dans les OAP afin d'avoir des objectifs et des recommandations cohérents à l'échelle de l'ensemble du territoire.

L'objectif est de laisser une souplesse aux futurs aménageurs qui devront quoi qu'il en soit répondre aux mesures environnementales (protections de milieux, compensations, gestion des eaux pluviales,...) listées dans les arrêtés préfectoraux lorsqu'ils existent. Pour plus de clarté, des précisions seront apportées, en complément du pictogramme « risques », sur la nature de ces derniers (inondations, AZI, servitude d'utilité publique...).

La notion d'opérateur unique n'apparaît pas dans les OAP. C'est davantage, la notion d'opération d'ensemble qui est introduite dans certaines OAP afin de garantir la cohérence du projet, de la programmation, des enjeux environnementaux, d'insertion dans le tissu existant, ...la cohérence d'ensemble peut aussi avoir pour objet la responsabilité conjointe des enjeux financiers, administratifs, procéduraux entre des opérateurs qui pourraient être multiples.

Annexes au mémoire en réponse

ANNEXE 1

Premiers éléments de réponse aux services de l'Etat

La collectivité a fait le choix, dans ce délai imparti, d'apporter des premiers éléments de réponse aux réserves émises par les services de l'Etat dans leur avis général, à savoir :

- d'assurer la compatibilité du PLUi avec le SCoT métropolitain en matière de réduction de la consommation d'espaces dans toutes ses composantes (habitat, équipements, activités), de densité et d'arrêt du développement de l'urbanisation des zones l'urbanisation diffuses dans l'espace rural,
- d'intégrer des objectifs précis sur la déclinaison du volet LLS permettant la réalisation effective de logements sociaux en compatibilité avec le PLH,
- de prendre en compte les remarques relatives aux dispositions de la loi Littoral,
- de parfaire la compatibilité avec le PGRI en matière de risque d'inondation,
- de procéder à l'identification des zones humides sur les secteurs classés en zone AU, a fortiori sur ce territoire intercommunal marqué par l'omniprésence de l'eau,
- de compléter votre document d'un volet consacré à l'assainissement présentant l'état de situation des stations sur le plan hydraulique et organique en lien avec les projets.

Il s'entend que les développements ci-après contribuent également à répondre pour partie aux observations de la MRAe et de la CDPNAF.

L'annexe technique des services de l'Etat fera l'objet, quant à elle, d'un examen détaillé dont les différentes thématiques (OAP, règlement écrit et graphique, structuration du dossier, articulation et cohérence entre les documents,...) trouveront des réponses au moment de l'approbation du PLUi, en cohérence avec les éléments exposés ci-après.

Les autres remarques formulées par la MRAe (relatives aux risques naturels, aux incidences et mesures ERC, à la TVB, au résumé non technique, ...) seront également prises en compte dans le document qui sera approuvé. En effet la portée de ces remarques vise majoritairement des enjeux de complétudes, d'organisation du dossier et d'articulation entre ses différentes pièces...

Volet Consommation d'espaces

1/ La méthodologie d'analyse de la consommation foncière employée pour le PLUi

La CARENE précise que, d'un point de vue méthodologique, en vue de garantir la compatibilité avec le SCoT et avec le PADD, lesquels fixent un objectif de -35% de consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine, le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'appuiera sur la période de référence 1999-2012.

Au regard de l'article L 151-4 code de l'urbanisme, la période de référence sera 2004 – 2016 car il n'existe pas actuellement, de base de données sur l'occupation du sol ni de photo-aérienne postérieures à 2016.

Pour rendre l'analyse de la consommation foncière la plus efficiente possible, il a été décidé de s'appuyer sur la BD MOS 44 (Base de Données Modes d'Occupation des Sols). Cette base de données est mise à disposition par le Conseil Départemental de Loire-Atlantique. Créée en 1999, elle a fait l'objet de réactualisations régulières en 2004, 2009, 2012 et 2016. Elle est constituée à partir d'une photo-interprétation assistée par ordinateur et identifie les parcelles artificialisées de plus de 2000 m² sur l'ensemble du département. Cet outil de mesure permet de produire une analyse des différents modes d'occupations des sols ainsi que des proportions d'urbanisation du territoire. Elle permettra d'assurer un suivi de la consommation d'espace dans le temps.

Base de données connue et reconnue nationalement et localement, la BD MOS fiabilise ainsi une démarche reproductible et homogène sur l'ensemble de la métropole et comparable avec les autres villes ou agglomérations du département de la Loire Atlantique. Elle observe les changements d'occupation du sol : le calcul de la consommation des espaces par l'artificialisation est effectué par la somme des surfaces naturelles, agricoles et forestières qui ont été artificialisées pendant une période donnée.

Afin de déterminer la consommation d'espaces agricoles et naturels au sein et hors des espaces déjà artificialisés, une enveloppe urbaine a été définie pour l'année 1999 ainsi que pour l'année 2004 (selon la méthodologie présentée dans la partie sur les changements de zonage). Ainsi il est possible de déterminer si les espaces considérés comme nouvellement artificialisés par le BD MOS l'ont été au sein ou hors de l'enveloppe urbaine.

2/ La consommation foncière induite par l'application du PLUi

Dans le cadre de l'approbation du document, il sera procédé à une réactualisation de l'analyse de la consommation foncière induite par l'application du projet de PLUi comme demandé par les services de l'État et en conformité avec le code de l'urbanisme. En effet, l'analyse de la consommation d'espace réalisée au sein du projet de PLUi arrêté s'appuyait uniquement sur la période de référence 2004-2016 et sur une analyse de la consommation d'espace qui incluait la densification des espaces déjà urbanisés.

En réponse à la demande des services de l'Etat, l'analyse de la consommation d'espace au sein du PLUi approuvé se fera désormais au regard de la consommation d'espaces agricoles et naturels selon deux périodes de référence :

- 2004 - 2016 : analyse en application des dispositions édictées à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme > modération de la consommation d'espaces (dans et hors espaces déjà artificialisés)
- 1999 - 2012 : analyse au titre du SCoT métropolitain et du PADD, les objectifs de réduction de la consommation d'espaces étant établis au regard de la période 1999-2012 > réduction de la consommation d'espace en extension de - 35 %

D'ores et déjà dans la poursuite de l'atteinte des objectifs ci-dessus et afin de répondre aux avis des PPA et émis lors de l'enquête publique, la projection de la consommation d'espaces sera recalculée au regard de différents éléments et notamment :

- la déclassification de certaines zones AU ou U en AB, au regard de la temporalité des projets à l'instar par exemple de:
 - la vaste zone 2AUI située entre la RD 100 et l'aérodrome de Montoir.
- L'actualisation des espaces réellement artificialisés en 2019, (certains secteurs ayant déjà été viabilisés).

C'est pourquoi, un certain nombre de zonages seront réinterrogés tels que les secteurs économiques et des secteurs d'habitation :

- L'îlot 7 par exemple sur la zone d'activité de Brais à Saint-Nazaire est aujourd'hui en partie raccordé et ne peut plus être considéré comme une zone d'activité future.
 - La phase 1 du secteur nord de la ZAC des Six Croix 2 à Donges est aujourd'hui engagée, des constructions y sont d'ores et déjà édifiées
 - La phase 1 de la zone d'activité de la Harrois 2 est également engagée et viabilisée.
 - Les hameaux du Parc à Besné sont pour une grande partie aujourd'hui construits.
- Un ajustement de certains périmètres de STECAL et zones d'équipements au plus près des réels besoins de développement. Il s'agit là de réinterroger la pertinence des périmètres de zones d'équipements, parfois très importants au regard du projet et situés en extension de l'urbanisation. À titre d'exemple, les secteurs suivants verront leur périmètre diminuer voire supprimer :
 - Le secteur de Rozé à Saint-Malo de Guersac : le STECAL de plus de 40 hectares sera réduit pour être resserré au plus proche des bâtiments existants. Ainsi une diminution de plusieurs dizaines d'ha sera opérée.

- Le STECAL sur Loncé à Montoir de Bretagne sera supprimé puisqu'il ne concerne qu'une aire de pique-nique ; il couvre environ 1ha.
- Le STECAL sur le cimetière de Trignac sera ajusté afin de prendre en compte l'existence d'une zone humide.
- ...

- Par ailleurs, il convient de préciser que le règlement des STECAL est très contraignant et n'entraînera pas une artificialisation totale du périmètre. A l'exemple de la zone NQ, pour toute nouvelle construction, 50% minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

Volet Habitat

Politique de l'habitat en matière de production de logements notamment sociaux

Dynamique de production

L'Etat relève que les objectifs du PLUi, étant calés sur ceux du PLH et prolongés en tendance, paraissent réalistes et correspondre à la réalité de la production. Toutefois, il indique que la production de la dernière période a connu un fléchissement sensible. Deux communes sont en déprise de population. Il interroge donc la pertinence de maintenir des objectifs élevés.

Notre territoire connaît des cycles très marqués de production de logements, liés à une dynamique de marché également très cyclique.

La moyenne de production de logements sur un temps long (2011-2018) est de 1042 logements par an, mais masque des disparités très fortes entre le début de la période, en haut de cycle avec près de 1300 logements livrés par an (2011 à 2013), et le creux de cycle où la production est tombée à près de 800 logements par an (2015 à 2017).

Or, force est de constater que la dynamique de marché se maintient depuis 2016-2017 à un niveau très élevé. Cela est perceptible surtout pour les communes de Saint-Nazaire et Pornichet, qui portent à elles deux la majorité de la dynamique de promotion.

Si l'on regarde les permis de construire déposés (et accordés) en 2017 et 2018, cela représente plus de 1550 logements par an pour toutes les communes de la CARENE, Pornichet et Saint-Nazaire assurant à elles-seules plus de 1100 logements soit l'objectif PLH.

Les perspectives de développement économique du territoire, l'attractivité retrouvée de l'agglomération, augurent du maintien d'une production à un niveau plus élevé que sur la période 2015-2017, et pour une durée plus longue que celle des cycles connus précédemment.

Le maintien d'un niveau de production à 1100 logements par à l'horizon 2030 constitue donc une hypothèse à la fois réaliste et prudente sur un temps long de 10 ans.

La production en logements sociaux et les outils du PLUi

L'objectif de production en logements sociaux sur le territoire de la CARENE est fixé à 30% de la production totale, soit environ 330 à 350 logements sociaux par an.

L'intégralité des outils à la disposition de l'agglomération pour produire ces logements n'est pas exposée dans le PLUi puisque le présent Plan ne vaut pas PLUi H.

Les outils réglementaires du PLUi pour le logement social viennent ainsi contribuer aux objectifs de production, mais ils n'en constituent qu'une partie, l'agglomération ayant une démarche volontariste de production en propre avec des outils fonciers et des moyens financiers ad hoc.

Les outils réglementaires sont donc inscrits là où ils produisent les effets les plus remarquables, à bon escient.

S'agissant des **Emplacements Réservés Logements (ERL)**, une Commune avait pu l'expérimenter jusqu'à présent, la commune de Donges. Six emplacements réservés avaient ainsi été inscrits au PLU depuis 2010. Ces emplacements ont produit en 9 ans 87 logements sociaux, mais uniquement là où il y avait maîtrise foncière de la collectivité ou d'institutionnels. Le déclenchement de la faisabilité opérationnelle, n'étant donc pas le règlement du PLU mais la maîtrise foncière. La pression immobilière sur les communes de la CARENE autres que Saint-Nazaire et Pornichet est inexistante, la dynamique de production étant portée uniquement dans ces communes par les opérations publiques d'aménagement, quelques lotissements privés, et de l'habitat individuel en diffus pur.

L'ERL est donc inopérant sur notre territoire pour assurer le rythme de production en logement social à la hauteur des enjeux.

Il a donc été abandonné au bénéfice des **OAP sectorielles**.

En effet, ces dernières permettent d'inscrire pour chaque site un pourcentage de logements sociaux. La collectivité s'engage à renforcer sur son territoire la proportion de logements sociaux lorsque le projet le permet. A cet égard, un travail fin a permis de faire évoluer – quand cela était pertinent et possible – soit les densités « cibles » de chacune des OAP, soit la part de logements sociaux à produire.

Ainsi, une dizaine d'OAP verront leurs objectifs de production modifiés ([cf tableau détaillé page 56](#))

- 11 /Métairie Neuve à Saint-André-des-Eaux
- 14/ Pré de l'Etang à Pornichet
- 19/ Butte d'Ermur à Pornichet
- 20/ Village d'Ermur à Pornichet
- 31/ Leroy Plaisance à Pornichet
- 34/ Les Paludiers à Pornichet
- 40/ Ilot Mahé à Saint Malo de Guersac
- 41/ Les Dabonnières à Saint Malo de Guersac
- 42/ Ilot Grée à Saint Malo de Guersac
- 51/ Clos Galants à Donges

Pour ces mêmes raisons, les **servitudes de mixité sociale** ont été ciblées sur les seules communes qui ont un marché de la promotion immobilière actif : Saint-Nazaire, Pornichet, et Trignac pour partie. Pour les autres communes, inscrire des périmètres de servitude de mixité sociale ne serait soit d'aucun effet (pas d'opération groupée privée pour déclencher la servitude) soit aurait des résultats accompagnés d'effets secondaires inopérants. On peut ainsi prendre l'exemple de la commune de Saint-André des Eaux qui avait inscrit une servitude de mixité sociale dans son PLU depuis 2007. Cela a permis de produire 47 logements sociaux en 10 ans, mais cela a généré beaucoup de difficultés : une faisabilité critique pour les bailleurs sociaux (seulement 2 à 8 logements par opération), voire une infaisabilité technique du fait du manque d'assainissement par exemple.

S'agissant des périmètres de servitude de mixité sociale, ils ont donc été inscrits là où la dynamique immobilière est porteuse. Ils ont été revus pour produire davantage d'effets, en accompagnement d'une attractivité immobilière retrouvée.

Pour la commune de Pornichet la servitude de mixité sociale a été adaptée. Ainsi, pour toutes les opérations comprises entre 15 et 30 logements, un objectif de 20% de logements sociaux sera exigé, et cet objectif est porté à 30% à partir de 30 logements.

La commune de Saint-Nazaire est quant à elle couverte par 4 secteurs dont les règles ont été rehaussées (les seuils de déclenchement de la SMS ayant été abaissés). Lors de l'approbation du PLUi, le secteur 2 verra son seuil passer de 2 000m² à 1 500m² et dans le secteur 5 le pourcentage de logements sociaux dans le centre-ville ne sera plus de 15% mais de 25%. Ces modifications viendront ainsi renforcer l'effort de la CARENE dans la réalisation de logements sociaux.

Les SMS sur la commune de Saint-Nazaire ont permis de produire 220 logements sociaux depuis 2014 (PC déposés et accordés depuis 2014), en accompagnement de plus de 1500 logements privés.

Avec les nouvelles règles du PLUI, appliquées sur cette même période, ce serait non plus 220 mais 380 logements sociaux qui auraient été produits et un peu plus de 1350 logements privés.

Même si la commune de Saint-Nazaire a déjà atteint le taux de logements sociaux requis au titre de la loi SRU, l'objectif est bien de produire du logement social en nombre en cœur d'agglomération, là où la demande est la plus forte.

Pour autant, l'exigence de développer le parc de logements sociaux est bien partagée par toutes les communes du territoire, y compris par les communes qui ne sont pas encore concernées par la loi SRU.

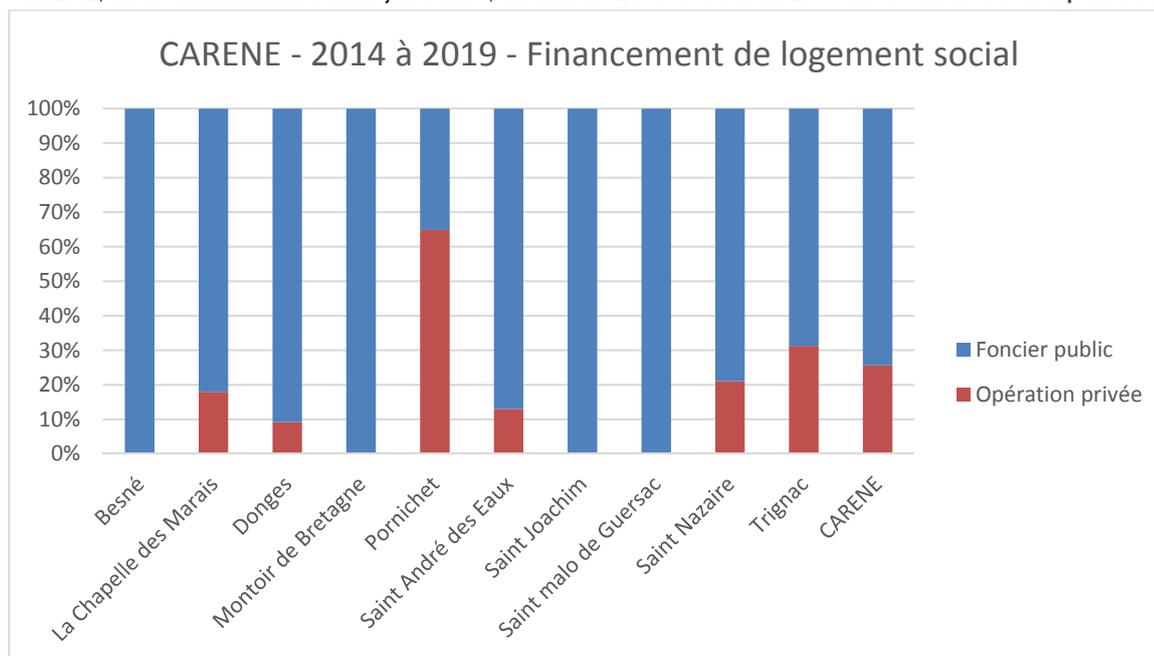
Pour cette raison, l'EPCI accompagne financièrement et opérationnellement la production de logements sociaux sur les communes. La grande majorité de la production se fait ainsi en opération publique d'aménagement, sur des fonciers publics, voire en densification sur des fonciers détenus par les bailleurs.

Entre 2014 et 2019, 1900 logements locatifs sociaux ont été financés sur les communes de la CARENE, parmi lesquels 1415 logements étaient situés sur des fonciers maîtrisés (75%) et 485 (25%) sur des fonciers privés (servitudes de mixité sociale, ERL, OAP).

Pour les dix années à venir, l'enjeu pour la CARENE est de continuer à mobiliser les moyens de la production par la maîtrise foncière, alors même que le foncier est de plus en plus contraint (renouvellement urbain).

En complément, les outils réglementaires du PLUI doivent être utilisés au maximum de leurs effets :

- Maintien des SMS sur Pornichet, qui a permis d'assurer 65 % de la production sur la période passée
- Consolidation des SMS sur Saint-Nazaire, ce qui va accroître la production de logements sociaux en opération privée
- Dans toutes les communes, mise en place d'OAP avec programmation en logements sur mesure et adaptée au contexte



N°	nom de l'OAP	commune	densité - OAP V arrêt	logement social - OAP V arrêt	Nouvelle Rédaction proposée
11	Metairie Neuve	Saint-André-des-Eaux	20 +/-2	réaliser, au minimum, 25% logements locatifs sociaux	Tendre vers une densité brute de 20 gts/ha réaliser, au minimum 30% de LLS
14	Pré de l'Etang	Pornichet	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
19	Butte d'Ermur	Pornichet	accueillir une opération d'une densité brute de 20 logements / ha minimum	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations de Maîtrise d'Ouvrage publique il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	accueillir une opération d'une densité brute de 30 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
20	Village d'Ermur	Pornichet	accueillir une opération d'une densité brute de 20 logements / ha minimum	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
21	Petit Canon	Pornichet	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations de Maîtrise d'Ouvrage publique il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	tendre vers une densité brute de 30 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
28	Ilot Paris	Pornichet	réaliser une densité brute de 40 logements / ha minimum	Intégrer au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations de maîtrise d'ouvrage publique il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	réaliser une densité brute de 40 logements / ha minimum réaliser au minimum 20% de logements sociaux pour les opérations entre 16 et 30 logements et 30% mini pour les opérations de plus de 30 logements
31	Leroy Plaisance	Pornichet	réaliser une densité brute de l'ordre de 60 logements / ha	Intégrer au minimum 20 % de logements sociaux sur les opérations privées. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	réaliser une densité brute de l'ordre de 60 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
34	Les Paludiers	Pornichet	réaliser une densité brute de l'ordre de 100 logements / ha	Intégrer au minimum 20% de logements sociaux sur les opérations privées. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30% de logements sociaux.	réaliser une densité brute de l'ordre de 100 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
35	Boulevard de Saint-Nazaire secteur A	Pornichet	environ 80 logements	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux	environ 80 logements réaliser au minimum 30% de logements sociaux
	Boulevard de Saint-Nazaire secteur B	Pornichet	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha	Doit réaliser au moins 30 % de logements sociaux lorsqu'il s'agit d'une opération sous Maîtrise d'Ouvrage publique, et au moins 20 % de logements locatifs lorsqu'il s'agit d'une opération privée de plus de 15 logements.	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha réaliser au minimum 20% de logements sociaux pour les opérations entre 16 et 30 logements et 30% mini pour les opérations de plus de 30 logements
40	Ilot Mahé 1	Saint-Malo-de-Guersac	10/13 a minima	non précisé	tendre vers une densité brute de 40 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
41	Les Dabonnières	Saint-Malo-de-Guersac	réaliser une densité brute de 20 logements / ha minimum	non précisé	tendre vers une densité brute de 30 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
42	Ilot Grée	Saint-Malo-de-Guersac	12 logements a minima	non précisé	tendre vers une densité brute de 30 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
51	Les Clos Galants Est	Donges	réaliser une densité brute de 40 logements / ha minimum	réaliser, au minimum, 25 % de logements locatifs sociaux.	réaliser une densité brute de 40 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux

Volet Loi Littoral

Evolutions apportées sur l'application de la Loi littoral suite aux avis formulés par les PPA

Afin de prendre en considération les remarques formulées par les PPA et, en particulier, la DTM, la MRAe et la CDPNAF, la collectivité s'est appliquée à reprendre une à une les différentes thématiques énoncées dans la loi Littoral.

1 / La constructibilité

Dans les Communes concernées par la loi littoral (Saint-Nazaire, Pornichet, Donges et Montoir-de-Bretagne), la notion de hameau n'a pas d'existence juridique. L'article L121-8 du code de l'urbanisme, issu de la loi ELAN du 23 novembre 2018, qui détermine le régime d'urbanisation en Communes littorales indique :

- L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.
- Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées (...).

La loi prévoit qu'il appartient au SCoT d'identifier les secteurs déjà urbanisés susceptibles d'être urbanisés à l'intérieur de leur enveloppe **et au PLUi de les délimiter**. La Loi ayant été adoptée postérieurement à l'adoption du SCoT Nantes Saint-Nazaire, une évolution de ce dernier est nécessaire à l'identification de ces secteurs, secteurs dont la loi ELAN donne les critères de définition :

« Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. ».

En attendant, le rapport de présentation du PLUi, dans sa version approuvée, est appelé à évoluer sur ce point afin de bien préciser la notion de « secteur déjà urbanisé ».

*Le renforcement de la justification consiste à démontrer que les secteurs retenus (hors Beauregard-Territoire de Saint-Nazaire) dans le PLUi arrêté **sont caractérisés par un nombre et une densité significatifs de construction, en référence aux secteurs du territoire pouvant être qualifiés de village au sens de la loi littoral, et qualifiés comme tels dans le SCoT.***

En effet, sur cette notion, le juge administratif se réfère aux considérants posés par le Conseil d'Etat dans ses arrêts « Commune du Lavandou » et « Commune de Porto-Vecchio » afin de déterminer si un secteur peut être ou non qualifié de « village » au sens du Code de l'urbanisme.

Le SCoT identifie 4 villages au sein des communes littorales (3 sur le territoire de Donges et 1 sur le territoire de Pornichet).

Le PLUi apprécie la notion de densité significative au regard du contexte local.

Ainsi, afin de tenir compte des caractéristiques urbaines et paysagères qui diffèrent entre l'est et l'ouest de l'agglomération, *il est proposé de se référer à une densité de :*

- 10 constructions par ha pour les Communes de Donges et de Montoir-de-Bretagne (référence aux villages de la Pommeraie, Revin et la Scencie).

- 8 constructions par ha pour les communes de Pornichet et Saint-Nazaire (référence au village des Forges).

Cette double référence tient au fait que les communes ne disposent pas des mêmes spécificités paysagères, résidentielles et économiques. Les communes de Saint-Nazaire et Pornichet constituent pour l'agglomération un moteur essentiel du développement de la presqu'île et de la métropole Nantes-Saint-Nazaire, notamment vers les activités balnéaires et littorales. La Commune estuarienne de Donges est, elle, davantage tournée vers le complexe industrialo-portuaire ainsi que d'autres zones économiques majeures du territoire.

Nom du village commune littorale	Densité brute construction / hectare
La Pommeraie à Donges	9,9
Revin à Donges	11,1
La Scencie à Donges	10,7
Les Forges à Pornichet	8,0

- Par ailleurs, la prise en compte de la desserte par les transports et l'assainissement collectif existant ou programmés comme sur le secteur de Cuneix à Saint-Nazaire permettent de contribuer à identifier ces secteurs comme caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

Dans le cadre de son élaboration, le PLUi procède à la délimitation des secteurs qui lui incombe. Il importe cependant de préciser qu'une modification du document pourrait, le cas échéant, s'avérer nécessaire postérieurement à l'intégration et à la traduction locale dans le SCoT des critères posés par la loi.

Dans l'attente, et jusqu'au 31 décembre 2021, à l'intérieur de ces secteurs déjà urbanisés identifiés par le PLUi, il sera fait application du **régime transitoire** pour la délivrance des autorisations de construire comme le prévoit l'article 42 III de la loi ELAN jusqu'au 31/12/2021, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être autorisées avec **l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDNPS**, dans les secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais non identifiés par le SCoT.

2 / Les coupures d'urbanisation

● Règlement écrit

Le règlement écrit sera modifié concernant les dispositions applicables aux coupures d'urbanisation afin d'encadrer la constructibilité de ces secteurs, en accord avec le code de l'urbanisme et la jurisprudence.

Compte tenu du faible nombre de bâtis concernés en coupure et du faible degré de « littoralité », les extensions seront permises.

- ♦ **Toutes les nouvelles constructions seront interdites** sauf pour les besoins de mise aux normes des exploitations agricoles et les structures d'accueil légères et démontables sous réserve de limiter leur durée occupation à trois mois.
- ♦ **Les extensions du bâti existant seront limitées à 30 m².**
- ♦ **Le changement de destination** du bâti repéré est autorisé mais uniquement vers des activités agricoles ou des logements de fonctions liés et nécessaires à l'activité agricole.

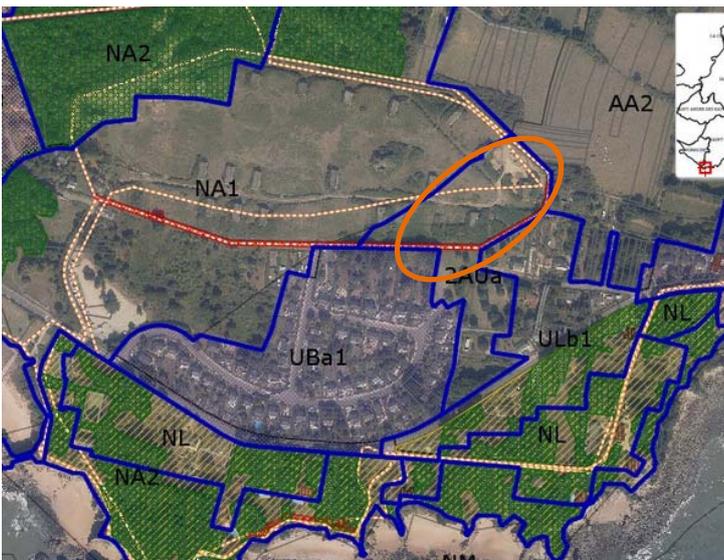
● Règlements graphiques

Les périmètres des coupures d'urbanisation, issus du SCot ont été re-délimités en s'appuyant sur des limites paysagères. [Pour rappel, les coupures présentées au SCoT, à l'échelle 1/50000 n'ont pas pour finalité d'être reprises telles quelles dans les documents de rang inférieur, mais doivent être retravaillées sur cette base à une échelle plus fine (= échelle parcellaire)]. Les documents graphiques correspondants sont présentés ci-après.

Plus particulièrement pour la coupure N° 39 :

- Le projet urbain transcrit dans l'OAP du Petit Canon viendra finir définitivement l'urbanisation et former une lisière structurée vis-à-vis de la coupure 39, et permettra de mettre fin au phénomène de « cabanisation » en place (pollutions assainissement, paysagère ...).
- La coupure sera étendue sur une quarantaine d'hectares, au Nord.

Pour rendre plus cohérente la coupure d'urbanisation, la partie nord de la zone 2AU située sur le Camp de la Torpille est supprimée et inscrite en NA1.



3 / La bande des 100 mètres

Il n'y a pas d'évolutions réglementaires sur le plan de zonage concernant la bande des 100 mètres car le choix a été fait de ne pas reporter cette limite sur le règlement graphique. Toutefois, pour répondre à la problématique de superpositions des zonages soulevée par la DDTM (remarque n°240), il sera précisé dans les dispositions générales que « *les dispositions relatives à la bande des 100 mètres priment sur les dispositions du règlement de chaque zone* ».

[La matérialisation de la bande des 100 m sur le plan de zonage, bien qu'elle puisse effectivement aider à la lisibilité des règles, n'est pas une obligation du Code de l'urbanisme]

A Pornichet, les parcelles arborées en bordure du littoral sont construites et présentent des constructions tournées vers la mer qui forment un front bâti. Les jardins sont, eux, situés le long des avenues du Littoral et de Bonne Source. La bande littorale des 100 m ne s'applique donc pas dans les zones ULb de Pornichet, considérées comme des espaces urbanisés.

A Saint-Nazaire, le secteur ULb1 se situe sur une falaise particulièrement découpée et parfois mouvante en raison de sa friabilité, aussi la définition des plus hautes eaux est très complexe la rendant peu pertinente. Il est d'usage dans le cadre de l'instruction des ADS qu'une appréciation soit effectuée au cas par cas. Cette vérification peut se faire par différents moyens géomatiques, et / ou des déplacements sur site.

Considérant l'aléa d'interprétation et d'erreur que la bande des 100m appliquée pourrait introduire la CARENE propose de ne pas donner suite à cette demande,

4 / la constructibilité en zones agricole et naturelle

Le règlement écrit sera modifié pour les zones AA1, AA2, AB, NA1.

Au sein de ces zones, il sera imposé, dans les communes soumises à la loi Littoral, les dispositions suivantes :

L'emprise au sol maximum des annexes et des extensions sera abaissée ;

Seuls les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole seront autorisés

La liste des constructions autorisées sera restreinte afin de respecter la loi littoral. A ce titre, les constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs et services publics y compris pour la production d'énergie renouvelable seront interdites.

5 / Les espaces remarquables

● Règlement écrit

Les dispositions du règlement concernant les espaces remarquables seront modifiées et préciseront que **seules les destinations et sous destinations listées par l'article R121-5 du code de l'urbanisme** et susceptibles d'être présentes sur le territoire seront autorisées, ainsi que les constructions liées à l'activité plage, sur Bonne Source et Sainte Marguerite dans la limite de celles reconnues au travers de la concession existante et conformes au décret plage. Dans un souci de cohérence, le règlement de la zone NA2 sera modifié afin de prendre en compte ces éléments.

Afin de rendre lisible l'articulation entre les trames et les règlements de zones, au sein des zones AA1a, AB, NM, NA2 et NQa2, il sera précisé en en-tête de zone « *Dans les espaces concernés par la trame espace remarquable, les dispositions contenues dans les dispositions générales concernant les espaces remarquables se substituent aux articles 1 et 2 du présent règlement de zone* ».

Par ailleurs, dans un souci de clarification et de lisibilité, il sera ajouté aux dispositions générales concernant la trame espace remarquable « *Dans les espaces inclus dans la bande des 100 mètres, les dispositions de la loi s'impose* ».

- **Règlement graphique**

L'espace remarquable situé à l'est de Marsac sera réintégré ; il s'agit d'une erreur matérielle.

6/ la constructibilité en zone NL

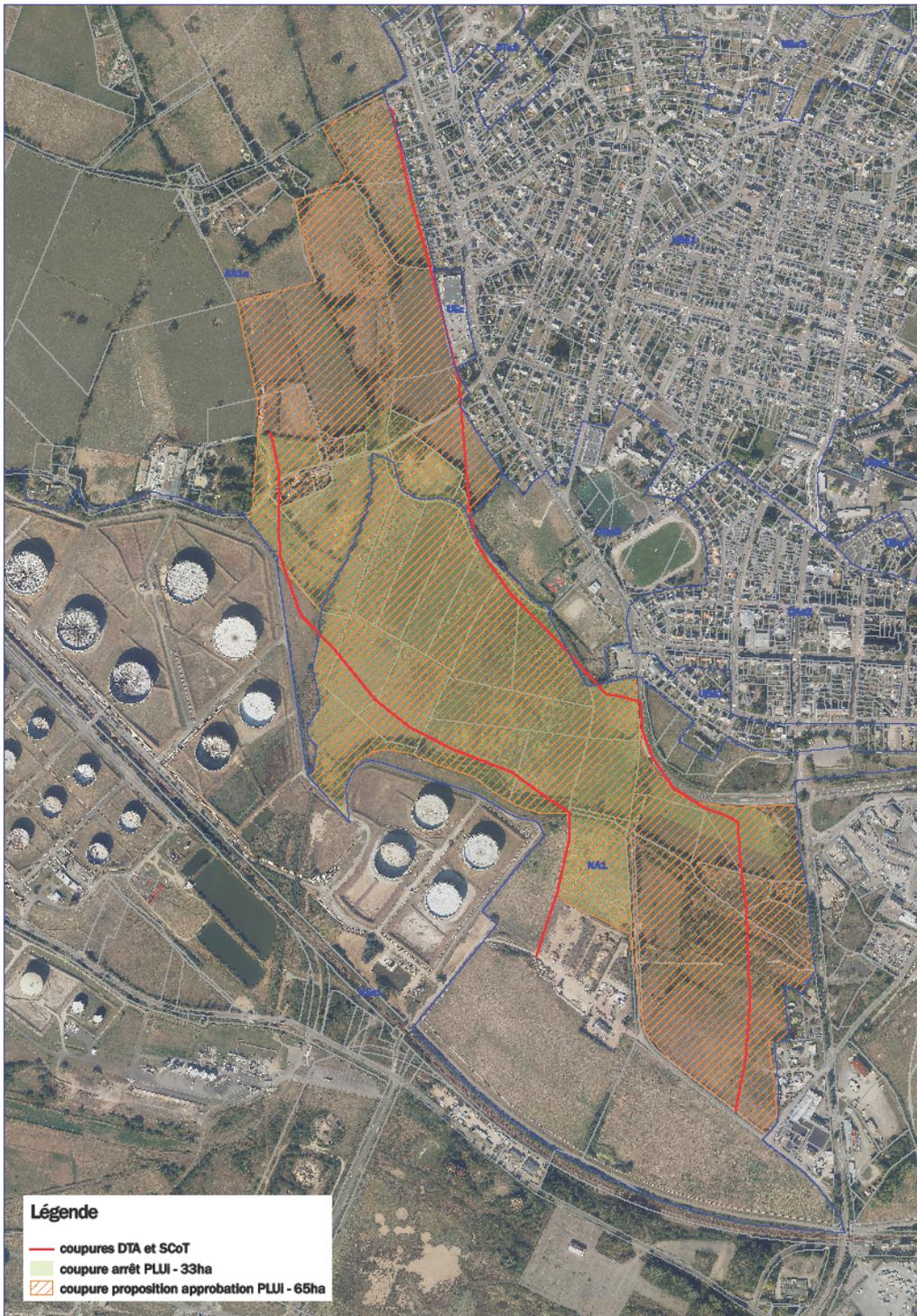
Les espaces zonés en NL constituent des espaces déjà urbanisés, et sont identifiés comme tels par le SCoT qui les classe en « *espaces urbanisés sensibles* » ; ils sont « caractérisés par un tissu urbain majoritairement résidentiel peu dense. Sur les communes littorales (Saint-Nazaire et Pornichet), ces espaces sont dotés d'un fort caractère balnéaire (présence dominante de villas, dans un environnement paysager témoignant de différentes périodes de la « balnéarisation » du littoral). L'objectif est d'y limiter sensiblement l'urbanisation et de valoriser le patrimoine architectural et paysager. Il s'agira de permettre l'évolution du tissu balnéaire des espaces littoraux en préservant ses qualités paysagères et architecturales et en veillant à assurer un équilibre entre tissu bâti et non bâti qui participe à la qualité de ces espaces. L'accès au rivage doit y être maintenu, voire amélioré, dans le respect du caractère fragile des espaces. Cette logique d'accès doit être confortée par le maintien de porosités visuelles entre le rivage et le rétro-littoral proche ».

Le rapport de présentation du PLUi arrêté indique que les zones NL sont constituées de parcelles non construites qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement, dont l'enjeu est de préserver le vélum végétal par rapport à la proportion du bâti. Le PLUi identifie donc bien ces secteurs comme urbanisés mais les a classés en N afin de limiter leur urbanisation. Ce classement n'est effectivement pas cohérent avec l'identification du SCoT. Aussi, il est décidé de classer l'ensemble des secteurs NL en zone U.

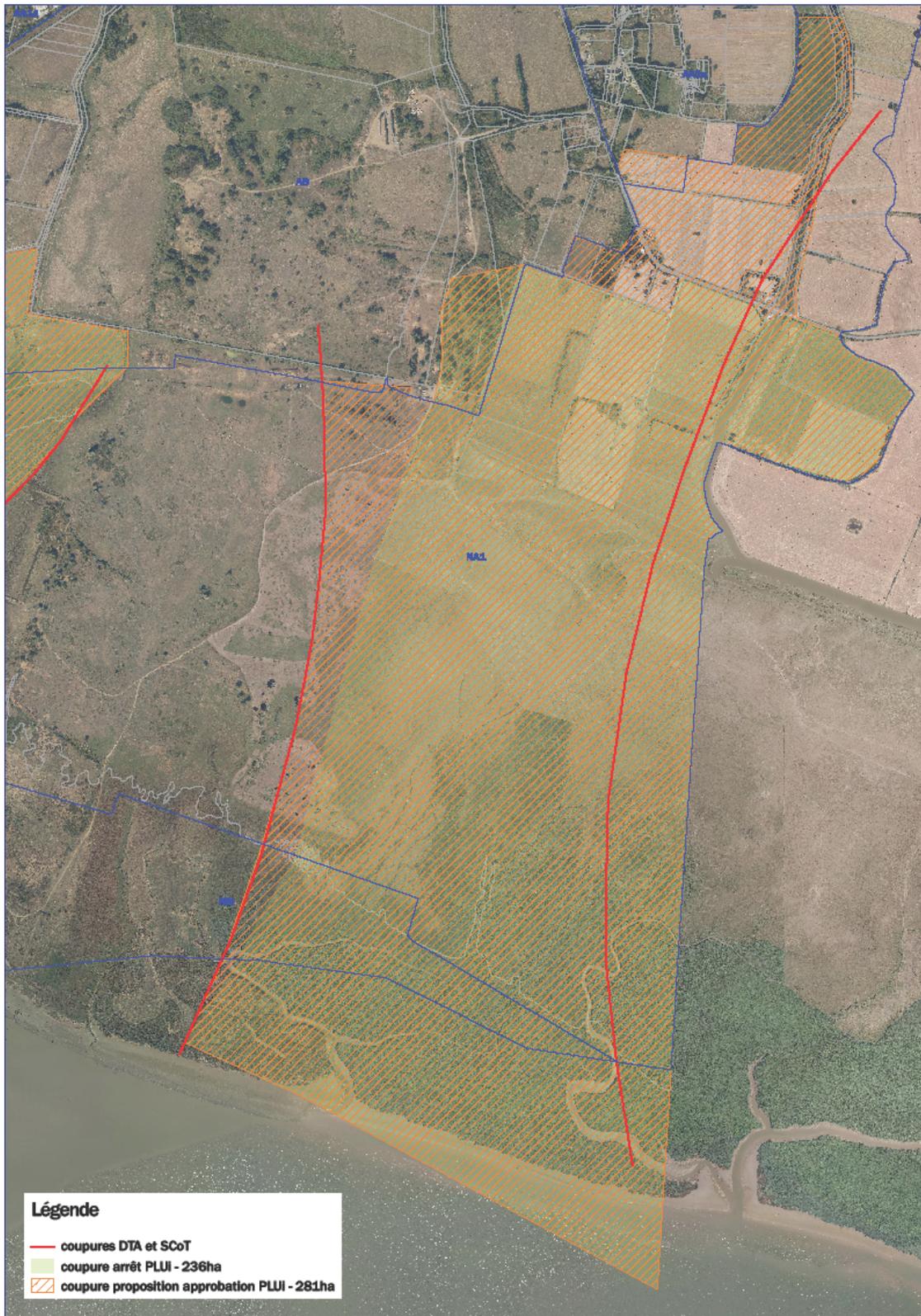
Pour ce faire, une **zone ULb5 est créée**. En effet, la zone ULb comprend les secteurs d'habitation littoraux présentant une dimension patrimoniale par la qualité du bâti architectural et/ou un enjeu paysager à travers la perméabilité paysagère des sites, ce qui correspond aux enjeux des espaces initialement classés en NL.

Le règlement de la zone ULB5 reprend en revanche le règlement de la zone NL existante au PLUi arrêté, afin de répondre aux enjeux de préservation du vélum végétal mais également de permettre une évolution limitée de ce secteur considéré comme déjà urbanisé, et en cohérence avec le caractère limité de l'urbanisation située en espace proche du rivage.

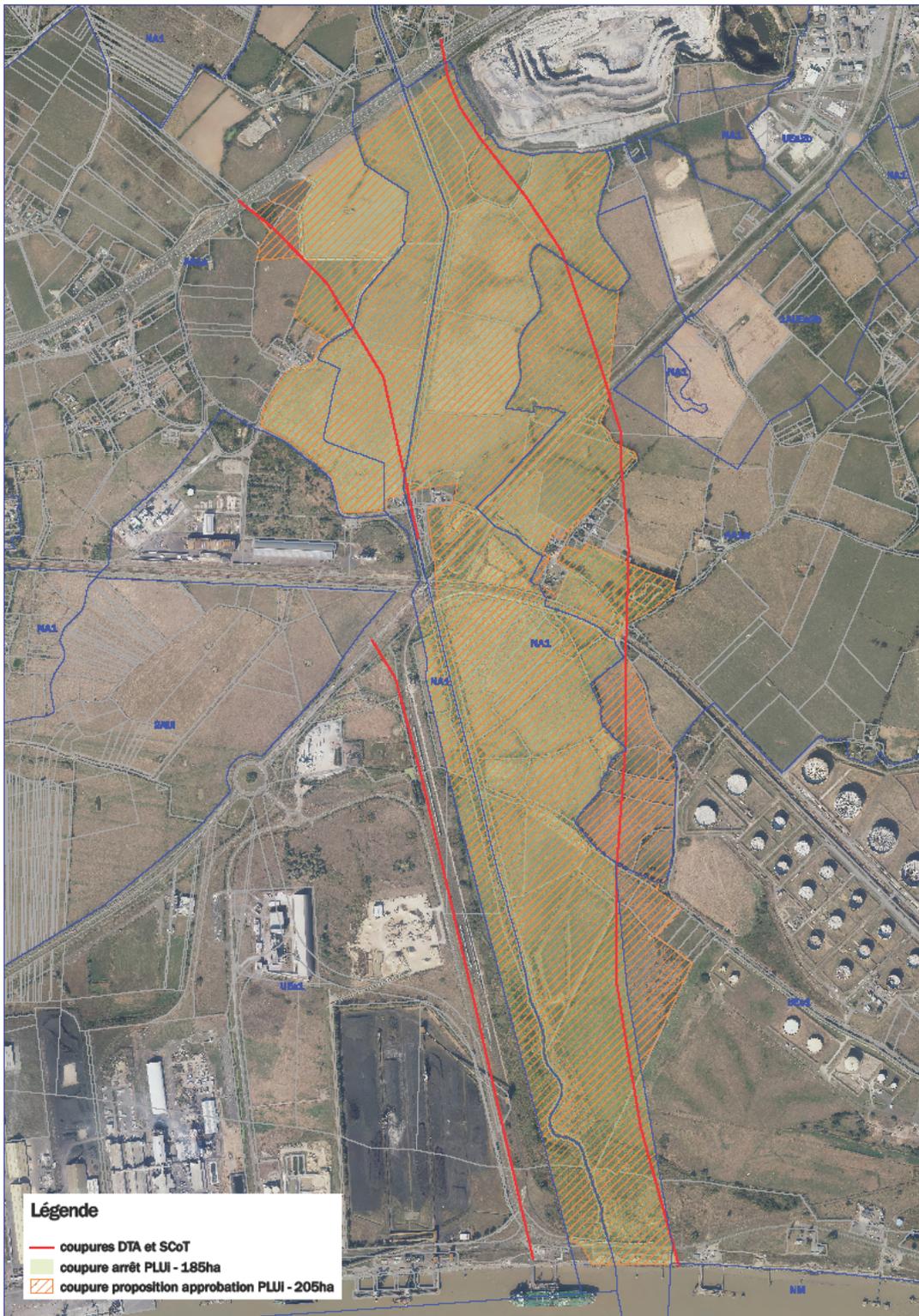
Coupure Donges Bourg



Coupure Donges Est



Coupure Montoir Donges



Coupure SN Pornichet



7/ Les campings

Afin de répondre à la nécessité de grouper les constructions et installations au sein des campings pour limiter le mitage et assurer le maintien d'une structure groupée, il est décidé de modifier le règlement des zones NTa et UTa et de réglementer désormais l'implantation des habitations légères de loisirs les unes par rapport aux autres. Désormais, elles devront s'implanter entre elles à une distance maximum de 5 mètres. L'objectif est bien ici de favoriser un regroupement de ce type de constructions et d'assurer, dans le périmètre circonscrit du camping affiché au plan de zonage, une densité des HLL et donc de limiter ainsi l'extension urbaine.

Le camping existant du Fort de l'Eve est situé au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Saint-Nazaire (comme identifié p69 du rapport de présentation Tome 2). Il est bordé à l'ouest par un tissu pavillonnaire de maisons en lot libre, au sud par la route du fort de l'Eve et à l'est, par un tissu de villas balnéaires. Il fait partie intégrante de l'agglomération nazairienne. A ce titre, la zone 2AUq du camping existant est située dans la continuité de ces mêmes tissus urbains.

Concernant les campings des 3 Chênes, des Forges sur Pornichet, il n'est pas prévu d'extension. Le zonage de ces deux campings s'appuie sur leurs limites réelles et factuelles, sans permettre aucune extension. La modification du règlement des zones NTa et UTa permettra en outre d'assurer une implantation compacte des HLL.

8/ STECAL

Il est prévu une évolution de la règle qui soit plus adaptée au contexte.

Par ailleurs, les différents STECAL dédiés aux équipements, ont été réétudiés afin d'ajuster au mieux les périmètres. De plus, des aménagements étant déjà réalisés, il est proposé de supprimer le STECAL relatif à l'aire de pique-nique et de la cale de mise à l'eau de Montoir-de-Bretagne.

(Voir détails dans l'annexe relative à la consommation d'espaces)

• Zonages AE

Les 2 zones AE1 localisées sur la commune de Saint-Nazaire seront divisées en deux zones AE1a et AE1b pour différencier le secteur de Villès Mollé situé en continuité d'une zone « assimilée village » où il est permis de nouvelles constructions et le secteur de la SOCALI, structure groupée située au sein de l'espace agricole pour lequel le règlement sera modifié pour ne permettre que des extensions limitées des constructions existantes et des annexes.

Les 3 zones AE2 localisées sur la commune de Donges sont destinées à des activités d'artisanat productif existantes, le règlement sera également modifié pour ne permettre que des extensions limitées des constructions existantes et des annexes

- Zonages AVa

Afin de permettre à la Commune de Pornichet de respecter ses obligations en matière d'accueil des gens du voyage (12 emplacements caravane prévus), la zone Ava doit être maintenue car elle permet d'atteindre cette capacité d'accueil. En effet, une première tranche a été réalisée permettant de créer 6 emplacements, c'est donc en continuité de cette première infrastructure qu'il apparaît cohérent de réaliser la deuxième tranche.

- Zonages AQ et NQ

Le STECAL de Pornichet (AQ) dédié au futur centre technique municipal (CTM) est maintenu en l'état. Sa superficie, relativement importante, se justifie par les éléments de contexte suivants :

- Cette zone, d'une superficie de 55 300m², est déjà occupée à 40 % par les serres municipales, le FIPOLE et la déchetterie.

- Sur les 60% restants, une grande partie n'est pas mobilisable pour des raisons géotechniques et topographiques (présence d'un talus de remblais et d'une ancienne décharge). Une butte enherbée présentant de fortes déclivités couvre une surface de 19 000 m² ; elle se trouve dans le prolongement des équipements existants et empêche toute continuité.

- Son rattachement sur la partie sud, à l'urbanisation existante, conduirait à une fermeture de la zone agricole alors que le bloc agricole est aujourd'hui parfaitement fonctionnel (présence notamment de zones exploitées par le GAEC des 4 vents).

La création de ce CTM permettra de regrouper divers services municipaux et de répondre aux besoins de la Commune en ce qui concerne la déchetterie et le cimetière.

Sur les autres secteurs AQ, au regard des périmètres revus, les développements sont, de fait, limités. Par ailleurs, l'extension des logements sera limitée.

Il est prévu également plusieurs évolutions réglementaires pour les zones AQ, NQa et NQb se trouvant en communes littorales afin d'intégrer au mieux les exigences de la Loi Littoral (limitation des extensions, de l'emprise au sol, ...).

Volet PGRI

Les références au cadre dérogatoire du PGRI sont en effet erronées. Le document « Justification des choix » (p 172) sera modifié pour prendre en compte le PGRI :

[...] conformément au PGRI qui précise les cas d'exception :

-aux points 5 et 6 des cadres dérogatoires 1-1 du PGRI :

- *« Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;*
- *Les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau »*

-Et au point 3 du cadre dérogatoire 1-2 du PGRI:

« En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- *Les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires. »*

Le PLUi sera donc cohérent avec le sens donné par le PGRI sur « des possibilités ouvertes du fait du caractère structurant et sans alternative possible » de l'écosystème du complexe industrialoportuaire.

Volet zones humides

Les zones humides sont reportées sur l'ensemble du règlement graphique. Une trame différenciée est appliquée sur les zones humides artificialisées ; pour celles-ci aucune réglementation ne s'applique.

Sur les parcelles concernées par une zone humide repérée au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux, dont les abreuvoirs pour animaux (sous réserve qu'ils soient liés à une activité agricole présente sur les parcelles concernées), sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à cette zone humide. Il conviendra, par ailleurs, de démontrer l'absence d'alternative pour la réalisation à cet endroit, de ces ouvrages.

Sur les zones U, A, N :

-Lorsque la zone humide repérée au plan de zonage est impactée au-delà de 1000 m², le pétitionnaire devra obtenir sa déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau. Cette autorisation devra être jointe pour information au dossier d'autorisation d'urbanisme.

-Lorsque la zone humide repérée au plan de zonage est impactée d'une surface inférieure à 1000 m², le projet ne doit pas porter atteinte aux fonctionnalités de la zone humide. Pour mesurer et caractériser cet impact, la CARENE met en place une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ad hoc qui sera mobilisée lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. Cette AMO a pour objectif d'accompagner le pétitionnaire ; il pourra notamment être proposé une démarche Eviter Réduire Compenser.

Sur les zones AU et secteurs d'OAP nécessitant des projets d'ensemble :

La prise en compte des zones humides se fera dans le cadre des autorisations environnementales des procédures d'ouvertures à l'urbanisation et / ou des procédures d'aménagements opérationnels.

Pour les projets situés en zones U et 1AU bénéficiant d'une autorisation loi sur l'eau en vigueur ayant déjà réglementé les impacts sur les zones humides, seule ladite autorisation s'applique.

Volet assainissement

Pour l'assainissement des eaux usées, la présentation des capacités d'épuration des stations de traitement sera pleinement diagnostiquée et intégrée dans le futur Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées en situation actuelle et en situation future, sur la charge organique, comme sur la charge hydraulique.

La démarche engagée ainsi par la CARENE est bien d'anticiper, en faisant évoluer son parc de station d'épuration sur la base de l'évolution prévisionnelle de la démographie basée sur les documents cadres de programmation (SCoT, PLUi et PLH) ; mais également en intégrant, comme mentionné précédemment, les habitations qui seront raccordées au tout à l'égout au travers de l'application du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées.

Dès à présent, il est à noter que des travaux seront à lancer à court terme sur certaines STEP de la CARENE, notamment celle de la gare de Donges (augmentation capacité organique et de la capacité hydraulique) et à étudier pour celle de la Chapelle des Marais.

Pour plus de détails quantitatifs, se référer au mémoire en réponse remis pour les zonages d'assainissement.

ANNEXE 2

Tableau récapitulatif des 1ers éléments de réponse exhaustifs de la collectivité aux autres avis PPA

Origine de la demande	Objet de la demande	Premiers éléments de réponse
CA 44	La zone AB Donges Est, propriété du Port, constituée de prairies permanentes serait également à classer en A.	Le zonage ne peut évoluer en effet un zonage AB permet le maintien de l'agriculture à horizon 10 ans. A terme ces espaces pourraient si les besoins le justifient accueillir un projet porté par le Port. Le caractère pérenne de ces espaces n'est donc pas assuré, en l'occurrence un zonage AA ne serait pas compatible avec les objectifs du PADD qui visent à garantir la lisibilité foncière aux agriculteurs et prendre en considération et permettre la mise en œuvre du projet stratégique du Grand Port Nantes Saint-Nazaire
CA 44	Comme le préconise la charte agricole nous demandons la prise en compte des exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, dans la mesure où toute demande de logement devra répondre à la même exigence de nécessité. Il conviendrait également de préciser que ces logements pourront être autorisés par construction nouvelle ou changement de destination des bâtiments de l'exploitation. Pour faciliter l'intégration de ces logements et éviter le mitage des espaces agricoles, nous demandons de reprendre les dispositions de la charte [...] qui préconise, pour les logements de fonction, une implantation, soit à moins de 50 m d'un autre bâtiment d'exploitation, soit en continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau.	Il est fait le choix de maintenir la règle du PLUi arrêté, en effet, la demande de la DDTM et de la chambre d'agriculture sont contradictoires. La règle de la Version arrêté permet un bon compromis entre les deux demandes. Règles qui a été concertée avec les agriculteurs lors des rencontres spécifiques que la CARENE a menées avec eux. PLUi arrêté : Les constructions nouvelles destinées au logement sont autorisées à condition que : - elles constituent un logement de fonction lié et nécessaire à l'activité agricole (1 logement de fonction autorisé par siège d'exploitation agricole ; un second logement pourra être autorisé dans le cas d'une exploitation regroupant plusieurs exploitants et nécessitant la présence permanente sur le site) - elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation Le changement de destination est également autorisé.
CA 44	La zone Uqb du cimetière paysager est très étendue et couvre une prairie naturelle exploitée qu'il conviendrait de préserver par un classement en N.	Compte tenu des besoins exprimés par la Commune de Montoir, la CARENE ne donne pas suite à cette demande de la Chambre d'Agriculture.
CA 44	Au regard de l'attractivité de la ville, une densité de 20 logements par ha reste faible. Une densité plus forte permettrait de limiter la consommation d'espace.	Dans le cadre de la mise au point du PLUi, la CARENE, en accord avec la Commune de Pornichet, retient cette remarque en augmentant la densité de cette OAP à 30 logements/ha,
CA 44	il est indispensable d'associer la profession agricole au travail de concertation pour assurer une compatibilité d'usage des aménagements envisagés sur ces espaces.	La profession agricole sera associée en fonction de la temporalité des aménagements prévus sur les espaces réservés n° 106, 148, 31.
CA 44	S'agissant des annexes en zone agricole, nous demandons que leur surface soit limitée à 40 m ² .	Le règlement sera modifié dans les communes littorales : - Dans les communes littorales : la surface de plancher est limitée à 20 m ² et la distance maximale d'implantation par rapport à la construction sera fixée à 15 m. - Pour les autres communes, la CARENE poursuit ses réflexions afin d'optimiser au mieux cette surface d'annexes

CA 44	<p>La zone 2AUI située dans le prolongement est de l'aérodrome constitue une surface de terrain humide et de terres agricoles exploitées notée « très défavorable » vis-à-vis de la protection environnementale (cf. carte de l'occupation du sol p. 38 de l'analyse des incidences pour l'environnement). Un zonage NA1 dans la continuité du village de Camé serait plus approprié.</p> <p>De même, l'espace situé entre Camé et le centre de recyclage constitue un espace naturel à classer en NA1.</p> <p>CARENE : la zone</p>	<p>Le zonage retenu in fine (AB) permet le maintien de l'agriculture à l'horizon de 10 ans. Mais le caractère pérenne de ces espaces ne peut être assuré car, à terme, ils pourraient, si les besoins le justifiaient, accueillir un projet porté par le Port.</p> <p>Par ailleurs, un zonage AA ne serait pas compatible avec les objectifs du PADD qui visent à garantir la lisibilité foncière aux agriculteurs et à prendre en considération (et permettre) la mise en œuvre du projet stratégique du Grand Port Nantes Saint-Nazaire.</p> <p>En revanche, il n'est pas donné suite à la demande de modification de zonage entre le Camé et le centre de recyclage.</p>
CA 44	<p>Le secteur de la Surbinais initialement classé en 3AU au précédent PLU a été délaissé par l'agriculture et s'est transformé en friche sans intérêt. Il est classé en zone NA1.</p> <p>A l'inverse, la zone agricole située à l'est du bourg, à la Sauzaie, séparée du bourg par un espace tampon boisé, a été classée en zone 2AUA.</p> <p>Aussi, nous demandons le reclassement en zone agricole du secteur de la Sauzaie qui constitue une bonne terre de culture de surcroît en agriculture biologique et de reclasser la friche en zone d'urbanisation.</p>	<p>Il a été fait le choix de maintenir la règle du PLUi arrêté ; en effet, la demande de la DDTM et celle de la Chambre d'Agriculture sont contradictoires. La règle écrite dans le règlement aujourd'hui qui a, par ailleurs, fait l'objet d'une concertation avec les agriculteurs, offre un compromis entre les deux demandes.</p>
CA 44	<p>Nous demandons de préciser dans le règlement que les activités d'hébergement et de restauration seront réalisées uniquement dans les bâtiments existants.</p>	<p>Il a été fait le choix de maintenir la règle du PLUi arrêté, c'est à dire d'autoriser les activités d'hébergement et de restauration dans des nouveaux bâtiments, notamment pour permettre la diversification accessoire de l'activité agricole, comme mis en avant dans le PADD. L'installation exclusive dans des bâtiments existants pourrait rendre difficile ce type d'activités, car elle pourrait nécessiter des travaux lourds de mises aux normes, difficiles à mettre en œuvre dans les anciens bâtiments agricoles.</p>
CA 44	<p>La zone des Ecottais est très étendue. Étant reconnue comme un secteur « très défavorable » (cf. carte p. 38/ Analyse des incidences pour l'environnement) au regard de la protection environnementale, un zonage AB sur la prairie en rotation longue serait souhaitable.</p>	<p>La zone 2AU fera l'objet d'un état initial de l'environnement détaillé, en phase d'ouverture à l'urbanisation ; ce sera donc sur la base d'informations précises et hiérarchisées, que la CARENE, dans le cadre de la démarche ERC, fera le choix d'exclure le cas échéant, du périmètre opérationnel, des secteurs d'enjeux [de différentes natures : agricoles, biologiques, hydrauliques, fonctionnels, risques...]. Pour mémoire, les besoins en extension de la Commune de Donges ont été recalibrés et ont conduit à la suppression de la zone 2AU de la Sencie, dédiant ainsi durablement ces hectares à la vocation agricole.</p>
CA 44	<p>La zone 2AUe de Brais constitue un parcellaire agricole de qualité et une trame agricole avec les communes voisines le long de la route bleue. Un reclassement en zone AB serait souhaitable.</p>	<p>Cette zone est nécessaire pour le développement économique du territoire.</p> <p>Les besoins en extension des parcs d'activités sont précisés dans le rapport de présentation.</p>
CA 44	<p>la zone 2AUA de la Butte d'Ermur comprend une surface de 18,8 ha à dominante agricole composée de parcelles de grandes cultures et de prairies de fauche; La réalisation de l'OAP de la butte d'Ermur entraînera la perte totale des espaces agricoles exploités.</p> <p>Nous demandons la préservation de cet espace par un reclassement en zone AB au moins sur la partie nord du site.</p>	<p>Il ne sera pas totalement répondu favorablement à cette demande car la Butte d'Ermur répond aux enjeux majeurs d'urbanisation de la Commune de Pornichet et accueillera une partie des besoins en logements et équipements du territoire.</p> <p>Il est cependant à noter que son périmètre a été réduit sur les franges nord et est, du fait d'enjeux agricoles et environnementaux forts.</p>
CA 44	<p>le zonage AB de plus de 10 ha, au sud de la Gériaies et au sud de la Morandais, est trop étendu au regard du changement potentiel d'usage à long terme et nous demandons sa réduction.</p>	<p>La CARENE ne souhaite pas donner à ce stade de suite favorable à cette demande</p>

CA 44	La zone AB comprend une surface importante de parcelles de cultures autour de l'agglomération. Aussi, nous demandons qu'une partie soit reclassée en zone agricole pérenne notamment sur le secteur nord et est.	A l'Est et au Nord du bourg, le PLU a classé en zone AB d'anciennes zones 2AU, redonnant ainsi à l'agriculture des surfaces importantes (près de 53.35 ha). La zone AB est bien en zone à vocation agricole ; elle permet le maintien de l'agriculture tout en établissant une zone de transition avec la zone agglomérée (pas de siège d'exploitation autorisé). Peu de constructions y sont autorisées ; celles-ci ne doivent pas compromettre le caractère agricole de la zone, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ; elles doivent par ailleurs, s'insérer dans le paysage et limiter l'imperméabilisation des sols.
CCI 44	Concernant la zone du Hecqueux, le périmètre Uec englobe à l'ouest des maisons d'habitation, et exclut au nord-est un entrepôt d'activités. Nous nous interrogeons donc sur ce périmètre : s'agit-il d'une erreur matérielle de délimitation ? Ou est-ce pour permettre la mutation de ces bâtiments et une évolution de la zone d'activités ?	Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle.
CCI 44	La question des hauteurs mérite d'être ouverte dans le cadre des évolutions à venir du document d'urbanisme. Des hauteurs ambitieuses permettraient par exemple l'exploitation commerciale et touristique des toitures terrasses comme sites emblématiques de la ville, lieux d'échanges et de rencontres, supports de l'attractivité économique. Appliquées aux nouvelles opérations immobilières mixtes, elles permettraient de revitaliser le cœur d'agglomération et d'atteindre les objectifs en matière de production de logements et de développement économique	Il est retenu de maintenir, dans le PLUi à approuver les prescriptions de hauteurs des secteurs UAa1 . L'élaboration de l'AVAP en cours constituera le cadre dans lequel les conditions d'évolution du tissu urbain pourront être questionnées.
CCI 44	Le "commerce de gros" n'est pas admis sur la zone Uee : il s'agit d'une sous destination de destination "commerces et activités de services" qui, elle n'est pas autorisée dans la zone. Il faudrait donc rajouter dans les activités autorisées sous conditions (article 2.2), que le "commerce de gros" est bien admis en UEe	La logistique est permise en UEe, si la notion de « commerce de gros » exprimée par la CCI concerne les plateformes logistiques des grands donneurs commerciaux, ce type de projet est permis,
CCI 44	Zonage Uem : Les nouvelles activités artisanales ne sont pas autorisées dans la zone. Or, ce type d'activités n'est pas incompatible avec la vocation que l'on souhaite donner à cet espace d'interface. De la même manière que vous l'avez mentionné dans le règlement des zones urbaines, l'artisanat doit être admis de la façon suivante à l'article 2.2 "Sont admises sous conditions, les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production)"	Ce secteur d'interface entre la ZIP et le secteur habité et urbain de la Ville de Saint-Nazaire n'a pas vocation à accueillir massivement des activités productives industrielles et artisanales. Il s'agit bien d'un secteur composite, d'activités tertiaires de l'industrie et de l'artisanat de production associées à des entrepôts. La CARENE souhaite donc maintenir ce zonage. Elle précise que des réflexions de programmation urbaine et de recherche de solutions résilientes (PPRL) sont engagées pour déterminer plus précisément les conditions de développement de ce secteur.
CCI 44	Proposer une règle harmonisée pour toutes les communes, de façon à rendre la règle plus lisible et plus claire	La règle de chaque linéaire commercial est adaptée à chaque centralité et à ses spécificités. Il est donc important de maintenir cette différenciation.
CCI 44	La zone UEa2a englobe le secteur de Cadréan, et accueille principalement des activités industrialo-portuaires et aéronautiques. Le règlement précise que les activités doivent avoir un lien avec la mer, compte tenu de la proximité portuaire. Des activités industrielles non liées directement à la mer sont déjà présentes sur la zone, il faudrait leur permettre de se développer et s'étendre car elles participent aussi à la dynamique économique et industrielle du territoire	Le parc d'activités de Cadréan est soumis aux risques de l'« AZi estuaire » ; à ce titre, le PGRI prévoit une mesure dérogatoire permettant aux activités dont la nature ou la fonction exige la proximité avec le tissu industrialo-portuaire existant. Pour la zone UEa2a, les extensions des constructions existantes doivent être également autorisées. Le règlement évoluera en conséquence.

CCI 44	Préciser, pour l'ensemble des secteurs et des destinations, que le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser intègre les droits théoriques déjà acquis avant les travaux : dans le cas de changement de destination d'une construction, de réhabilitation ou d'extension d'un construction existante	Le point 8 de l'annexe stationnement permet d'exonérer sous conditions la réalisation de nouvelles places de stationnement pour les changements de destination, de réhabilitation, d'extension dans la limite de 150 m ² .
CCI 44	Si le zonage Ues a naturellement vocation à accueillir des commerces, certaines zones Uec accueillent aussi des activités économique de type artisanat de production, telle que la zone du Hecqueux à Pornichet. Or le règlement n'autorise pas la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires". Il faudrait donc corriger cette erreur et autoriser, a minima, l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, et notamment l'extension de la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires"	La CARENE en lien avec la commune de Pornichet ne souhaite pas permettre les évolutions dans la zone du Hecqueux, dans ce sens. Aussi, le règlement sera maintenu en l'état.
CCI 44	S'agissant des restaurants en zones d'activités, l'écriture de la règle n'est pas uniforme sur toutes les sous-zones UE. Vous les autorisez dans le zonage UEa3 (...). On retrouve ainsi un sous-zonage Uea3 à l'entrée de la ZI Brais, sur la ZI Cadréan et sur la zone de la petite ville à Trignac. La restauration est également autorisée en zone UEe (zone industrialo portuaire) alors qu'elle est interdite sur les zones UEA1 (zone à dominante industrielle) et UEa2 (zone de Cadréan et Six Croix), et que seules les extensions des restaurants sont permises en zone UEa4 (zones d'activités de Brière). Il faudrait donc clarifier ce point et proposer une règle harmonisée qui n'exclut pas la restauration sur les zones d'activités pour apporter une réponse aux besoins des salariés et clients des entreprises	Il s'agit d'un choix stratégique de la part de l'agglomération permettant à la fois d'accueillir, de manière localisée, les activités de services aux entreprises et leurs salariés, tout en préservant les mêmes activités de services et de commerces de proximité et de restaurations dans les centres bourgs et les polarités proches de ces ZAE.
CCI 44	L'hébergement hôtelier est admis en zone Uec (commerciale) et Ued (tertiaire Océanis). Il n'est pas admis en zones Uea, Ueb et Uee : il s'agit d'une sous destination de la destination "commerces et activités de services" qui, elle, n'est pas autorisée dans ces zones. Cependant, il existe des hôtels sur la zone de Brais (UEA3) et sur la zone du PAPA (UEb). Il faudrait donc mentionner, dans les activités autorisées sous conditions (article 2.2), que l'extension des hébergements hôteliers existants est admise en zone UEA3 et UEB, de façon à permettre d'éventuelles transformations / mises aux normes	L'extension des activités existantes sera autorisée.
CCI 44	De manière générale, il faudrait autoriser l'extension des constructions existantes dont la destination est interdite, dans tous les zones Uea	Cette disposition ne peut pas être systématique, néanmoins elle a été prise en compte dès que c'était possible.
CCI 44	Sur Pornichet, la règle est stricte en interdisant le changement de destination d'un commerce en habitat, bureau, services, voire bar-café pour le secteur gare. Souhait, notamment sur les pôles de quartier et de proximité, que celle-ci soit assouplie, en limitant l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logement (linéaire de type 1)	La CARENE ne donne pas suite à cette demande.
CCI 44	Souhait que le seuil s'applique aux ZACOM de la zone Intermarché de Pornichet et la zone de Montoir-de-Bretagne. Généraliser la règle pour promouvoir la complémentarité centre-périphérie sur l'ensemble des communes disposant d'une offre de périphérie	Il ne semble pas nécessaire d'appliquer les seuils aux ZACOM de Pornichet et de Montoir, pour lesquelles les risques de développements commerciaux concurrents des centres villes apparaissent faibles.

CCI 44	Sur Saint-Nazaire, plusieurs polarités de quartier, telles que la Place Laborde, La Trébale, Kerlédé, Sautron, etc ne font pas l'objet de linéaires. La CCI pense que des linéaires commerciaux seraient opportuns.	La proposition de la CCI est intéressante. D'autres secteurs pourraient être identifiés (tels que Laennec ou Pertuischaud) dans le cadre d'un recensement fin des polarités commerciales mais qui ne pourra être réalisé avant l'approbation du PLUi.
CCI 44	Reprendre, pour le secteur 1, la règle générale inscrite sur le secteur "centre-ville resserré", à savoir "il n'est pas demandé de création de places de stationnement supplémentaires : pour les projets avec ou sans changement de destination, sans création de surface de plancher; et pour les projets sans changement de destination, avec création de surface de plancher dans la limite de 10%"	Une extension des dispositions de la zone du centre-ville resserré de Saint-Nazaire en matière de stationnement nécessite de mener une étude globale permettant de repréciser le zonage au regard des enjeux identifiés en matière de stationnement, pour éviter un effet de saturation des places de stationnement sur l'espace public. Cette étude sera programmée.
CCI 44	Assouplir la norme de stationnement pour les restaurants dans le secteur 1 du centre-ville élargi, en reprenant la même règle que pour le secteur "centre-ville resserré", c'est-à-dire la norme qualitative, de façon à ne pas contraindre l'installation de nouveaux restaurants, bénéfiques au dynamisme économique et touristique de Saint-Nazaire	Une extension des dispositions de la zone du centre-ville resserré de Saint-Nazaire en matière de stationnement nécessite de mener une étude globale permettant de repréciser le zonage au regard des enjeux identifiés en matière de stationnement, pour éviter un effet de saturation des places de stationnement sur l'espace public. Cette étude sera programmée.
CCI 44	Une erreur graphique figure sur le plan de zonage au niveau de la carrière de la Mariais à Donges. Y figurent, au sud-est de l'emprise de la carrière, des cours d'eau qui n'existent pas dans la réalité. Il faudrait les supprimer du plan de zonage	Erreur matérielle qui sera corrigée.
CDNPS	<p>EBS n° 24 : la haie prolongeant le massif à l'est doit être intégrée au périmètre de classement, et ce d'autant que la surface classée est réduite par rapport au périmètre déterminé par le SCoT et que celui-ci a bien intégré ladite haie. De même, la haie marquant la topographie en frange des marais doit être identifiée comme espace paysager à protéger</p> <p>EBS n° 25 : Le périmètre retenu ne correspond pas à la réalité du boisement, notamment au nord et au niveau de la bande boisée sud. Il convient de modifier le périmètre en conséquence, se traduisant par une surface classée plus importante.</p> <p>EBS n° 27 : Il convient d'intégrer l'alignement boisé prolongeant le massif au sud, et ce d'autant que la surface classée est fortement réduite par rapport au périmètre déterminé par le SCoT et que celui-ci a bien intégré ledit alignement.</p> <p>EBS n° 30 et 37 : la haie longeant l'ancienne voie ferrée qui fait digue doit être protégée en EBC, idem pour l'EBS n° 37 s'agissant de la partie boisée à l'interface entre l'EBS et l'EPP.</p> <p>EBS n° 34 : Le classement ne correspond pas à la réalité du boisement, notamment au niveau de la bande boisée sud. Il convient de modifier le périmètre en conséquence, se traduisant par une surface classée plus importante.</p> <p>EBS n° 40 : le classement ne correspond pas à la réalité du boisement, le périmètre de la DTA en étant plus proche, autant au niveau de la maison que de la frange boisée au nord. Il convient de modifier le périmètre en conséquence, se traduisant par une surface classée plus importante,</p>	Les périmètres seront ajustés.
CNPF	Si la production de bois énergie est rappelée plusieurs fois dans les objectifs du PLUi, il ne faut pas oublier que la fonction première de l'économie forestière est de produire du bois d'œuvre	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
CNPF	il est important de rappeler que la production de bois est un enjeu forestier à ne pas négliger et en parfaite adéquation avec l'entretien des paysages et la préservation de la biodiversité (loi d'orientation forestière de 2001).	Dans l'EIE (p134 et 135), il est rappelé que la production du bois-énergie représente une certaine part dans le mix énergétique du territoire et que le bois constitue une filière à privilégier (p137 de l'EIE). Il est également précisé que l'emboisement, notamment des zones de marais, est un facteur de dégradation du paysage ; c'est pourquoi, l'entretien de ces espaces s'avère nécessaire pour maintenir les caractéristiques paysagères du territoire.

CNPF	Le choix de classer les boisements de plus de 5ha en EBC amène un surclassement sans réelle plus-value par rapport au code forestier. En effet, les défrichements sont soumis à demande d'autorisation (article L341-5 du code forestier) dès lors qu'ils ont lieu dans un massif de plus de 4ha, ou 1ha dans les communes littorales. Les EBC conviennent donc davantage à la protection des petits boisements, dont le défrichement peut-être mis sans formalité administrative particulière, ou bien lorsqu'un réel intérêt à préserver le boisement est démontré.	La remarque du CNPF est jugée pertinente au regard du classement en EBC du massif forestier situé à l'Ouest de Saint-André-des-Eaux, à la frontière avec Guérande, qui fait, notamment, l'objet d'un plan simple de gestion. Il sera reclassé en EBR afin d'alléger les procédures administratives.
CNPF	Compléter le diagnostic avec des données concernant la gestion des milieux forestiers, en mettant en évidence les forêts dotées d'un document de gestion durable en forêt privée, au même titre que la carte des forêts publiques relevant du régime forestiers. Ces données ont été fournies lors de la prescription du PLUi en 2016. Pour rappel, ces documents couvrent près de 44ha.	Seules les Communes de Donges et de Saint-André-des-Eaux sont concernées par des documents de gestion des forêts privés, à travers un plan simple de gestion ou un code de « Bonnes pratiques sylvicoles ». Compte tenu des surfaces peu importantes au regard du territoire, la cartographie n'a pas été reprise dans le diagnostic. Cependant, ces éléments ont été pris en compte dans les choix de zonage et notamment leur classement en EBC ou espace boisé répertorié.
Département	Le Département n'est pas favorable au développement de l'urbanisation dans le village de la Pommeraie à Donges, même si celui-ci a été identifié dans le SCOT comme « hameau pouvant accueillir des extensions limitées de l'urbanisation en continuité du tissu existant ». Si vous décidiez toutefois de densifier ou urbaniser ce secteur, le carrefour entre les RD 4 et 773 devra être aménagé aux frais de la Commune et être en conformité avec les préconisations techniques du Département. Par ailleurs, les arrêts de bus situés sur la RD 773 sont également à sécuriser [...] trottoir ou sentier piéton [...]	Le village de la Pommeraie comme l'indique la charte du Parc est reconnu par le SCoT comme un village doté d'extension. En application, le PLUi notamment au travers du rapport de présentation rappelle la nécessité d'une étude "village prenant en considération les équipements publics, les flux, de capacité, d'identité, ... il est aussi rappelé que l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une opération globale d'aménagement.
Département	RD 50 île d'Aignac - Repousser l'agglomération de l'entrée de la zone d'activités au carrefour de Clairvaux.	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine ce qui constitue deux notions distinctes. Ce secteur n'a pas vocation à être inclus en zone U au regard de l'enveloppe urbaine.
Département	Il serait toutefois intéressant d'ajouter la référence à l'itinéraire de « La Vélodyssée » (itinéraire commun avec La Loire à vélo).Par ailleurs, [...], il aurait été intéressant de valoriser l'enjeu que représente la pratique du cyclotourisme en pages 21-23. D'autant que l'Interloire (train accueillant les vélos) est un service ferroviaire qui favorise l'arrivée ou le départ de cyclotouristes dans la ville de Saint- Nazaire.	Dans la mesure du possible, le document pourra évoluer pour mieux expliciter la destination vélo de l'agglomération ; cette actualisation de l'information ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Département	La cartographie page 123 permet de visualiser les différents types d'aménagements cyclables du territoire. Il eût été intéressant d'y faire figurer les itinéraires cyclables structurants que sont vélocéan et la boucle Loire à vélo.	Les itinéraires cyclables Loire à vélo et Vélocéan seront ajoutés.
Département	L'accès des véhicules motorisés n'est pas précisé sur cette OAP. Le Département souhaite que ce secteur soit desservi au maximum par deux accès sur la RD 50. Le Département approuve la création de liaisons douces permettant d'accéder à la piste cyclable RD 144P. En revanche, il convient de rappeler que les piétons ne sont pas admis sur cette piste cyclable structurante.	S'agissant d'un oubli de représentation d'accès, une flèche sera ajoutée sur le schéma pour matérialiser l'accès depuis la RD50

Département	La notion de parking relais n'apparaît pas dans le diagnostic sur la multimodalité. La cartographie en page 119 du diagnostic précise les aires de covoiturage. Il semblerait pertinent d'y faire figurer également les parkings relais existants. [...] L'entrée nord de l'agglomération (jonction entre la route bleue et la route nationale 171) n'est pas pourvue d'une offre spécifiquement dédiée à la multimodalité.	Seront ajoutés les 2 parcs-relais (P+R) figurant sur le plan de la STRAN, à savoir : - Saint-Nazaire parking gare nord - Pré-Hembert (entre Cité Sanitaire et IUT) Par ailleurs, sur cette même carte, l'étoile positionnée sur l'échangeur de Certé fait état de pratiques informelles de covoiturage.
Département	Dans le paragraphe relatif aux nuisances sonores (page 52), il peut être précisé que les marges de recul préconisées le long des routes départementales ont notamment vocation à limiter les nuisances sonores à l'égard des futurs riverains de la route.	Cette précision sera apportée.
Département	Il est à regretter que les données de référence s'arrêtent en 2014, alors que les données Basémis pour l'année 2016 sont disponibles depuis octobre 2018.	RAS
Département	Je vous demande donc de reprendre en intégralité le tableau situé en page 2 du présent avis (mentionnant les restrictions d'accès et les marges de recul pour chaque RD du territoire). Ce paragraphe 2.1.4 pourrait être intitulé « dispositions spécifiques aux routes départementales ».	Ces mesures sont particulièrement importantes et méritent une analyse fine ; la CARENE y répondra dans le cadre de l'approbation.
Département	Il peut également être précisé que, pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire	
Département	Les seules dérogations à la règle des marges de recul sont les suivantes : -les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental. Ces constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide[...]; -les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront également respecter cette distance de sécurité (un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale) . L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation » ; -les bretelles d'échangeurs : les nouveaux accès sont interdits sur les bretelles d'échangeurs et une marge de recul de 30 mètres minimum s'applique par rapport au bord de la chaussée des bretelles d'échangeurs pour tout nouveau projet de construction, qu'elle qu'en soit la destination.	

Département	L'accès sur la RD 47 est satisfaisant et conforme aux prescriptions du Département. Toutefois, ce secteur, une fois urbanisé, présentera toutes les caractéristiques d'un secteur en agglomération. La limite d'agglomération devra donc être repoussée pour englober l'ensemble de l'OAP jusqu'au giratoire. Je souhaite que ce point soit retranscrit dans l'OAP.	Il ne revient pas au PLUi de préciser les limites d'agglomération. En effet, le Code de la route précise que « les limites de l'agglomération sont fixées par arrêté du maire » (article R.411-2)
Département	L'emplacement réservé 122 ne doit pas bénéficier au Département qui ne porte aucun projet sur ce secteur. Il devrait être porté par la Commune ou par la CARENE.	L'emplacement réservé sera mis au bénéfice de la ville de Saint-Nazaire.
Département	Le schéma routier départemental n'est pas mentionné. [,,,] À chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme. Il est important de faire figurer ces prescriptions dans leur intégralité et avec exactitude afin de justifier leur application réglementaire dans votre PLUi. La présentation succincte du schéma routier ainsi que les prescriptions suivantes pourraient être reprises en page 112 ou 113 du diagnostic ainsi qu'en pages 178 (implantation des constructions) et 194 (accès et dessertes) de la partie justifications. cf tableau du courrier	Ces mesures sont particulièrement importantes et méritent une analyse fine, la CARENE y répondra dans le cadre de l'approbation.
Département	Dans le règlement écrit, en page 658, concernant la recommandation de doublement des clôtures par une haie vive, il pourrait être utilement explicité que cette préconisation ne s'applique pas sur les parcelles ENS propriétés départementales, la plantation de végétaux, de quelque nature qu'ils soient, n'étant pas conforme à la politique départementale en faveur des espaces naturels.	Cette obligation sera à moduler dans le cadre des secteurs naturels avec des paysages ouverts et en particulier des secteurs de marais.
Département	En AA1b et AA1 - Concernant l'obligation de doublement des clôtures par une haie vive, il pourrait être utilement explicité dans le règlement écrit, que cette prescription ne s'applique pas sur les parcelles ENS propriétés départementales, la plantation de végétaux, de quelque nature qu'ils soient, n'étant pas conforme à la politique départementale en faveur des espaces naturels. Là aussi, concernant l'obligation de doublement de clôtures par une haie vive, il pourrait être utilement explicité dans le règlement écrit que cette prescription ne s'applique pas sur les parcelles ENS propriétés départementales, la plantation de végétaux, de quelque nature qu'ils soient, n'étant pas conforme à la politique départementale en faveur des espaces naturels.	Cette obligation sera à moduler dans le cadre des secteurs naturels avec des paysages ouverts et en particulier des secteurs de marais.
Département	Les dispositions réglementaires du PLUi doivent être suffisamment souples pour permettre des extensions ou réhabilitations, le cas échéant. Le règlement précise pour le zonage UQa (article 3.3.1) que 30% minimum de l'unité foncière doit être conservé en espace de pleine terre, ce qui est assez contraignant pour un équipement scolaire comme un collège qui accueille des surfaces importantes de cour. Il serait souhaitable que les établissements scolaires soient incités à atteindre cet objectif sans les y obliger. En ce qui concerne les clôtures, pour la zone UQa2 , je vous propose d'ajouter « la hauteur, les matériaux et la forme des clôtures seront libres sous réserve d'être justifiées au regard de la sécurité de l'équipement public »	La collectivité ne répond pas favorablement à cette demande, considérant par ailleurs l'absence de coefficient de biotope sur ces zonages.
Département	Il aurait été toutefois intéressant de préciser le calendrier approximatif de mise en œuvre de ces OAP qui ne se réaliseront pas toutes en même temps.	Le calendrier de réalisation des secteurs soumis à OAP semble difficile à intégrer ne maîtrisant pas à ce stade la mise en œuvre des projets, d'autant plus que certains d'entre eux seront réalisés par des aménageurs privés.
Département	Ce hameau présente deux accès directs sur la RD 204. La visibilité est peu satisfaisante au carrefour situé le plus à l'est à cause d'une habitation en bordure de route.	

Département	Ce village est situé sur la RD 100 qui fait partie du réseau structurant au titre du schéma routier départemental [...]. Il est inscrit en agglomération mais ne bénéficie pas encore d'un traitement urbain de la voie et de ses accotements. [...]. Des aménagements de sécurité visant à faire ralentir les véhicules et à permettre les traversées des piétons sont à réaliser par la Commune.	Le Conseil Départemental se positionnera sur les accès lors du dépôt d'une autorisation de construire. Concernant les aménagements opérationnels de voirie, il ne revient pas au PLUi de les organiser.
Département	Ces hameaux présentent des accès directs sur la RD 773. Certaines visibilitées sont peu satisfaisantes. Dans le cadre de l'urbanisation de ces hameaux, un temps d'échange avec le service aménagement de la délégation me paraît nécessaire.	
Département	Les objectifs chiffrés que vous affichez pourraient aller plus loin que les recommandations du SCOT métropolitain [...] le Département aurait souhaité que vos objectifs chiffrés en termes de consommation foncière puissent être à la hauteur des ambitions portées par le modèle d'aménagement que vous décrivez bien dans l'ensemble de votre PADD.	Le PLUi sera compatible avec le SCoT et, les objectifs du PADD en matière de limitation de la consommation foncière. La collectivité a déjà opéré un effort important de réduction de sa consommation foncière. La consommation avancée dans le PLUi est nécessaire pour répondre aux besoins du territoire, notamment en matière de développement économique en tant que socle économique de l'ouest, mais aussi en réponse aux besoins en logements qui résultent d'une perspective démographique favorable à l'échelle de la région et de l'agglomération. // est réaffirmé que le modèle de développement de l'agglomération va intensifier le renouvellement par rapport aux années précédentes. Le PLUi prévoit 60% de son développement en renouvellement.
Département	RD 47 secteur de Brais - agglomération à déplacer pour englober l'OAP n° 12 (Ville Heulin)	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine ce qui constitue deux notions distinctes.
Département	RD 100 Zone des six croix 2-Envisager un passage en agglomération lorsque l'urbanisation de la zone sera suffisamment avancée	
Département	RD 4 - agglomération bien positionnée mais non aménagée; La chaussée est très large et ne dispose pas d'aménagements de sécurité. Cette configuration n'incite pas les automobilistes à diminuer leur vitesse. Il serait bon qu'une réflexion soit menée sur ce secteur.	Le Plui n'a pas vocation à répondre à un enjeu aussi opérationnel.
Département	RD 971 - Repousser l'agglomération sur le Bld Henri Gautier pour englober la zone d'activités de Cadréan; L'emplacement réservé n° 27 peut donc être supprimé	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine ce qui constitue deux notions distinctes. L'emplacement réservé sera supprimé.

Département	Je souhaite que l'emplacement réservé 27 soit supprimé. En effet, le passage de la rue Henri Gautier en agglomération jusqu'à la zone d'activités de Cadréan rend inutile l'aménagement du carrefour projeté sur la RD 971.	L'emplacement réservé sera supprimé.
Département	le Département demande que, dans l'hypothèse d'une étude loi Barnier visant à diminuer la marge de recul, celle-ci ne puisse être inférieure aux reculs préconisés par le schéma routier.	Le secteur visé par une réduction de la marge de recul issue de la loi Barnier est le site de la zone d'activités des Six Croix à Donges. Il fait l'objet d'un dossier de dérogation au titre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme en 2015 afin de fixer le recul à 25 mètres au Sud de la RD 100 , et ainsi de modifier les règles du PLU de Donges. A la date de l'arrêt du PLUi, la modification du PLU de Donges était effective et la réalisation du projet est actuellement en cours. Dans ce cadre, le recul de 25 mètres est fixé au Sud de la RD 100 et à 35m au Nord de la RD 100.
Département	En page 20, dans le paragraphe relatif aux conditions autorisant un changement de destination (paragraphe 2.2.3.4), il convient de préciser, pour les bâtis directement desservis par une route départementale, que l'accès doit présenter les distances minimales de visibilité requises;	Il est rappelé qu'en zone A et N, pour toutes les constructions y compris pour les changements de destinations, les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civil... L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.
Département	(page 32), je vous invite à définir la notion d'agglomération [...] afin de préciser l'application des marges de recul et de donner une meilleure facilité de lecture à votre PLUi. Voici une proposition de rédaction : Agglomération : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.	Il pourra être précisé la notion d'agglomération au sens du Schéma routier tout en rappelant que cette approche diverge de celle du code de l'urbanisation utilisée construire et justifier le PLUi.
Département	Afin de ne pas alourdir le règlement, je vous propose, pour chaque zone traversée par une route départementale hors agglomération, de renvoyer aux dispositions générales du règlement dans le paragraphe 2.1.4 « dispositions spécifiques aux routes départementales » mentionné ci-dessus. Ce renvoi doit être fait pour les zones UBa1, UHa1, UHa3, UHb, Ula, Ulb, UEa1, UEa2b. Cette liste est non exhaustive. Je vous invite donc à la compléter ou à l'amender, notamment en cas de déplacement récent de limites d'agglomération.	La CARENE considère que le renvoi aux dispositions générales tel qu'écrit actuellement suffit.
Département	La complexité de l'offre foncière économique, notamment sur la zone industrialo portuaire, ne doit pas faire oublier que plus de 100 hectares sont disponibles sur les sites des terminaux portuaires de Montoir et Donges (page 160 du diagnostic). Ces espaces constituent les réserves foncières du Grand Port Maritime qui ne font pas l'objet de justifications quant à leur utilisation à moyen ou long terme, ce qui est fort regrettable. Or, par décret du 9 octobre 2008, en application de la loi du 4 juillet portant réforme portuaire, le Grand Port Maritime de Nantes Saint-Nazaire est reconnu comme établissement public de l'État, chargé de mettre en œuvre [...].	Le SAE a bien différencié les secteurs d'accueil d'activités économiques selon leurs spécificités. Ainsi, les espaces actifs des terminaux de Montoir et Donges doivent être appréciés de manière spécifique puisque exclusivement dédié à l'accueil d'activités directement liées au trafic maritime et aux entreprises de "l'écosystème de la plateforme industrielle et portuaire". Ainsi, on ne peut pas considérer que les fonciers portuaires puissent être affectés aux développements économiques industriel, tertiaire, logistique...qui n'appartiendraient pas cet "Écosystème". Par ailleurs, l'ensemble des terrains libres de la Zone portuaire ne sont pas nécessairement "actifs" du fait notamment des risques industriels (PPRT Donges & Montoir).

Département	J'attire simplement votre attention sur la gestion des bassins de rétention d'eau mis en place car il existe un risque de déversement du trop-plein sur la RD 773. Je souhaite que ce point soit traduit dans l'OAP.	Cette OAP correspond à la ZAC des Hameaux du Parc à Besné, la réalisation de la ZAC a fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau et les bassins de rétention ont été dimensionnés en conséquence. Il n'y a donc pas, a priori, de risque de trop plein.
Département	Bien que vos choix d'aménagement soient en accord avec le PDH, celui-ci n'est pas mentionné. Je vous invite donc à le citer en page 83 du diagnostic du rapport de présentation par exemple.	Cette mention du PDH sera ajoutée.
Département	Vous présentez bien le PEAN dans les diverses pièces qui composent votre PLUi. Malgré tout, vous auriez pu développer davantage la présentation de l'outil en p168 du diagnostic du rapport de présentation. En effet, il n'est pas fait référence au programme d'actions, véritable boîte à outils en direction de l'agriculture, l'environnement, la communication, le foncier.	Cette remarque sera prise en compte.
Département	il faut noter une erreur à corriger, en page 135 : l'unité de méthanisation en projet sur Montoir-de-Bretagne n'est pas en construction à ce jour et n'a, de fait, pas été mise en service en 2018. La construction devrait démarrer au second semestre 2019 pour une mise en service en 2020.	Cette remarque sera prise en compte.
Département	J'ai aussi pu repérer quelques erreurs dans l'appellation du Département : je vous remercie de supprimer les références au « Conseil général » et de les remplacer par « Conseil départemental », comme dans le rapport de présentation en page 55 du document de justification des choix d'aménagement ou en pages 212 et 227 de l'État initial de l'Environnement.	Cette remarque sera prise en compte.
Département	Il convient de veiller à ce que les entrées d'agglomération fassent l'objet d'un traitement urbain réel [...]. Il est donc nécessaire de prévoir un aménagement global et intégré de ces zones, incluant notamment les points suivants : *positionnement du panneau d'agglomération cohérent avec l'urbanisation (localisation à moins de 50 mètres des premières constructions); *aménagement de sécurité marquant l'entrée des agglomérations (carrefour giratoire, chicane, écluse, etc.), <u>à intégrer si possible dans les OAP</u> * traitement urbain [...]	Le traitement des entrées d'agglomération est abordé dans le cadre de l'OAP Océanis. Quant à l'entrée Nord de l'agglomération, elle fait actuellement l'objet d'une requalification urbaine qui tend vers cet objectif. Il est précisé que les OAP peuvent difficilement préconiser telle ou telle solution technique (chicane, giratoire, écluse). En effet elle n'ont pas vocation à détailler le projet à mettre en oeuvre.
Département	La propriété départementale ENS cadastrée AS 148, classée Espace Boisé Classé et espace remarquable au titre de la loi Littoral, est gérée par la Commune de Pornichet par voie de convention. Cette dernière l'a aménagée avec des aires de jeux pour enfants, ce qui n'est conforme ni aux prescriptions des espaces en NA2, ni aux espaces remarquables, ni aux EBC. Aussi, au vu de la typologie d'arborescence de cette parcelle, son classement en EBC interroge sur sa pertinence.	C'est une mesure de protection globale du site, la collectivité propose de maintenir l'ensemble de l'EBC.
Département	Les zones Npv du PLUi sont donc intéressantes dans la mesure où elles permettent de cibler des sites de moindre impact car non ré-exploitable par l'agriculture.	RAS

Département	[...]Des études d'inondabilité/submersibilité complémentaires à celles existantes ont été conduites, notamment sur ces 3 communes [Montoir, Trignac et Donges). Je regrette donc que les résultats cartographiques de ces études ne soient pas intégralement présentés par le rapport.[...] certaines modélisations escomptent plutôt + 60 cm, voire +1 mètre d'ici la fin du siècle. Il faut donc bien prendre cela en compte dans vos choix d'urbanisation future.	la CARENE alerte sur le fait que ce qui est appelé « actualisation AZI Brière-Brivet » correspond à une approche empirique de contrôle du périmètre AZI sur des secteurs limités (25 secteurs) correspondant soit à des zones de projets (AU) soit à des zones urbaines à forts enjeux. Cette démonstration méthodologique, établie spécifiquement pour cette étape de l'élaboration du PLUi, a vocation d'une part, à sécuriser les zonages retenus sur les secteurs étudiés et d'autre part, à obtenir une validation méthodologique de la part de l'Etat sur le processus d'étude employé. A ce stade, il n'a pas été jugé utile d'actualiser la totalité de l'AZI. Cette démarche pourra être engagée, le cas échéant, en coordination avec l'Etat dans le cadre méthodologique sus évoqué.
Département	RD 127 - Repousser l'agglomération jusqu'après le carrefour de la Ville au Jau	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine ce qui constitue deux notions distinctes.
Département	L'emplacement réservé 66 doit, quant à lui, être inscrit au profit du Département et non de la Commune. L'emplacement réservé 67 peut être maintenu au profit du Département.	L'emplacement Réserve n° 66 sera inscrit au profit du Département.
Département	Lors de l'avis sur le projet arrêté communal (courrier du 19/01/2018), le Département avait demandé que les bénéficiaires de plusieurs emplacements réservés soient revus. Notre demande n'a pas été prise en compte. Je vous rappelle donc que le Département refuse d'être bénéficiaire des emplacements réservés 61 et 70. Ces emplacements réservés doivent donc être inscrits au profit de la commune.	Les Emplacements Réservés n° 61 et 70 seront maintenus et la commune sera indiquée comme bénéficiaire.
Département	Les prescriptions du règlement du PLU ne sont pas compatibles avec les objectifs du Département en matière de gestion des espaces naturels sensibles. Il semblerait plus cohérent que ces parcelles de la zone de préemption ENS soient classées en zone NA2.	La CARENE, en lien avec la Commune de Pornichet, émet un avis défavorable pour le classement en NA2 des parcelles concernées, classées en ULB2 car ce sont des parcelles bâties.
Département	RD 50 - repousser l'agglomération depuis la rue Albert Schweitzer jusqu'à la sortie du village de Gris	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine ce qui constitue deux notions distinctes.

GPMNSN	L'inscription au PLUi d'un emplacement réservé sur un terrain propriété du GPM parait prématuré dans la mesure où d'une part les études actuelles sur la faisabilité d'un tel équipement n'ont pas encore été menées à leur terme et d'autre part les modalités de réalisation d'un tel projet structurant n'ont pas encore été partagées entre le GPM et les collectivités.	<p>Au regard des études en cours, il apparaît souhaitable de maintenir l'emplacement réservé. En effet bien que les études techniques en vue de la réalisation d'un port de plaisance sur l'Ilot concerné, n'ont pas permis de conclure à la faisabilité financière à court terme d'une telle infrastructure sur le site, le projet urbain global de la Ville de Saint-Nazaire implique que ce secteur bénéficie d'une maîtrise foncière au bénéfice de la Ville. L'intention d'un projet urbain d'ensemble sur ce secteur étant bien réelle.</p> <p>Les orientations urbaines sur le secteur visent potentiellement la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification le cas échéant de logements intégrant la mixité sociale... (cette liste est celle du Code de l'Urbanisme aussi elle peut apparaître inappropriée à ce stade mais elle a l'avantage d'ouvrir les champs des possibles)</p> <p>Aussi compte tenu des réflexions qui se poursuivent il apparaît important de conserver cet ER au bénéfice de la ville de Saint-Nazaire en en modifiant la destination : « la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification le cas échéant de logement intégrant la mixité sociale afin de mettre en œuvre d'un projet urbain global et cohérent de valorisation à l'échelle du quartier Maritime et portuaire.</p>
GPMNSN	Le GPMNSN souhaite développer sur ce secteur un programme appelé « bâtiment Signal » regroupant des services portuaire, régaliens ou en lien avec l'activité maritime. Ce projet se développe sur une programmation tertiaire, entrepôts et parking.[...] Je souhaite donc que la rédaction soit simplifiée et que tes entrepôts soient autorisés sous réserves "qu'ils soient intégrées de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant et que leur fonctionnement ne crée pas de nuisance incompatible avec le fonctionnement de la zone".	<p>La rédaction soumise par Nantes Saint-Nazaire Port ne permet pas de garantir la densité et l'animation urbaine souhaitée dans les secteurs de projets.</p> <p>Pour mémoire, le PLUi prévoit pour toute la zone UAd, que les entrepôts sont possibles à condition que : ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question, ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone, que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ; La CARENE ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.</p>
GPMNSN	Le règlement de la zone UEm s'applique à la parcelle Stock ouest, propriété du GPMNSN située à proximité des bassins et à fort potentiel économique. Pour ces raisons, il est important d'élaborer un règlement ne définissant pas de façon trop restrictive la nature des activités économiques pouvant être accueillies et que la réalisation d'entrepôts, de bureaux et de locaux liés à l'artisanat (petite production) soit explicitement autorisée, sans condition de limite de surface ou autre comme le prévoit le règlement du PLUi arrêté. Je souhaite donc que la même rédaction que celle proposée précédemment pour la zone UAd s'applique.	<p>Le développement du site de Stock Ouest est avant tout obéré par le PPRL du fait du risque de submersion marine. Les collectivités proposent à NSNP de s'associer à une démarche, dont l'Etat est partie prenante, de recherche de solutions pour mieux aménager le secteur soumis à aléas fort de submersion marine et ainsi pouvoir développer au mieux le site de Stock Ouest dans le cadre de l'AMI "Mieux aménager les secteurs soumis aux risques naturels". Si un projet ou une destination non prévue au PLUi émerge des échanges, le PLUi pourra être modifié pour permettre son émergence.</p> <p>De plus, se référer à l'observation portée par la CCI sur ce sujet.</p>
GPMNSN	": tenant compte de l'avancement des projets en cours d'étude sur ce secteur, il serait souhaitable d'alléger les intangibles du projet tels qu'exprimés dans l'OAP et ce particulièrement concernant le bâtiment actuel de la capitainerie dont l'avenir n'est pas aujourd'hui défini : maintien de la vocation, changement d'affectation, ou démolition. Cette dernière option doit être rendu possible par l'OAP dont le règlement est aujourd'hui ambigu sur ce point.	<p>La rédaction des intangibles du projet est d'ores et déjà suffisamment souple pour permettre la définition d'un projet urbain dans ce cadre.</p> <p>Concernant plus spécifiquement le devenir de la capitainerie, la rédaction de l'OAP n'interdit ni l'extension ni la démolition.</p>
GPMNSN	Des voies et chemins protégés sont tracés en zone UEe1 et ne sont pas compatibles avec l'activité industrielle portuaire. Ils doivent être supprimés	Le nouveau tracé du GR sera intégré au PLUi approuvé.

GPMNSN	Des fossés sont identifiés en cours d'eau. Comme indiqué dans le PAC de l'Etat, les fossés et douves de la zone portuaire sont des ouvrages techniques hydrauliques, qui ne doivent pas être considérés comme zone humide ou cours d'eau. Le règlement cartographique doit être corrigé notamment le fossé de la plateforme de la ZIP de Montoir amont.	Les cours d'eau repris au RUCÉ apparaîtront au règlement graphique. Une demande de déclassement pourrait être sollicitée par le Port Nantes Saint-Nazaire dans le cadre de la procédure prévue à cet effet. De plus, il sera rappelé dans les dispositions générales du règlement que les prescriptions s'appliquant aux cours d'eau ne concernent pas les ouvrages techniques.
GPMNSN	Au PADD cet espace est identifié comme destiné à du développement économique à terme et les terrains sont classés dans un zonage AB destiné aux terres agricoles dont le caractère productif est garanti à moyen terme (environ 10 ans). Cette durée m'apparaît trop longue dans la mesure où je souhaite engager dès maintenant une réflexion sur les conditions de réalisation d'une opération d'aménagement sur ce secteur. Un zonage différent permettant d'afficher une garantie plus courte (de 3 à 5 ans maximum) de la vocation agricole doit être défini.	Le choix stratégique de la zone AB semble a contrario correspondre à l'échéance de la conception puis à l'aboutissement des procédures afférentes à un projet d'urbanisation de ce secteur. Aussi, la CARENE ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande considérant qu'un projet porté par le Port et bénéficiant d'un intérêt général emporterait mise en compatibilité du PLUi. Dans l'attente d'une telle procédure et en compatibilité avec le PADD, qui vise à garantir la lisibilité aux agriculteurs, le zonage AB apparaît plus approprié pour ce secteur.
GPMNSN	On peut d'ores et déjà constater dans le règlement graphique de la commune de Donges et dans l'OAP trame verte et bleue que les remblais existants dans ce secteur sont repérés, par erreur, en zone humide. Il serait utile de corriger cela ou, à défaut, d'indiquer que les dispositions générales relatives aux zones humides sont applicables, <u>sauf erreur manifeste</u> qui pourrait être relevée et signalée ultérieurement à l'approbation du PLUi, notamment dans les cadres des études ou procédures propres aux projets d'aménagement ou de construction.	A la demande de l'Etat, le règlement graphique fera apparaître l'inventaire des zones humides du SAGE sur l'ensemble des zonages. Cet inventaire n'identifie pas les remblais déjà situés sur ce secteur et qui ont en effet artificialisé une partie du terrain. Cependant l'inventaire SAGE, qui figurera au règlement graphique, sera "actualisé" et fera apparaître les zones humides artificialisées avec un tramage différencié. Par ailleurs, il sera précisé que pour les secteurs bénéficiant d'autorisations ou de déclarations "Loi sur l'eau" en vigueur, seules ces autorisations ou déclarations s'appliqueront.
PNR de Brière	Afin de faciliter la compréhension de la règle par les propriétaires et faciliter l'instruction des autorisations du droit du sol, il serait judicieux d'identifier clairement les bâtiments qui doivent conserver leur toit en chaume en faisant apparaître sur le règlement graphique les chaumières identitaires et les chaumières patrimoniales.	Se référer à la réponse relative à la problématique "chaume" comprise dans le mémoire en réponse.
PNR de Brière	Pour ces dernières, les clauses relatives au bâti patrimonial s'appliqueraient également, Vous trouverez ci-joint, un inventaire réalisé sur la base de deux catégories de chaumière permettant d'identifier ceux-ci. Cet inventaire, transmis pour information et très rapidement, mérite d'être vérifié et être joint au dossier d'enquête publique afin d'être éventuellement complété,	
PNR de Brière	Sur l'île de Fédrun, le nombre important des annexes couvertes en chaume (20% des bâtis en chaume) et leur localisation généralement en bordure de voie de ceinture de l'île, la simple recommandation de maintien ne nous semble pas de nature à garantir la réalisation de l'objectif cité plus haut de préserver l'atmosphère paysager de cet emblème de la Brière	
PNR de Brière	Page 51 : Légende la carte, c'est l'île de Fédrun qui est représentée et non pas le hameau du Gros Chêne à Besné	S'agissant d'une erreur matérielle, le document sera modifié.
PNR de Brière	La définition de la TVB s'est appuyée sur les éléments figurant dans le SCoT et sur le Plan de Parc, et a pris en compte un certain nombre de données transmises par le syndicat mixte du Parc. Ainsi, la TVB intègre des propositions d'aménagements dont la mise en œuvre mérite d'être étudiée de manière plus approfondie en relation avec le syndicat mixte du Parc.	La CARENE confirme que le PNRB sera associé autant que de besoin à la mise en œuvre de la TVB notamment sur les enjeux espèces.

PNR de Brière	Page 13 : Article sur les mares. Afin de faciliter la compréhension, nous proposons de remplacer le "et" par un "dont" "Les mares existantes sur les parcelles dont celles identifiées au plan de zonage dans la commune de Saint-André des Eaux, doivent être préservées"	Cette remarque sera prise en compte.
PNR de Brière	Page 18 : Mettre à jour les données sur le PNRB : le Parc couvre aujourd'hui 54 800 ha, sur 21 communes + Intégrer la commune de Mesquer sur la carte du périmètre du Parc	Cette remarque sera prise en compte.
PNR de Brière	Le SCoT prévoit que les 17 gageries identifiées dans la charte du Parc soient préservées ce qui est assuré dans le PLUi pour 16 d'entre elles; pour la dernière située à Saint-Malo de Guersac, un classement en zone AB, zone agricole de transition dont le caractère productif est garanti pour la durée du PLUi. La question de sa préservation à long terme devrait être envisagée lors de la révision du PLUi, en intégrant une réflexion sur sa fonctionnalité agricole, paysagère et naturelle au regard de son caractère d'enclave dans le tissu urbain	La gagerie est préservée dans une durée compatible avec une prochaine révision de la Charte. A cette occasion, la CARENE, la commune et le Parc devront réinterroger la vocation de cette zone. La transformation en 3AU en AB constitue une mise en compatibilité à la Charte.
PNR de Brière	le règlement graphique n'intègre dans son zonage que les ZH des secteurs A et N	Se référer à la réponse relative à la problématique "zones humides" dans l'annexe 1 du mémoire en réponse.
PNR de Brière	les dispositions générales du règlement écrit spécifiques aux zones humides ne s'appliquent que sur des zones retenues au règlement graphique et la notion "d'atteinte aux zones humides tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique" peut apparaître floue et susceptible d'être soumise à interprétation	(cf. réponse dans l'annexe 1 du mémoire volet zones humides)
PNR de Brière	L'inventaire des ZH n'est donné qu'à titre indicatif. Au regard de l'évolution récente du cadre juridique relatif aux critères de définition des ZH (loi n° 2019-773 du 24 juillet 2019), l'inventaire réalisé en 2009 sur le territoire demeure une référence	Se référer à la réponse relative à la thématique "zones humides" dans l'annexe 1 du mémoire en réponse.
PNR de Brière	L'interdiction de remblaiements dans les secteurs de l'atlas des zones inondables de Brière édictée dans les dispositions générales de règlements écrit (article 2,263) intègre la très grande majorité des ZH du périmètre classé Parc	
PNR de Brière	Les règles spécifiques aux différentes zones ne font aucune référence aux ZH et reprennent les principes généraux sur les affouillements et les exhaussements du sol pouvant apparaître contradictoires avec les dispositions générales	
PNR de Brière	Seule la lecture de l'évaluation environnementale permet de comprendre l'articulation entre les différents documents traitant des ZH	
PNR de Brière	Il nous apparaît que la prise en compte des ZH dans le PLUi devrait être renforcée. Nous recommandons donc que l'inventaire des ZH soit intégré dans sa globalité dans le règlement graphique et que l'articulation des différentes règles concernant les ZH soient mises en cohérence.	
PNR de Brière	Nous nous interrogeons sur la zone Nqa située au sud du bourg de La Chapelle des Marais le long de la RD50, en contact direct avec le marais, en zone inondable et un discontinuité physique (fossé) et visuel (haie d'arbre) des aménagements sportifs du bourg et nous recommandons de revoir ce zonage ou d'y intégrer les éléments règlementaires permettant de garantir la prise en compte de la sensibilité paysagère et naturelle de ce site,	Consciente de ces enjeux, le règlement écrit de la zone NQa impose des impératifs d'insertion et de qualité paysagère. Pour autant, ce point de vigilance pour la commune doit conduire à la mise au point d'un projet de haute qualité environnementale à partager avec la CARENE et le PNRB.
PNR de Brière	Le PLUi répond globalement aux objectifs de préservation des ZH portés par la charte du Parc et le SCoT. Néanmoins, il s'avère très difficile d'avoir une compréhension globale des différentes règles s'appliquant sur les zones humides, à savoir :	Se référer à la réponse relative à la thématique "zones humides" dans l'annexe 1 du mémoire en réponse.

PNR de Brière	Le SCot faisant écran à la compatibilité de la charte du Parc, il conviendrait de faire référence en annexe 12 au document graphique du DOO du SCoT intitulé "Affirmer le paysage comme armature du projet d'éco-métropole / Orientations issues de la Charte du PNRB" plutôt que directement à la charte du Parc	Se référer à la réponse relative à la problématique "chaume" comprise dans le mémoire en réponse.
Pôle Métropolitain	Il est nécessaire de reporter l'espace remarquable manquant à Saint-Nazaire sur la cartographie	Le dit espace remarquable sera intégré.
Pôle Métropolitain	Renforcer les justifications pour les hameaux au regard de la définition du SCoT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes	Se référer à la réponse sur la compatibilité SCoT du mémoire en réponse.
Pôle Métropolitain	Il est nécessaire de reconsidérer le zonage d'un espace manifestement en continuité de l'agglomération actuellement considéré comme un hameau, permettant de justifier de zones d'extension (Pornichet)	Le secteur concerné localisé à Pornichet à l'Est de l'hippodrome sera justifié en continuité de l'agglomération tout en maintenant le caractère "campagne " de ce secteur. De la même manière le secteur de la Villès Blais est à considérer en continuité de l'agglomération. Aussi en cohérence, il est proposé l'intégration du groupement d'habitations du Haut Bignon Joli à ce secteur urbanisé.
Pôle Métropolitain	Compléter les explications sur l'estimation des besoins en extension et la prise en compte du projet stratégique du Grand Port maritime	La zone 2AUI fait l'objet d'un changement de zonage en AB compte tenu de l'absence de projet dans un délai court.

Pôle Métropolitain	Compléter la justification sur la capacité d'accueil au regard des critères définis dans le SCoT dans le respect de la Loi littoral	<p>Le DOO du SCoT identifie 8 critères à considérer pour déterminer la capacité d'accueil du territoire :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) La croissance de la population saisonnière et permanente, notamment les besoins en matière d'équipements et de services, d'activités économiques et d'emplois, de réseaux d'assainissement et eaux potables, d'infrastructure de transport. Ces thématiques sont abordées au sein du tome articulation avec autres plan et programme, à partir de la p60. Les besoins en matière de logements, de structure d'accueil; d'établissements scolaires, d'équipements universitaires, de santé, culturels, sportifs et de loisirs qu'ils soient publics ou privés sont exposés et évalués au regard de la croissance de la population attendue, ainsi que de l'affluence en période estivale. Les capacités de réseaux d'eau potables et d'assainissement sont évalués au regard de cette augmentation envisagée, ainsi que des besoins supplémentaires en période estivale. Il en est fait de même pour la collecte des déchets. La réponse à l'accueil des touristes sur le territoire fait même l'objet d'une démonstration supplémentaire p65. 2) Les incidences des risques naturels et technologiques sont abordées p 52 à 59, où sont présentés les différents risques et les mesures inscrites dans le PLUi pour y répondre et diminuer l'aléa. 3) La capacité de charge des écosystème : dans le cadre de l'EE les impacts et les pressions exercés sur le milieu naturel ont été analysés. 4) Les besoins de préservation des espaces, notamment marin, terrestres et marins remarquables : les outils mis en œuvre pour préserver ces espaces sont déclinés dans les différentes pièces du PLUi et mis en exergue aux pages 71 à 75, 5) Les conditions de fréquentations par le public des espaces naturels : les différents règlement de zones naturels permettent des aménagements légers, uniquement s'ils sont liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée. Il s'agit de permettre la réalisation d'aménagement légers qui encadrent l'usage de ces espaces naturels. 6) La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes. Ces espaces ont fait l'objet d'une analyse au regard de leur fonction et font ainsi l'objet de classement en zone A ou N. Ils font l'objet d'une démonstration p71, sur les protections appliqués sur le littoral dans le PLUi. 7) Les ressources naturelles sont traitées au sein de l'évaluation environnementale p 365 dans le chapitre "explication des choix environnementaux et prise en compte des enjeux environnementaux". 8) L'état des équipements publics locaux (notamment en ce qui concerne les capacités de traitement du réseau d'assainissement et du réseau d'eau potable), est traité aux p 66 et 67 au sein du tome articulation avec autres plan et programme. <p>Les éléments relatifs à cette justification de la capacité d'accueil sont bien traités mais sans doute trop dilués dans le document.</p> <p>Il sera proposé un volet spécifique sur cette thématique dans l'articulation "plans & programmes".</p>
Pôle Métropolitain	Compléter la justification du tracé de l'enveloppe urbaine au regard de la définition du SCoT (notamment pour les espaces au sein de l'enveloppe urbaine, les espaces manifestement viabilisés et les espaces de la zone industrialo-portuaire)	Il sera proposé un volet spécifique sur cette thématique dans l'articulation "plans & programmes"
Région	Plus spécifiquement, la Région des Pays de la Loire accompagne d'une part, le port de Pornichet dans le cadre de sa phase d'études sédimentaires, hydro sédimentaires, géotechniques, bathymétrie, milieu naturel (le montant global des études des s'élève à 300 K€, avec une possible aide financière). La Région souhaite que le projet intègre des aménagements innovants pour faire de Pornichet une vitrine du port du futur en Pays de la Loire . D'autre part, le port de plaisance de Saint Nazaire : la Région est tenue informée des avancées et des aménagements innovants à prévoir (port du futur) avec une volonté d'intégrer l'activité économique à la vie du port. Ces deux projets de port sont conformes autant à la vision développée par la Région dans son plan nautisme qu'à l'ambition maritime régionale (qui ne présume pas seulement de l'accompagnement financier de la Région sur ces projets)	RAS

Région	Les remarques figurant au sein de l'avis formulé par la Région à propos du PDU sont à intégrer au sein du PLUi et sont reprises ci-après : La Région a lancé en 2018 une étude mobilité dont les objectifs sont de réinterroger les solutions de mobilités interurbaines et notamment de renforcer l'articulation entre les modes routiers et ferroviaires. Cette étude s'attache à faire un état des lieux du fonctionnement actuel des réseaux, et à la définition d'un plan d'actions en termes de desserte, avec une première mise en œuvre avant la fin du mandat en cours. L'étude traitera notamment des perspectives de desserte sur le réseau ferroviaire, interurbain et transport à la demande. Le schéma régional des transports élaboré en conclusion de l'étude de mobilité, sera adopté au printemps 2020 pour un horizon fixé à 2030 avec différentes phases de déploiement entre 2020 et 2030.	La réponse à cette remarque a été apporté par la CARENE dans son mémoire en réponse au titre du PDU.
Région	Au titre de la Santé, la Région remarque qu'au-delà des projets immobiliers évoqués, il convient de mentionner les dynamiques professionnelles qui se mettent en place pour assurer de meilleures prises en charge, renforcer l'attractivité de l'exercice en ville (libéral et salarié) et garantir un maillage de l'offre sur l'ensemble du territoire ((Maison de Santé Pluri-professionnelle et centre de santé à Saint-Nazaire, , Maison de Santé Pluri-professionnelle à Trignac).	Cette précision sera apportée.
Région	Concernant le niveau d'offre TGV, la Région rappelle qu'il s'agit de la compétence de SNCF Mobilités. Enfin, la Région souhaite que certaines gares soient mentionnées sur certaines cartes comme celles de Donges et de La Baule les Pins.	La carte sera reprise pour intégrer les gares de Donges et de La Baule Les Pins.
Région	En ce qui concerne un « territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à risques » - p.24, il pourrait être intéressant d'indiquer sur quelles bases reposent la connaissance de ces spécificités architecturales et patrimoniales (inventaires, études urbaines, AVAP, PNR). Si la CARENE dispose d'une connaissance homogène et exhaustive de ces spécificités, il convient que des zonages spécifiques ou des identifications des éléments du patrimoine local soient transcrits dans les documents réglementaires (en identifiant les « signaux » du patrimoine bâti, les marqueurs d'espace).	Pour élaborer le PLUi, la CARENE a disposé d'un certain nombre d'études comme par exemple : *études communales sur les patrimoines divers *étude CAUE sur le patrimoine *inventaire chaumières PNRB *AVAP Pornichet *étude AVAP Saint-Nazaire (en cours) Autant d'éléments de connaissances qui ont trouvés leurs transcriptions réglementaires dans le PLUi sous des formes diverses et appropriées à chaque type de patrimoines. Par exemple : pastillage des bâtiments / pastillage des chaumières / linéaires d'entités urbaines / règlement AVAP de Pornichet....
Région	[...] Par ailleurs, le PLUi devrait anticiper le déploiement de la 5G qui va mixer des antennes classiques et des plus petites cellules. En ce qui concerne le déploiement de la THD fixe, il est mentionné qu'il est nécessaire de veiller à ce que le déploiement du THD soit à destination des entreprises quel que soit leur localisation. Or, il existe des secteurs déjà dotés soit par les réseaux d'initiative publique (Gigalis), soit par les opérateurs privés. Les carences de déploiement ne sont par ailleurs par mentionnées (un diagnostic se révélerait nécessaire).	La remarques sera transmise au service en charge du numérique à la CARENE.

Région	<p>Dans l'axe « territoire à très haute qualité résidentielle », le raccordement au Très Haut Débit des logements n'est pas évoqué alors que la CARENE a signé avec Orange une convention de programmation et de suivi des déploiements du FttH qui prévoit un déploiement pour 100% des locaux (professionnels ou habitation) à l'horizon fin 2022 (et 85% fin 2020). Enfin, dans le « défi de l'équilibre et de la solidarité », axe « un développement qui se recentre », il est noté d'accompagner le déploiement du haut Débit en anticipant la pose d'infrastructures dans les secteurs en extension. Il ne s'agit pas du Haut débit, mais du Très Haut Débit.</p> <p>Enfin, il serait souhaitable de préciser qu'il ne s'agit pas d'une anticipation mais plutôt de favoriser la pose de ces infrastructures en prévoyant la réalisation de fourreaux supplémentaires. Par ailleurs, la connexion des ZAE est également en cours de réalisation (pour celles existantes) et obligatoires (pour celles à venir, tout comme pour les logements neufs).</p>	Le document sera complété et amélioré pour prendre en compte ces enjeux stratégiques d'équipement numérique du territoire
Région	Enfin, sur les notions d'entités paysagères et de site paysager de proximité, si les 10 entités paysagères sont pertinentes et montrent la variété des paysages identifiés sur le territoire, il convient de ne pas limiter leur perception à un simple « site paysager de proximité » qui en occulterait la diversité et la richesse.	RAS
Région	La Région aurait souhaité que le PLUi fasse référence au SAGE Estuaire de la Loire et à ses objectifs de reconquête.	cf. ci-après
Région	<p>La Région souhaite que le PLUi soit incitatif et innovant en matière d'aménagement durable afin de préserver, voire de renforcer, les infrastructures vertes existantes et notamment celles ceinturant les zones urbaines. Au sein des démarches indispensables de rationalisation du foncier citées en page 18 (PEAN notamment), le PLUi se doit d'être ambitieux en matière de densification de l'urbanisation et de renaturation associée. Au sein de ce territoire, il conviendra de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser et inciter l'émergence de stratégies agricoles collectives afin de garantir la conservation et la gestion de complexes bocagers multifonctionnels ; - Favoriser la conservation des espaces naturels et agricoles dans les marais ainsi que l'entretien du réseau hydraulique afin de conserver une mosaïque d'habitats favorables à de nombreux cortèges d'espèces animales (avifaune, faune piscicole, amphibiens, etc.) comme végétales ; - Conforter les dynamiques locales en matière de lutte contre la progression de certaines espèces invasives comme les écrevisses américaines ou encore la Jussie. <p>Les efforts consentis jusqu'à présent pour améliorer la fonctionnalité des milieux terrestres comme aquatiques qu'abrite ce territoire doivent être poursuivis et renforcés. Le développement du pôle urbain de Saint-Nazaire, contraint par la saturation du front littoral et par l'axe routier Nantes/Vannes, entraîne un report de l'urbanisation au contact des marais et impose une politique ambitieuse et innovante autour du foncier.</p>	<p>Les remarques de la Région sont particulièrement pertinentes mais leurs portées opérationnelles relèvent d'autres documents que le PLUi. Par exemple,</p> <ul style="list-style-type: none"> *le PAT de la CARENE qui entrera prochainement en élaboration *les CT & CTMA du territoire portés par les structures du Bassin Versant (CAP Atlantique et SBVB) *les études pour l'extension du PEAN qui sont engagées *le plan bocage du PEAN de l'Immaculée en cours de définition *le pacte de lutte contre les espèces invasives sur le Marais de Brière piloté par le PNRB *etc,...

Région	Pour une meilleure gestion des ressources, la Région propose d'envisager dans le cadre de possibles réseaux de chaleur, sur la zone portuaire en particulier, la possibilité d'une chaudière utilisant les CSR (Combustibles solides de récupération) ou la possibilité de mise en place d'un transport fluvial des déchets de la CARENE vers le site d'incinération des déchets ménagers de Nantes-Couëron.	Sujet renvoyé au PCAET
Région	La Région note la prise en compte des habitats de marais mais regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants. Concernant la prise en compte du risque inondation par l'adaptation de l'habitat et la lutte contre l'imperméabilisation des sols et l'infiltration parcellaire, il serait intéressant de travailler sur le bassin versant pour limiter les ruissellements et améliorer ainsi la qualité de l'eau du marais. La Région aurait souhaité que le PLUi fasse référence au SAGE Estuaire de la Loire et à ses objectifs de reconquête.	L'approche de la gestion des eaux pluviales et du risque d'inondabilité a été abordée dans le cadre du plan de zonage et du schéma directeur des eaux pluviales. Ainsi, des bassins versants ont été définis selon leur sensibilité au risque d'inondation : bassin versant très sensible à secteur non sensible. Des temps de retour de pluie et des débits ont été définis pour chacun de ces bassins versants. Le zonage d'assainissement identifie également des zones soumises à une gestion des eaux pluviales en priorité par infiltration. Le PLUi sera amélioré au regard de la prise en compte des zones humides en référence au SAGE Estuaire de la Loire. Les nouveaux enjeux du SAGE en cours de révision impliqueront le cas échéant une mise à jour du PLUi, le moment venu ; en particulier l'actualisation de l'inventaire zones humides - cours d'eau sera engagé par la CARENE dès que le cahier des charges aura été élaboré par la CLE. Cet inventaire actualisé a vocation à être rapidement intégré au PLUi.
Région	De plus, il conviendrait de mettre en adéquation les capacités des unités de traitement des eaux usées et les projets de développement urbain pour ne pas créer de déséquilibre sur la ressource ou de pollution supplémentaire. Enfin, dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, une démarche exemplaire d'économie d'eau par la collectivité pourrait être également à mettre en œuvre.	Pour l'assainissement des eaux usées, la présentation des capacités d'épuration des stations de traitement sera pleinement diagnostiquée et intégrée dans le futur Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées en situation actuelle et en situation future, sur la charge organique, comme sur la charge hydraulique. La démarche engagée ainsi par la CARENE est bien d'anticiper, en faisant évoluer son parc de station d'épuration sur la base de l'évolution prévisionnelle de la démographie basée sur les documents cadres de programmation (SCoT, PLUi et PLH) ; mais également en intégrant, comme mentionné précédemment, les habitations qui seront raccordées au tout à l'égout au travers de l'application du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées. Dès à présent, il est à noter que des travaux seront à lancer à court terme sur certaines STEP de la CARENE, notamment celle de la gare de Donges (augmentation capacité organique et de la capacité hydraulique) et à étudier pour celle de la Chapelle des Marais. Pour plus de détails quantitatifs, se référer au mémoire en réponse remis pour les zonages d'assainissement.
Région	Pour finir, la compatibilité des documents avec le SDAGE et SAGE n'est développée que sur l'angle Trames Vertes et Bleues mais les autres objectifs mériteraient d'être développés (enjeux qualité, quantité, sur l'eau).	La compatibilité du PLUi avec le SDAGE et le SAGE est développée par l'évaluation environnementale qui aborde l'ensemble des orientations fondamentales du SDAGE. Cependant, le rapport de présentation va être modifié afin de compléter le chapitre relatif à l'articulation du PLUi avec les autres plans et programmes.

Enquête publique unique relative aux PLUi , PDU, zonage d'assainissement eaux usées, zonage d'assainissement eaux pluviales et la CARENE, arrêté communautaire du 23 juillet 2019, décision TA E19000074/44 du 29/04/2019- **Annexe 3 - Mémoire en réponse pour PDU**

ANNEXE 3

Mémoire en réponse pour le PDU

(5 pages)

(+ 1 page : tableau des observations du public)

Monsieur Gilbert FOURNIER
Président de la Commission d'Enquête
9 La Pétinière
44330 VALLET

**Direction de la Mobilité, de l'Espace public
Et de l'Immobilier**
DGSP
Nos Réf IL/YD/838073
☎ 02.51.16.47.24
✉ dufoury@agglo-carene.fr
Dossier suivi par Yann DUFOUR

Saint-Nazaire, le **24 OCT. 2019**

OBJET : Réponses PDU au PV de synthèse de la commission d'enquête

Monsieur le Président,

L'enquête publique unique PLUi PDU zonages d'assainissement s'est déroulée du 20 août au 23 septembre 2019 ; à l'issue de cette enquête publique, vous avez présenté votre procès-verbal de synthèse le 10 octobre dernier, analysant les observations émises à cet effet.

J'ai le plaisir de vous apporter les éléments de réponse concernant le Plan de Déplacements urbains.
Observations relatives au PDU (plan de déplacements urbains)

Globalement les observations concernant la mobilité sont pleinement cohérentes avec les ambitions de plan de déplacement urbain, notamment en matière de :

- poursuite du développement de l'offre du réseau de transport urbain ;
- renforcement de la desserte en transport ferroviaire sur l'axe Le Croisic / Saint-Nazaire / Nantes ;
- développement de l'usage du vélo.

Plus précisément un certain nombre de réponses peut être apportées aux observations consignées dans les registres d'enquête publique.

Les transports urbains

l'attente d'une adéquation avec les nouvelles urbanisations prévues au PLUi, les démarches d'élaboration du PLUi et de révision du PDU ont été menées simultanément et en cohérence ; l'objectif porté par la CARENE est clairement d'assurer une bonne articulation entre urbanisme et déplacements ; l'évolution de la desserte en transport public doit être étudiée au cas par cas, en fonction de la localisation des secteurs d'urbanisation nouvelle et des densités attendues ; la demande d'un plan de circulation intra-urbain pour Pornichet afin d'explicitier les aménagements de voirie prévus, une étude de circulation a été réalisée par la commune de Pornichet, en amont de ses projets de requalification des espaces publics l'inadaptation de certains transports scolaires avec les besoins notamment à Donges et à Montoir de Bretagne (horaires, lieux des arrêts...), il a été demandé que des abris soient installés aux arrêts scolaires ; cela rentre dans la politique de la CARENE qui prévoit l'équipement des arrêts, à partir d'une fréquentation de 5 voyageurs par jour, en fonction des contraintes techniques si besoin ; ainsi la CARENE répond systématiquement à toute demande précise lui parvenant des usagers ou des communes ; les horaires quant à eux sont adaptés aux horaires d'entrée et de sortie des établissements.



des demandes d'amélioration des liaisons entre Saint-Nazaire et Donges et d'une augmentation des cadencements

la question de la fréquence et du temps de parcours entre Donges et St Nazaire a été entendue, et sera étudiée à l'occasion de la restructuration de la ligne Ty'Bus T4 générée par la création de la nouvelle gare de Donges qui deviendra un nouveau mini pôle d'échanges multimodal

des demandes d'une meilleure synchronisation notamment entre T4 et héliYce, des correspondances sont actuellement systématiquement assurées en Gare de Saint-Nazaire entre la ligne T4 et héliYce ; à l'occasion de la 2^{ème} ligne BHNS, il est déjà prévu de mieux connecter au niveau de la station « Montoir de Bretagne– Albert Schweitzer » de nouvelles opportunités de correspondance afin de faciliter les liaisons entre Donges et les zones d'emploi de Cadréan et de la zone industrialoportuaire

des demandes précises pour de nouveaux services :

- ' *une desserte de Donges par le BHNS (Bus à Haut Niveau de Service)*
à ce stade, cela n'est pas prévu par le PDU qui priorise la desserte par une 2^{ème} ligne de bus à haut niveau de service pour les secteurs les plus denses de l'agglomération ; néanmoins, la restructuration de la ligne Ty'Bus T4, couplée à une meilleure coordination avec la ligne Ty'Bus T5 aux Six Croix, permettra de conférer au futur pôle d'échanges multimodal des Six Croix d'une offre renforcée vers le Centre de Saint-Nazaire
- ' *des navettes de rabattement vers la gare de Donges*
La gare actuelle de Donges est actuellement desservie par Ty'Bus Taxi, service de transport à la demande ; la création d'une nouvelle gare au plus près du centre-ville permettra de faciliter son accès au plus grand nombre, grâce à la qualité des cheminements piétons / vélos qui seront créés et sa connexion au centre-bourg ; par ailleurs cette nouvelle gare servira de terminus à la ligne Ty'Bus T4 permettant des correspondances avec certains quartiers de la commune (Ecottais, Six Croix,...)
- ' *une desserte par les transports en commun pour le village de Gron et de Donges vers le port de Montoir de Bretagne*
compte-tenu de la très faible densité d'emplois du Port de Montoir de Bretagne, et la diversité des horaires, l'offre de transport public s'appuie sur le service de transport à la demande Ty'Bus Taxi ; pour le village de Gron, une problématique particulière est liée aux travaux de voirie du quartier Bellevue qui a nécessité de dévier la ligne héliYce en bordure de Gron avec un arrêt provisoire ; néanmoins la très faible fréquentation de cet arrêt provisoire et le fort potentiel du quartier Bellevue ne justifient pas le maintien de la desserte du quartier de Gron par la ligne héliYce
- ' *une desserte complète du quartier du Petit Maroc allant au-delà du pont mobile*
au-delà de la question de forme, avec une incompréhension sur le volet réglementaire de l'annexe accessibilité au regard des personnes à mobilité réduite, sur fond la question de l'accessibilité du quartier du Petit Maroc est pertinente ; en effet compte tenu des contraintes d'ouverture et fermeture des ponts mobiles il n'est pas possible de les franchir par des lignes de transport public cadencées toutes les 20 minutes ; pour autant une desserte du quartier est possible à partir de l'arrêt « Petit Maroc », avec les habitations les plus éloignées à moins de 400 mètres, ce qui est classique dans la couverture du territoire par un réseau de transport public ; des échanges sont en cours avec le Grand Port Maritime pour une meilleure communication sur les horaires de fonctionnement des ouvrages mobiles

Le transport ferroviaire

Les remarques sur les dessertes ferroviaires sont pleinement en adéquation avec les objectifs du PDU de les renforcer, tant pour les déplacements internes à l'agglomération (Pornichet <> Saint-Nazaire ou Saint-Nazaire <> Donges) que vers la métropole nantaise. Le rapprochement de la gare de Donges du centre-bourg, en lien avec le contournement ferroviaire de la raffinerie, renforcera significativement le potentiel de fréquentation.

Concernant la réouverture de la ligne ferroviaire Montoir de Bretagne – Pont-Château, elle n'est pas prévue par le PDU. En cohérence avec le SCoT, l'emprise doit permettre la création d'une piste cyclable répondant aux enjeux croisés des déplacements de la vie quotidienne et d'une offre touristique (connexion de l'estuaire au canal de Nantes à Brest). Pour les liaisons ferroviaires avec la Bretagne, la CARENE privilégie la création d'un nouveau raccordement à l'Ouest de Savenay, et répondant tant aux besoins du fret que des voyageurs. Son inscription dans le SRADDET est demandée, préalable à la conduite d'études préliminaires.

Les mobilités douces : vélos et piétons

La commission d'enquête note sur cette thématique diverses critiques sur les équipements existants, des demandes d'aménagements nouveaux et quelques oppositions à des cheminements envisagés.

Les principales observations recueillies :

- un réseau cyclable qualifié de médiocre par un intervenant,
- de nombreux points noirs identifiés pour la circulation vélo dans le secteur ouest de Saint- Nazaire et sur la route de la Côte d'Amour,
- une demande pour améliorer la sécurité des cyclistes dans le secteur Océanis (itinéraire Océanis-école Fernand Buisson),
- une satisfaction des équipements vélo à Pornichet avec demande d'affichage d'une priorité aux vélos,
- une demande pour conserver le passage Emile Outtier à Pornichet en voie piétonne,
- une demande pour une liaison en site propre Saint Nazaire- Donges,
- une demande de réaménagement de l'ancienne voie ferrée Pont-Château - Saint Nazaire en voie verte.

Outre cette dernière demande, déjà prévue par le schéma directeur CARENE des itinéraires vélos structurants, approuvé par le conseil communautaire du 3 octobre 2017 et repris dans le PDU, les observations émises confortent l'objectif de développer l'usage du vélo et de la marche à pied, et les plus précises seront analysées dans l'étude des projets.

Il a également été relevé trois oppositions à la création de chemins piétonniers ou de pistes cyclables :

opposition à un chemin référencé sur la parcelle BD 45 chemin du Pissot à Pornichet,
contestation d'une liaison piétonne au sein des OAP n° 33 et 42.

Ces questions seront examinées précisément en lien avec le PLUI, tout ce qui peut permettre la transversalité au sein des opérations (cheminements piétons/vélos) permet de développer les modes doux.

opposition à la création d'une piste cyclable le long du Brivet à Saint Malo de Guersac en raison de la présence d'animaux d'élevage à proximité.

Le projet de piste cyclable Mer-Brière le long du Brivet constitue un projet structurant d'intérêt communautaire et s'inscrit plus largement dans la démarche Eau et Paysages du Pôle Métropolitain Nantes-Saint-Nazaire. La Carène souhaite donc maintenir ce projet et les emplacements réservés afférents.

La voiture et le stationnement

Diverses propositions ont été formulées sur ce sujet. Il s'agit :

de développer l'équipement en bornes de recharge pour les voitures électriques
=> 17 bornes ont été installées ces derniers mois par les communes et le SYDELA (syndicat départemental d'énergie de Loire-Atlantique), structure compétente en la matière suite au transfert de cette compétence par les communes (hors Saint-Nazaire) ; un premier bilan d'utilisation de ces bornes doit être effectué et pourrait permettre d'apporter des éléments objectifs aux élus sur l'opportunité d'une poursuite du déploiement ; la question devra prioritairement être examinée par la commune de Saint-Nazaire, seule commune de la CARENE à n'avoir pas transféré cette compétence au SYDELA. Pour information, l'utilisation moyenne est d'une recharge tous les 10 jours pour chacune de ces bornes, avec une forte différence entre les bornes en fonction de leur implantation,

d'installer des bornes de gaz naturel véhicules (GNV)

=> un projet de station-service est actuellement piloté par le SYDELA sur le site portuaire, en partenariat avec le Grand Port Maritime,

d'étudier la production de méthane et son utilisation pour le transport

=> un projet de création d'une unité de méthanisation est inscrit au PCAET (action 2.3.2) avec injection du bio-méthane dans le réseau public,

d'inciter à utiliser prioritairement les espaces de stationnement privés lorsqu'ils existent afin de libérer l'espace public.

Par ailleurs deux questions spécifiques au stationnement ont été posées :

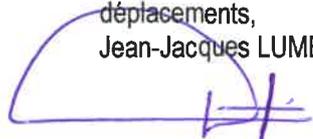
quelles places de parking peuvent être mobilisées pour la salle des Forges à Pornichet ?

comment améliorer le stationnement dans le quartier du Petit Maroc à Saint Nazaire ?

Pour cette dernière question, l'Addm (agence d'urbanisme) mène actuellement une étude sur la mobilité et le stationnement du quartier maritime et portuaire (périmètre légèrement plus large que le Petit Maroc), afin de répondre aux enjeux actuels et futurs.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Vice-président en charge des Transports et déplacements,
Jean-Jacques LUMEAU



CARENÉ

Direction Mobilités Espace
public & Immobilier

Loire-Atlantique

Copies par mail :

- *Membres de la commission d'enquête : gilbert.fournier194@orange.fr; janylarcher@wanadoo.fr; jean-pierre.joutard@orange.fr; gerareve.lafage@orange.fr; alainrineau@orange.fr*
- *Agence d'urbanisme (addm)*
- *Laëtitia Quellard, Stéphane Belz*

N°	Date	Observation	Premiers éléments de réponse
82	31-août	Bonjour je suis de Donges. - un arrêt de bus scolaire plus proche de l'arrêt Guy Cadou serait bien vu le grand nombre de nouveaux logements dans ce coin. -des abris bus au moins au niveau des arrêts bus scolaires. - ce serait bien que le helyce aille jusqu'à donges ce serait pratique pour les personnes n'ayant pas le permis (dimanche pas de T4) -un arrêt de bus plus proche de la gare de donges (même provisoire en attendant la nouvelle gare de donges)	* la création de la nouvelle gare de Donges sera accompagnée d'une étude sur un nouveau tracé de la ligne T4 * la CARENE installe des abris pour tout arrêt scolaire dont la fréquentation est supérieur à 5 voyageurs quotidiens * réflexion à mener sur l'offre des ligens Ty'Bus le dimanche * actuelle gare de Donges desservie par Ty'Bus Taxi
83	31-août	Une piste cyclables correct, bien entretenu à l'écart de la route qui part de donges pour aller sur St Nazaire, peut-être en passant par les terminaux ou pas peu importe, serait vraiment pas mal pour aller en vélo travailler sur St Nazaire. Mon mari emprunte la route des terminaux en vélo pour aller de donges à St nazaire travailler, mais c'est hyper dangereux avec les camions.	Ce tracé a été étudié par le Conseil départemental dans le cadre de l'itinéraire Nord Loire ; il était soutenu par la CARENE Ce tracé n'a pu être retenu compte tenu de son incompatibilité avec le PPRT (plan de prévention des risques technologiques)
84	31-août	Je réside à Donges et travaille à la basse indre saint Herblain. Il existe un réseau SNCF ter qui dessert ces deux gares mais la ponctualité des trains est désastreuse et la SNCF préfère embaucher des intérimaires pour répondre au courrier tous les 6 mois sans faire de véritable effort pour améliorer la situation. Pour cette raison, et afin de limiter les correspondances qui ne fonctionnent pas, j'effectue une partie du trajet (entre Donges et Savenay) avec mon véhicule alors que je pourrais le faire en train si la correspondance était assurée systématiquement à Savenay. Cela m'a permis de réduire l'utilisation de la voiture mais je pourrais m'en passer totalement si la grille horaire était plus fiable. Le déplacement de la gare de Donges me fait espérer que les trains TER fonctionneront mieux à l'avenir.	Le réseau ferroviaire TER aleop dépend du Conseil Régional des Pays-de-la-Loire Le renforcement de sa desserte est un des objectifs identifiés dans le PDU
86	31-août	il n'y a pas assez de train qui s'arrêtent et peu d'horaires à la gare de Donges . Serait-il possible qu'il y ai une ligne directe des six croix à saint-nazaire avec des horaires réguliers et tous les quarts d'heure ?	* Le réseau ferroviaire TER aleop dépend du Conseil Régional des Pays-de-la-Loire ; le renforcement de sa desserte est un des objectifs identifiés dans le PDU ; un train supplémentaire s'arrêtant à Donges sera créé en décembre 2019 (vers Nantes) * L'articulation des dessertes de la ligne T5 (objectif affiché par la CARENE : toutes les 30 minutes) et de la ligne T4 (circule toutes les 30 minutes), toutes 2 desservant els Six-Croix, devra permettre de créer une offre toutes les 15 minutes entre Six-Croix et St Nazaire
87	31-août	Le helyce a donges!	A ce stade, la densité urbaine de la commune de Donges n'est pas suffisante pour une desserte avec une ligne de bus à haut niveau de service type héliyce ; la réorganisation de la ligne T4 à l'occasion de la création de la nouvelle gare de Donges permettra de réétudier la desserte de la commune
88	31-août	Personnellement je n'ai pas encore le permis je suis amené à travailler à savenay ou saint nazaire.hors le t4 cest 45 minutes de trajet .trop long par rapport a la garde des petits.et savenay pas de bus hormis les scolaires.j'aurai bien pris le train mais la encore probleme la gare nest desservie par aucun bus.a l'avenir je souhaite privilégier la ligne de train alors une ligne qui desservira la gare serai vraiment super	La desserte entre la gare de Donges et Savenay est possible par le réseau ferroviaire TER aleop (10 minutes de trajet, un train toutes les heures le matin, le midi et le soir) ; la création de la nouvelle gare de Donges permettra de rapprocher du Centre Bourg, avec un rabattement possible soit en bus (ligne T4) soit en vélo
90	01-sept	Augmenter la fréquence de T4 disponibles dans les 2 sens (gare st nazaire <=> donges) Mise en place d'une navette jusqu'à la gare de Donges depuis différentes zones de la ville	* augmentation des fréquences ligens T4 : à l'étude * navette : existence service Ty'Bus Taxi ; réorganisation de la desserte de la ligne T4 (tracé, fréquence) à l'occasion de la création de la nouvelle gare
91	01-sept	Je souhaite aborder le sujet du déplacement à vélo. La commune de besné est difficilement accessible à vélo depuis les communes de pontchâteau ou montoir de Bretagne. Emprunter la départementale d773 est quasi obligatoire pour rejoindre pontchâteau et l'accès à montoir depuis besné ce fait après de multiples détours. Il pourrait être judicieux de réaménager l'ancienne voie de chemin de fer pontchâteau /saint-nazaire en voie verte et ainsi raccorder les communes de besné et pontchâteau au réseau vélocéan via montoir en toute sécurité. Cela encouragerai les déplacements domicile/travail et touristique sur cette zone.	Création d'une voie verte sur l'ancienne voie ferrée inscrite dans le PDU
92	02-sept	Réduire le nombre d'arrêts desservis par héliyce pour réduire le temps de trajet (par exemple 1 sur 2 en heure de pointe) Aménager une piste cyclable sur la route de la Côte d'Amour entre Océanis et l'école Ferdinand Buisson	Problématique du temps de parcours pertinente ; préconisation non compatible avec le fonctionnement actuel d'une ligne BHNS Principe d'une piste cyclable intégré dans les objectifs de requalification de la route de la Côte d'Amour ; nouvel itinéraire vélo Centre Ville / Saint-Nazaire aménagé fin 2019 par la Ville de St Nazaire
108	03-sept	Les routes seraient refaites comme il faut, nous les cyclistes nous pourrions prendre nos vélos plus facilement au lieu d'éviter les nids de poules ou toute autre bosse à cause de travaux de goudronnage mal réalisés Quelques remarques sur les nouvelles motisations.	Pleinement cohérent avec les objectifs du PDU
145	08-sept	Les réseaux de borne de recharge pour voiture électrique commencent juste à être évoqués dans les documents de l'agglomération; j'espère que le retard sera rattrapé. D'autant plus que l'agglomération ne semble pas encore avoir une vision claire sur son territoire puisque la cartographie proposée est issue de Sydago et non d'une base de données de la ville. Par ailleurs, l'implantation de bornes GNV (Gaz Naturel Véhicule, et non Gaz Naturel de ville comme cela est écrit dans le lexique) n'est pas évoquée. C'est pourtant une technologie mature chez nos voisins européens, mais pas en France. Il ne faut pas se poser la question si cela fonctionne, cela fait des décennies que ce n'est plus un prototype mais une réalité industrielle. WV commercialise par exemple en France des véhicules compatibles, Fiat aussi. Et avec le bioGNV qui arrive, et l'unité de biométhanisation que vous indiquez à Montoir, le méthane sera issue d'une source renouvelable sur une partie de l'agglomération. On notera également que la population de la CARENE aurait généré « en 2015, 1 703 tonnes de matières sèches issues de la dessiccation des boues, évacuées en centre de compostage ». Cette matière peut-elle être recyclée dans des méthaniseurs pour injection sur le réseau de gaz naturel ? Il faut arrêter de se poser des questions pour savoir si cela fonctionne, mais se demander pourquoi nous ne sommes pas à la pointe sur le sujet sur notre territoire	La CARENE s'est appuyée sur la cartographie du SYDELA car les communes (hors St Nazaire) ont transféré la compétence d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques au SYDELA Unité de méthanisation : projet inscrit au PCAET (action 2.3.2)
146	08-sept	Il est noté une volonté de gérer les stationnements sauvages sur les trottoirs, notamment pour aider les PMR. Il n'a pas été identifié dans les documents de politique de gestion des stationnements résidentiels "abusifs" sur le domaine public, qui restreignent la circulation des véhicules et des bus. Il est effectivement souvent étonnant de constater que de nombreux véhicules privés stationnent dans la rue, parfois de manière anarchique, alors que les propriétés disposent de garage et/ou de place de stationnement dans les jardins, pour lesquels des portails existent et des « bateaux » ont été construits sur les trottoirs, limitant la capacité de stationnement le long de ceux-ci. Quelles mesures incitatives d'utilisation de ces espaces privés pour le stationnement sont-elles prévues ? Quels contrôles associés ?	Relève du pouvoir de police

Enquête publique unique relative aux PLUi , PDU, zonage d'assainissement eaux usées, zonage d'assainissement eaux pluviales et la CARENE, arrêté communautaire du 23 juillet 2019, décision TA E19000074/44 du 29/04/2019- **Annexe 3 - Mémoire en réponse pour ZAEU**

ANNEXE 3

Mémoire en réponse pour le ZAEU

(7 pages)

(+ 2 pages : tableau des observations du public)

**Enquête publique unique portant sur le Zonage
d'assainissement des Eaux Usées (ZAEU)
de la CARENE - Saint-Nazaire Agglomération
(Département de Loire-Atlantique)**

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE
Éléments de réponse de la CARENE

17 observations : n° 20 104 106 107 108 141 154 166 175 217 299 341 391 394 408 433 460 –

Chaque observation a fait l'objet d'éléments de réponse spécifiques de la part de la CARENE dans le tableau de l'annexe 1.

Ces 17 observations portent sur les eaux usées :

- Un dossier est présenté par l'association CET 2006 pour un projet d'assainissement des eaux usées sur Saint-Nazaire, établi en relation avec les services techniques de la mairie, à prendre en compte ;

Les secteurs à desservir en assainissement collectif d'après le projet de Zonage d'Assainissement Eaux Usées soumis à enquête publique ont été arrêtés selon l'analyse de 5 critères :

- *Le classement de la zone au PLUi,*
- *La typologie de l'habitat,*
- *La sensibilité du milieu récepteur,*
- *L'aptitude des sols à l'Assainissement Non Collectif,*
- *Le coût de raccordement au branchement.*

L'analyse de la contribution de l'Association CET 2006, selon les 5 critères précédemment cités, montre que les secteurs suivants pourraient être intégrés en secteur assainissement collectif dans le futur zonage : Cuneix, Carrois de Cuneix, Vivier et Marais d'Ust (Isle des Prêtres).

- Un dossier est développé par M. Alliot, hydrogéologue, sur la gestion des eaux pluviales, souterraines et usées sur le territoire de la CARENE ;

Monsieur Alliot, habitant de la ville de Saint-Nazaire a remis un dossier complet dans le cadre de l'enquête publique.

Ce dossier aborde à la fois des thématiques larges allant parfois au-delà des zonages, mais également du PLUi. Certains des points soulevés sont traités dans la réponse au PV du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales.

Sur la thématique de la gestion des eaux :

Il est à préciser que la CARENE s'attache à développer une gestion raisonnée et responsable de la nappe de Campbon, tant sur le volet qualitatif (actions contre les pollutions diffuses et ponctuelles, en concordance avec le SDAGE, le SAGE et le Contrat Territorial porté par le SBVB), que sur le volet quantitatif en ne la surexploitant pas en période de sécheresse. Dans ce cadre, l'interconnexion départementale mise en place est un réel atout. Au-delà de sécuriser l'alimentation en eau potable du territoire, de manière concertée et solidaire, elle permet en cas de niveau bas de nappe de Campbon, d'augmenter au besoin les imports depuis Nantes Métropole (usine de la Roche) et l'Etablissement Public Territorial de Bassin Vilaine (usine de Férel), afin d'assurer la continuité de service pour les usagers de la CARENE.

A travers l'exercice de ses compétences, dans le domaine du Cycle de l'Eau, la CARENE souhaite développer des actions de prévention et de sensibilisation auprès du grand public, mais aussi des acteurs professionnels, afin de raisonner la consommation en eau potable, mais aussi de développer une meilleure gestion des eaux pluviales.

Sur la thématique des Zonages d'Assainissement :

Au niveau Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales, il est à préciser à travers la mise en place du zonage, qu'il est prévu d'avoir dans les procédures d'instruction des autorisations d'urbanisme une analyse et un contrôle spécifique du respect des prescriptions de ce document ; puis d'assurer ensuite en phase opérationnelle, le contrôle de bon raccordement au réseau public, comme cela est déjà fait actuellement avec les contrôles de bon raccordement pour les branchements d'assainissement des eaux usées.

De manière générale, la CARENE à travers ce zonage a souhaité développer une démarche volontariste et ambitieuse de prévention des inondations en agissant sur le domaine privé, allant jusqu'à des dimensionnements de rétention à la parcelle basés sur des crues centennales. Ce zonage est donc complémentaire du SDEPi, qui doit lui permettre de préconiser la mise en place d'équipements en domaine public, afin de diminuer le risque d'inondation sur le territoire.

Ces deux documents, élaborés sur la base d'un état des lieux et d'un diagnostic communs, ont permis d'aboutir à la mise en place de prescriptions et/ou de préconisations plus moins importantes en fonction d'une approche basée sur la sensibilité des bassins versants au risque d'inondation.

Les prescriptions s'adressent aux constructions nouvelles, comme aux projets portant à modifier les constructions existantes sur la base de demandes d'autorisation d'urbanisme. Au-delà de ce volet prescriptions, la CARENE souhaite développer une approche pédagogique et de sensibilisation des acteurs dans ce domaine (aménageurs, architectes, maîtres d'œuvre, particuliers, ...).

Sur la question précise des BV n°14 et n°15, il est à mentionner qu'une canalisation qui existait entre le réseau d'eaux pluviales BV n°14 (rue Ambroise Paré) et du BV n°15 (rue Alphonse Daudet) a été supprimée à l'issue des inondations de l'année 2018. En parallèle, afin de limiter le phénomène de lame de déversement du BV 14 vers le BV15, des avaloirs de grande capacité ont été créés rue Ambroise Paré durant l'été 2019.

Comme précisé dans la réponse de la CARENE au PV du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales, ce secteur sensible a fait l'objet d'une modélisation hydraulique afin de comprendre au mieux les phénomènes qui se sont produits lors des épisodes pluvieux exceptionnels de 2018 (en intégrant les périodes de retour, coefficients de marée, horaires de marée, ...).

Après avoir analysé le dimensionnement des différents ouvrages existants, y compris des rues Alphonse Daudet et Paré (capacités des canalisations, des exutoires, etc.), le travail a consisté à définir les actions à mettre en œuvre pour limiter le risque d'inondation (en situation actuelle et future). Sur la base des premiers éléments de cette modélisation, des équipements de rétention seraient nécessaires sur le BV 14, équipements nécessitant l'usage de foncier disponible, libre de constructions.

Dans les éléments constitutifs du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales, comme du SDEPi, il convient de préciser que l'infiltration directe à la parcelle est privilégiée quand la nature du sol le permet.

La question de la répartition des rôles entre les différents gestionnaires d'équipements publics est traitée dans la réponse au PV du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales.

Au niveau du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées, de la gestion de la collecte et du traitement des eaux usées au sens large, la CARENE s'est engagée dans la mise en place d'un Schéma Directeur D'assainissement des Eaux Usées. Ce document doit permettre sur la base d'un état des lieux et d'un diagnostic de l'existant, de définir les travaux à réaliser pour sécuriser et moderniser les ouvrages de collecte et de traitement, en situation actuelle et future (c'est-à-dire en intégrant l'évolution démographique théorique sur la base du SCOT, du PLUi et du PLH, mais aussi les raccordements prévus à travers le Zonage d'Assainissement des Eaux Usées).

Parmi les aspects traités dans ce document, il y a la thématique complexe des eaux parasites. En effet, bien que le réseau soit séparatif, il est constaté sur le territoire de la CARENE une quantité d'eau parasite importante. L'action menée par la CARENE depuis de nombreuses années, à travers un programme pluriannuel de mise en place d'équipements de métrologie et de travaux (renouvellement de canalisations en tranchées ouvertes, par gainage, ...) consiste bien de résorber ce problème progressivement dans le temps.

Sur la question des dispositifs d'Assainissement Non Collectif non conformes, la CARENE, à travers la mise en place de mesures coercitives, souhaite inciter la mise aux normes des installations non conformes, tout en accompagnant les foyers rencontrant des problèmes financiers.

- Une observation signale un dysfonctionnement à Trignac provoquant des nuisances olfactives ...et un mauvais état des routes ;

Le réseau de ce secteur ayant peu de pente, le développement de mauvaises odeurs est accentué. Afin de limiter l'apparition de ces nuisances des campagnes d'hydrocurage sont régulièrement réalisées par les services de la CARENE.

- Trois observations demandent pourquoi les habitations ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement : secteur Villes Alain / route de Brais à Saint-Nazaire (obs 166 et 394), village les Pierres Blanches à Besné (obs 433).

Les secteurs à desservir en assainissement collectif d'après le projet de Zonage d'Assainissement Eaux Usées soumis à enquête publique ont été arrêtés selon l'analyse de 5 critères :

- *Le classement de la zone au PLUi,*
- *La typologie de l'habitat,*
- *La sensibilité du milieu récepteur,*
- *L'aptitude des sols à l'Assainissement Non Collectif,*
- *Le coût de raccordement au branchement.*

Sur la base de l'analyse de ces 5 critères ces secteurs n'ont pas été retenus.

Lors des permanences, des personnes se sont renseignées pour savoir à quel moment leur habitation allait être raccordée au réseau d'assainissement collectif dans le cadre du programme établi pour la période 2018 – 2024.

Cf. en annexe 2 la délibération du 13 décembre 2016 qui acte du programme d'extensions 2018 - 2024.

Dans son avis sur le PLUi, la Préfecture de Loire-Atlantique indique que pour l'assainissement des eaux usées :

- La présentation des capacités d'épuration des stations de traitement aurait dû être plus largement détaillée dans l'état initial de l'environnement ;

Cet aspect sera pleinement diagnostiqué et intégré dans le futur Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux usées en situation actuelle et en situation future, sur la charge organique, comme sur la charge hydraulique.

La démarche engagée ainsi par la CARENE est bien d'anticiper, en faisant évoluer son parc de station d'épuration sur la base de l'évolution prévisionnelle de la démographie basée sur les documents cadres de programmation (SCOT, le PLUi et le PLH) ; mais également en intégrant, comme mentionné précédemment, les habitations qui seront raccordées au tout à l'égout à travers l'application du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées.

Dès à présent, il est à noter que des travaux seront à lancer à court terme sur certaines STEP de la CARENE, notamment celle de la Gare à Donges (augmentation capacité organique et de la capacité hydraulique) et à étudier pour celle de la Chapelle-des-Marais.

- Il conviendra d'intégrer dans le rapport de présentation un volet consacré à l'assainissement collectif précisant notamment les bassins de collecte, la capacité organique restante des stations ainsi que les opérations urbaines ou d'activités qui y seront raccordées ;

En réponse à ce point, ci-après un extrait des éléments du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux usées (en cours de réalisation) :

Nom STEP	Capacité organique nominale	Charge organique actuelle	Charge organique estimée à + 5 ans	Charge organique estimée à + 10 ans	Charge organique estimée à + 15 ans	Charge organique estimée à + 20 ans	Capacité hydraulique nominale (en m3/j)	Charge hydraulique actuelle (Centile 95) (en m3/j)	Charge hydraulique future
Ouest (Saint-Nazaire)	102 000 EH	77 750 EH	83 163 EH	89 477 EH	95 340 EH	101 203 EH	25 000	19 531	En cours de définition dans le cadre du SDAEU
Est (Montoir-de-Bretagne)	75 000 EH	58 650 EH	62 883 EH	67 115 EH	71 348 EH	75 581 EH	21 340	18 844	
Chemin du Tillon (Besné)	2 900 EH	1 540 EH	2 050 EH	2 560 EH	3 070 EH	3 580 EH	1 253	697	
Gros Chêne (Besné)	300 EH	170 EH	170 EH	170 EH	170 EH	170 EH	62	6	
La Gare (Donges)	8 470 EH	5 615 EH	6 560 EH	7 505 EH	8 450 EH	9 395 EH	2 000	2 055	
ZI Bonne Nouvelle (Donges)	280 EH	33 EH	33 EH	33 EH	33 EH	33 EH	12	5	
Revin (Donges)	300 EH	120 EH	120 EH	120 EH	120 EH	120 EH	45	19	
Pommeraiie (Donges)	325 EH	142 EH	242 EH	342 EH	440 EH2 EH	542 EH	60	15	
Rte de la Sainte Reine (CDM)	4 400 EH	3 905 EH	4 365 EH	4 825 EH	5 285 EH	5 745 EH	2 400	1 279	

Les éléments de détails par STEP sont rassemblés dans l'annexe n°3.

- Il est rappelé que la capacité des stations à absorber et à traiter les effluents des zones AU constitue un préalable à leur ouverture à l'urbanisation.

- Les observations, notamment celle de la préfecture de Loire-Atlantique, amènent le questionnement suivant de la part de la commission d'enquête :
- Absence de schéma directeur d'assainissement des eaux usées : un SDAEU finalisé aurait permis de préciser les dysfonctionnements existants sur le réseau de collecte des effluents et sur les stations d'épuration. Quel est son avancement ?

*Le Schéma Directeur Assainissement Eaux Usées (SDAEU) est en cours de réalisation par le cabinet Artélia. Il doit constituer, une fois terminée, une feuille de route en matière d'équipements à mettre en œuvre, afin de sécuriser et moderniser les ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, mais aussi permettre l'urbanisation du territoire.
Cf. en annexe 4 le retro planning du SDAEU.*

Liste des annexes :

Annexe 1 : éléments de réponse de la CARENE à chaque contribution

Annexe 2 : délibération du 13/12/2019 concernant le programme d'extension 2018 -2024

Annexe 3 : détails sur la capacité des STEP

Annexe 4 : planning prévisionnel du SDAEU

Annexe 1 - Eléments de réponse de la CARENE à chaque contribution de l'EPU du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées

Référence	Auteur	Eléments de réponse de la CARENE
20	BLANCHARD Lilian	Conformément au programme d'extensions 2018-2024, voté en Conseil Communautaire du 13/12/2016, les travaux de pose du réseau d'assainissement collectif sont prévus en 2024.
104	CET 2006	Concerne le zonage d'assainissement des eaux usées - Avis favorable de la CARENE sur proposition de l'association CET 2006 - A relier aux observations n°106 et 107
106	CET 2006	Concerne les zonages d'assainissement - Avis favorable de la CARENE sur proposition de l'association CET 2006 - A relier aux observations n°104 et 107
107	CET 2006	Concerne les zonages d'assainissement - Avis favorable de la CARENE sur proposition de l'association CET 2006 - A relier aux observations n°104 et 106
108	HERVY ISABELLE	La contribution aborde plusieurs points, En ce qui concerne le problème d'odeur, il s'agit plus probablement d'un problème de conformité / fonctionnement des raccordements. Un contrôle va être opéré en ce sens par la CARENE afin de vérifier leur conformité. Pour ce qui relève de l'état de la route, la question concerne très certainement la commune de Trignac, à travers l'exercice de la compétence voirie communale.
141	Anonyme	Conformément au programme d'extensions 2018-2024, voté en Conseil Communautaire du 13/12/2016, les travaux de pose du réseau d'assainissement collectif sont prévus en 2020.
154	ALLIOT Nicolas	Voir réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des zonages
166	hachet gerard	Le zonage des eaux usées ne prévoit pas de desserte de ce secteur par le réseau d'assainissement collectif. Cette décision est motivée par une analyse multicritère (*5 - Cf. réponse CARENE au PV d'EPU sur le ZAEU), prenant en compte notamment le facteur environnemental ou encore le coût de raccordement par branchement des extensions du réseau. Les autres demandes ne relèvent pas du zonage.
175	Normand - PARINGAUX	Conformément au programme d'extensions 2018-2024, voté en Conseil Communautaire le 13/12/2016, la mise en service du réseau sera effective en 2020. Les usagers pourront ensuite se raccorder.
217	ALLIOT Nicolas	Demande matérielle de documents lors de l'EPU : -cartes d'infiltration de Pornichet et Saint-Nazaire, -carte de zonage des eaux usées de Saint-Nazaire: le lien pointe vers la notice.
299	ALLIOT Nicolas	Voir réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des deux zonages.

341	Anonyme	<p>Concernant les fossés: Les fossés ont un rôle majeur dans la bonne gestion des eaux pluviales du fait de leur capacité hydraulique supérieure au busage. Ils assurent également un rôle d'infiltration des eaux et de frein aux écoulements, ce qui est extrêmement important dans la maîtrise des inondations et des pollutions. C'est pourquoi les busages sont à proscrire dans la mesure du possible. L'instruction des demandes de busage est assurée par la CARENE qui statue sur chaque demande. L'entretien des fossés revient normalement aux propriétaires. Les collectivités (communes et CARENE) ne font souvent que pallier au manque d'entretien des propriétaires de foncier privé.</p> <p>Concernant l'augmentation des écoulements: Le zonage des eaux pluviales impose une gestion à la parcelle des eaux pluviales qui va permettre de limiter les apports au réseau collecteur.</p> <p>Concernant la desserte par le réseau d'eaux usées: Le zonage des eaux usées définit les villages qui vont être desservis à terme par le réseau d'assainissement collectif selon l'analyse de 5 critères (cf. réponse de la CARENE au PV d'EPU du ZAEU)</p>
391	Alliot M	Voir réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des deux zonages.
394	Dervé M et Mme	Le zonage des eaux usées ne prévoit pas de la desserte de ce secteur par le réseau d'assainissement collectif, à l'issue d'une analyse basée sur 5 critères (cf. réponse de la CARENE au PV d'EPU du ZAEU)
408	Nantes Saint-Nazaire Port	<p>Vous avez sollicité une adaptation du zonage d'assainissement pour la ZIP (secteur UEe1) et vous avez souhaité qu'une dérogation à la contrainte de limitation de débit fixée à la parcelle soit possible pour le secteur UEe1, lorsque le projet le justifie (rejet direct en milieu marin, mutualisation, ...).</p> <p>Vous argumentez sur le fait que le zonage d'assainissement de la CARENE fait référence au SAGE Estuaire de la Loire et que, ses restrictions de rejet concernant les cours d'eau et non les rejets en milieu marin, celles n'auraient donc lieu de s'appliquer sur le secteur UEe1 du PLUi correspondant à la ZIP.</p> <p>L'article concerné du SAGE Estuaire de la Loire est libellé comme suit : « Les aménagements, projets, etc. visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'Environnement auront pour objectifs de respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha. »</p> <p>Votre argument fait référence à l'article L.214-1 du Code de l'Environnement et, plus particulièrement, à la rubrique 2.1.5.0. de l'annexe de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement : « Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet étant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • supérieure ou égale à 20 ha : Autorisation, • supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : Déclaration. » <p>Cependant, pour tout projet d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), article L.511-1 du Code de l'Environnement, pour lequel la distinction n'existe pas entre rejet dans un cours d'eau et dans le milieu marin, les restrictions de rejet du SAGE Estuaire de la Loire s'appliquent.</p> <p>C'est donc dans un souci d'homogénéité que sur les secteurs non sensibles, pour une opération supérieure à 1 hectare, un débit de fuite de 3 l/s/ha a donc été fixé, pour une pluie d'occurrence décennale.</p> <p>En ce qui concerne votre demande de mutualisation des ouvrages, le Scéma directeur en cours de réalisation sur les eaux pluviales n'étant réalisé que sur le domaine public sans intégration du domaine maritime et portuaire, la globalisation des équipements n'est à ce jour pas prévue.</p>
433	Chaigneau Hélène	Le zonage des eaux usées ne prévoit pas de la desserte de ce secteur par le réseau d'assainissement collectif, à l'issue d'une analyse basée sur 5 critères (cf. réponse de la CARENE au PV d'EPU du ZAEU)
460	Petitpez Liliane	Conformément au programme d'extensions des réseaux d'eaux usées 2018-2024 de la CARENE, selon la délibération prise en Conseil Communautaire le 13/12/2019, le réseau sera réalisé en 2024 sur ce secteur.

Enquête publique unique relative aux PLUi , PDU, zonage d'assainissement eaux usées, zonage d'assainissement eaux pluviales et la CARENE, arrêté communautaire du 23 juillet 2019, décision TA E19000074/44 du 29/04/2019- **Annexe 3 - Mémoire en réponse pour ZAEP**

ANNEXE 3

Mémoire en réponse pour le ZAEP

(6 pages)

(+ 3 pages : tableau des observations du public)

**Enquête publique unique portant sur le Zonage
d'assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)
de la CARENE - Saint-Nazaire Agglomération**

(Département de Loire-Atlantique)

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE
Éléments de réponse de la CARENE

Il est à noter que la quasi-totalité des observations formulées sur le projet de Zonage d'Assainissement des Eaux Usées concerne la prévention des inondations sur le territoire au sens large, et non sur le seul domaine privé.

21 observations : n° 54 67 104 126 127 154 199 200 201 294 299 334 337 341 352 391 392 405 408 414 439 –

Chaque observation a fait l'objet d'éléments de réponse spécifiques de la part de la CARENE dans le tableau de l'annexe 1.

Ces 21 observations portent sur les eaux pluviales en général et notamment sur les problèmes d'inondations, dont :

- 1) Deux observations (199 et 201) signalent des inondations rue Palissy à Saint-Nazaire, notamment de la copropriété « les Balcons d'Ariane » (199) et aux 10 place BLANCHO et 41 bis AVENUE DE GAULLE (201)

Concernant la rue Palissy :

Suite aux inondations de 2018 (Mai à Août), un recensement des interventions pour inondations a été fait en collaboration avec le SDIS, la commune et la CARENE. Aucun incident n'a été inventorié sur la rue Palissy à ces dates.

Le service Assainissement de la CARENE a connaissance de 3 demandes d'interventions en janvier et novembre 2018 ; ainsi qu'en février 2016. Pour les deux premiers cas, ce sont les pieds de gouttières et la traversée sous trottoir en gargouille qui étaient en cause (hors eaux pluviales urbaines). Pour 2016, il y avait une obstruction dans 2 avaloirs, nettoyés depuis.

Concernant les caves des immeubles 10 place BLANCHO et 41 bis AVENUE DE GAULLE :

L'inondation des caves de ces immeubles situées sous voirie n'a pas de lien avec les écoulements, mais avec la nappe superficielle.

La réhabilitation des réseaux d'eaux pluviales par gainage des rues de secteur lors des travaux d'Hélyce, a rendu étanches les collecteurs.

Il a été constaté qu'une nappe d'eau superficielle se forme lors des pluies (hydromorphie) et qui par endroit peut arriver par résurgence dans les caves.

Ces immeubles avaient avant des puits de décompression en grès de 80 à 100cm de diamètre dans les caves. Ils ont été enlevés avec le temps. Il n'y a pas de lien avec les écoulements d'eaux pluviales en surface. Il s'agit d'un problème privé, lié à l'étanchéité / drainage des caves.

- 2) Deux observations (352 et 392) signalent des inondations récurrentes rue Daudet à Saint-Nazaire, dont deux en 2018, avec 1,5 m au rez-de-chaussée d'une habitation, ayant entraîné le relogement des propriétaires durant 14 mois

Cf. éléments de réponse ci-dessous (aux points 1, 2 et 3).

Voir également la réponse apportée aux contributions de Monsieur Alliot, dans la réponse de la CARENE au PV de synthèse sur le Zonages d'Assainissement des Eaux Usées.

- 3) Une observation (201) indique que les caves de l'immeuble 10 place Blancho et 41 bis avenue de Gaulle à Saint-Nazaire sont inondées lors des fortes pluies

Cf. réponse ci-dessus, la réponse spécifique concernant la copropriété « Les Balcons d'Ariane ».

Réponse générale aux points 1, 2 et 3 :

La CARENE a lancé en même temps que le Zonage d'Assainissement Eaux Pluviales, un Schéma Directeur des Eaux Pluviales Intercommunal (SDEPi). Ce dernier, en cours de réalisation par le cabinet Artélia, sur la base d'un état des lieux et d'un diagnostic, doit proposer des solutions pour prévenir le risque d'inondation sur le territoire de la CARENE.

La ville de SAINT-NAZAIRE a été touchée par des épisodes pluvieux exceptionnels durant l'année 2018 :

- 28 mai : épisode localisé d'occurrence 100 ans,*
- 5 juin : épisode localisé d'occurrence 50 ans,*
- 11 juin : épisode localisé d'occurrence 50 ans,*
- 1er juillet : épisode global d'occurrence 100 ans,*
- 12 août : épisode global d'occurrence 30 ans,*
- 29 août : épisode global d'occurrence 30 ans.*

Durant ces événements, un certain nombre de phénomènes d'inondations a été constaté sur la ville de Saint-Nazaire, notamment dans les secteurs de l'avenue Daudet, du quartier de Sautron, du Parc Paysager ou encore de Méan (209 habitations ont été impactées au total).

Dans le cadre du SDEPi qui est actuellement en cours, la CARENE a missionné le cabinet Artélia pour réaliser des modélisations hydrauliques sur les sous-bassins versants de la ville impactés, afin de comprendre et diagnostiquer les phénomènes d'inondations, mais aussi identifier les solutions à mettre en œuvre pour prévenir les inondations.

Ces études ne sont pas intégralement terminées à ce jour. Elles préconisent à la fois des solutions « simples », mais aussi des équipements plus structurants (renforcements de canalisations, créations d'ouvrages de rétention, ...), lesquels nécessitent des études de conception plus poussées, mais aussi parfois une maîtrise foncière pour implanter les équipements.

Dans ce cadre, depuis les inondations de 2018, des adaptations « simples » des ouvrages ont été réalisées (rajouts d'avaloirs, suppression de bypass, ...).

Voir également la réponse apportée aux contributions de Monsieur Alliot, dans la réponse de la CARENE au PV de synthèse sur le Zonages d'Assainissement des Eaux Usées.

- 4) Des observations signalent des manques d'entretien des fossés à la Chapelle-des-Marais, Saint-André-des-Eaux, ainsi qu'à Saint-Malo-de-Guersac concernant l'écoulement entre la rue Laënnec et le marais.

Concernant la gestion des fossés :

Les fossés ont un rôle majeur dans la bonne gestion des eaux pluviales du fait de leur capacité hydraulique supérieure au busage. Ils assurent également un rôle d'infiltration des eaux et de frein aux écoulements, ce qui est extrêmement important dans la maîtrise des inondations et des pollutions. C'est pourquoi les busages sont à proscrire dans la mesure du possible.

L'instruction des autorisations de busage est assurée par la CARENE dans le cadre d'une « demande d'effacement de fossé » qui statue sur chaque demande, en privilégiant les solutions alternatives permettant de conserver un écoulement à ciel ouvert (dévoisement par exemple). Dans le cas où un busage est la seule solution, il est indiqué le diamètre à respecter pour la conduite.

L'entretien des fossés revient aux propriétaires des fossés. Les collectivités (communes et CARENE) ne font souvent que pallier au manque d'entretien des propriétaires de foncier privé.

A noter que sur le domaine public, les différents gestionnaires de voirie sont en charge des fossés à ciel ouvert en bordure de leurs voiries. La CARENE est chargée du bon écoulement des fossés dits de « transport », comportant des enjeux en matière d'évacuation des eaux pluviales urbaines de ruissellement. Dans certains cas, il peut s'agir de réseaux tertiaires, en lien avec la compétence GEMAPI.

Concernant l'augmentation des écoulements :

Le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales impose une gestion à la parcelle des eaux pluviales. Cet élément va permettre de limiter les apports aux réseaux / collecteurs publics.

Aucune ne porte spécifiquement sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Ce point a seulement été évoqué lors des permanences : situation des parcelles dans les bassins versants et critères de rejet à respecter selon leur sensibilité, coefficient de biotope et son inverse le coefficient d'imperméabilisation -

Dans son avis sur le PLUi, la Région des Pays de la Loire regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants, sur lesquels il serait intéressant de travailler pour limiter les ruissellements et améliorer ainsi la qualité des eaux. A contrario, la commission d'enquête constate que les bassins versants sont très bien détaillés dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

A travers les orientations et les prescriptions du PLUi, du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales et du SDEPi, il est bien mis en avant la volonté de la CARENE de limiter les ruissellements, à fortiori sur les sous bassin-versants sensibles au risque inondation (coefficient de biotope, coefficient d'imperméabilisation, rétention à la parcelle, débit de fuite, ...).

Le volet qualité des eaux de ruissellement est également un des enjeux forts de ces documents au regard de la sensibilité des milieux récepteurs de la CARENE (Brière, secteur littoral, ...), ainsi qu'en matière de tourisme avec la thématique de la qualité des eaux de baignade.

Les observations amènent les questionnements suivants de la part de la commission d'enquête :

- Absence de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales : un SDAEP finalisé aurait permis de préciser en phase 1 les dysfonctionnements existants en termes de sous-dimensionnement des réseaux et de topographie et de proposer en phases 2 et 3 des mesures de traitement en termes de reconfiguration des réseaux et de mise en place de bassins de régulation. Quel est son avancement ?

Comme mentionné ci-avant, le SDEPi est en cours de réalisation par le cabinet Artélia et doit constituer une fois terminé une feuille de route en matière d'équipements à mettre en œuvre pour prévenir les inondations.

Cf. en annexe 2 le retro planning du SDEPi.

- Il y a lieu de préciser les compétences, d'une part de la CARENE sur la gestion du réseau des eaux pluviales et d'autre part des communes sur la gestion de la voirie ; en cas de désordres et d'entretien, la répartition semble difficile ;

La CARENE exerce la compétence assainissement eaux pluviales urbaines depuis le 1^{er} janvier 2018.

A ce titre, elle peut être maître-d'ouvrage et gestionnaire des ouvrages d'assainissement des eaux pluviales sur les zones U et 2AU, selon un règlement d'interventions qui définit le rôle de chacun entre la CARENE et les communes notamment (cf. en annexe 3 le règlement d'interventions). La compétence eaux pluviales ayant beaucoup d'interfaces avec la compétence voirie notamment, le règlement d'interventions décrit en détails la répartition des missions et des responsabilités entre les collectivités gestionnaires de ces compétences.

Il est à préciser également qu'à travers la compétence assainissement eaux pluviales, la CARENE est autorité organisatrice sur l'ensemble de son territoire. Ce rôle d'autorité organisatrice permet d'avoir une vision globale du territoire sur la thématique des eaux pluviales. La CARENE a ainsi un rôle de facilitateur et de coordinateur entre les différents acteurs en charges des compétences GEMAPI, voirie, ...

- Il y a lieu de préciser la relation qui existe entre d'une part l'emprise au sol des constructions fixée au chapitre 3.1.1.1 du règlement du PLUi par zone et d'autre part le coefficient de biotope et le coefficient d'imperméabilisation pondéré définis dans le zonage des eaux pluviales.

La Notice du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (page 81) précise la relation coefficient de biotope et le coefficient d'imperméabilisation selon les termes suivants :

☆ **CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE :**

Le coefficient de biotope par surface est calculé selon la formule suivante : CBS = surface éco-aménagée effective / surface de la parcelle

Afin de calculer la surface éco-aménagée effective, il convient d'utiliser un ratio de pondération en fonction du type de surface aménagée :

- **Espaces verts en pleine terre : ratio = 1** (terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Ces surfaces n'entrent pas en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.
- **Surfaces imperméables : ratio = 0** (revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation). Ces surfaces doivent être comprises à 100 % dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.
- **Surfaces semi-perméables : ratio = 0,4** (revêtements perméables pour l'air et l'eau, avec ou sans végétation associée : graviers, dallage sur une couche de sable, pavés drainants, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse). Ces surfaces doivent être prises en compte à 60 % dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.
- **Espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre d'au moins 50 cm : ratio = 0,5** (dalle ou terrasse plantée et végétalisée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 50 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5). Ces surfaces doivent être prises en compte à 30 % dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.
- **Toitures végétalisées : ratio = 0,5**. Ces surfaces doivent être prises en compte à 50 % dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.
- **Récupération des eaux de toitures : ratio = 0**

Le calcul du coefficient d'imperméabilisation doit être pondéré en utilisant le coefficient de biotope par type d'occupation de sol.

Ce coefficient incite directement l'aménageur à mettre en place des surfaces éco-aménagées.

NB : le coefficient de Biotope sera pris en compte en phase avec le PLUi.

Liste des annexes :

Annexe 1 : éléments de réponse de la CARENE à chaque contribution

Annexe 2 : planning prévisionnel du SDEPi

Annexe 3 : règlement d'interventions EPU

Annexe 1 - Eléments de réponse de la CARENE à chaque contribution de l'EPU du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales

Référence	Auteur	Eléments de réponse de la CARENE
54	BESLE	La CARENE n'avait pas connaissance de ce problème d'écoulement. Un diagnostic va être réalisé et la personne contactée pour définir les conditions d'intervention. Ne s'agissant pas d'un fossé principal de transport, l'entretien pourrait relever des propriétaires mitoyens.
67	BESLE	Il s'agirait de la rue du Herbé et non celle du Marché. Les travaux datent de 2012, une vérification va être faite sur place pour déterminer la cause du désordre et de leur imputabilité en matière de responsabilité.
104	CET 2006	Concerner le zonage d'assainissement des eaux usées - Avis favorable de la CARENE sur proposition de l'association CET 2006 - A relier aux observations n°106 et 107
126	Lasnet Catherine	Il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales dans la rue. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales ne constituant pas une obligation, possibilité de passer par une offre de concours pour desservir les habitations par le réseau d'eaux pluviales (réseau au frais du pétitionnaire).
127	CAPELLI Christian	Par rapport à la question relative aux inondations tout comme pour l'évacuation des eaux usées, le terrain étant en contrebas, il appartient au propriétaire du bien de prendre les mesures nécessaires pour que les eaux puissent s'évacuer correctement.
154	ALLIOT Nicolas	Voir réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des zonages
199	GRIMAUD, syndic, R	Suite aux inondations de 2018 (Mai à Août), un recensement des interventions pour inondations a été fait en collaboration avec le SDIS, la commune et la CARENE. Aucun incident n'a été inventorié sur la rue Palissy à ces dates. Le service Assainissement de la CARENE a connaissance de 3 demandes d'interventions en janvier et novembre 2018 ; ainsi qu'en février 2016. Pour les deux premiers cas, il s'agissait des pieds de gouttières et de la traversée sous trottoir en gargouille qui étaient en cause. Pour 2016, il y avait une obstruction dans 2 avaloirs : nettoyés depuis.
200	DENIGOT Nicole	Suite aux inondations de 2018 (Mai à Août), un recensement des interventions pour inondations a été fait en collaboration avec le SDIS, la commune et la CARENE. Aucun incident n'a été inventorié sur la rue Palissy à ces dates. Le service Assainissement de la CARENE a connaissance de 3 demandes d'interventions en janvier et novembre 2018 ; ainsi qu'en février 2016. Pour les deux premiers cas, il s'agissait des pieds de gouttières et de la traversée sous trottoir en gargouille qui étaient en cause. Pour 2016, il y avait une obstruction dans 2 avaloirs : nettoyés depuis.
201	GRIMAUD, syndic, R	L'inondation des caves de ces immeubles situées sous voirie n'a pas de lien avec les écoulements, mais avec la nappe superficielle. La réhabilitation des réseaux d'eaux pluviales par gainage des rues de secteur lors des travaux d'Hélyce, a rendu étanches les collecteurs. Il a été constaté qu'une nappe d'eau superficielle se forme lors des pluies (hydromorphie) et qui par endroit peut arriver par résurgence dans les caves. Ces immeubles avaient avant des puits de décompression en grès de 80 à 100cm de diamètre dans les caves. Ils ont été enlevés avec le temps. Il n'y a pas de lien avec les écoulements d'eaux pluviales en surface. Il s'agit d'un problème privé, lié à l'étanchéité / drainage des caves.
294	SONADEV	« Cette contribution concerne essentiellement le projet de PLUi, au sujet du volet Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales, la SONADEV s'interroge sur la compatibilité des dispositions du Zonage avec les arrêtés des dossiers d'incidence au titre de la Loi sur l'Eau en vigueur sur les parcs d'activités (délivrés avant la mise en application du zonage). La création d'une opération d'aménagement soumise à la réglementation loi sur l'eau (ZAC / Permis d'Aménager) ne fige pas les règles opposables aux demandes d'autorisation de construire au sein de son périmètre. Ainsi, les demandes de permis de construire ou d'aménager doivent être instruites au regard des règles qui lui sont applicables au jour de sa délivrance à savoir les règles du Zonage en cours d'approbation (en tant que document dûment annexé au PLUi) Une analyse sur chacune des opérations concernées pourra être menée en collaboration avec l'aménageur, qui fournira les dossiers d'incidence au titre de la Loi sur l'Eau élaborés sur ces opérations, afin de vérifier que les prescriptions du zonage soient respectées à minima à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement, et – a contrario – de vérifier que les dispositions imposées à ces opérations d'aménagement par les déclarations et autorisations délivrées au titre de la loi ne soient pas surabondantes avec les dispositions du SDAEP (et ne viennent obérer lesdites opérations de manière trop importante). Dans le cas d'un arrêté préfectoral en vigueur dont les objectifs de rétention seraient inférieurs à ceux fixés par le SDEAP pour le bassin versant concerné, cette analyse conjointe pourra entraîner la prise en charge par l'opération et ou par les pétitionnaires d'un volume de rétention complémentaire. »
299	ALLIOT Nicolas	Voir réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des deux zonages.
334	Boulet Annie	Cette contribution semble davantage concerner le PLUi.
337	Anonyme	Le schéma directeur des eaux pluviales en cours d'élaboration va faire des propositions de travaux permettant d'améliorer l'écoulement des eaux pluviales du territoire. Sur ce secteur, un problème est identifié au niveau du n°84 de la rue, la solution résidant sur une augmentation et/ou une création d'ouvrages. Il y a également un problème non traité par le schéma directeur car en domaine privé, avec l'existence de nombreux écoulements de la rue Laënnec vers le marais qu'il convient de maintenir, ainsi que d'un ancien fossé remanié par certains riverains qui n'assure plus son rôle et qui entraîne une stagnation de l'eau à l'arrière des parcelles. La CARENE et la commune vont étudier les solutions proposées, mais il convient également que les propriétaires ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux. A noter qu'une grande partie de ces écoulements sont des réseaux tertiaires relevant de la compétence GEMAPI et gérée par le SBVB.

341	Anonyme	<p>Concernant les fossés: Les fossés ont un rôle majeur dans la bonne gestion des eaux pluviales du fait de leur capacité hydraulique supérieure au busage. Ils assurent également un rôle d'infiltration des eaux et de frein aux écoulements, ce qui est extrêmement important dans la maîtrise des inondations et des pollutions. C'est pourquoi les busages sont à proscrire dans la mesure du possible. L'instruction des demandes de busage est assurée par la CARENE qui statue sur chaque demande. L'entretien des fossés revient normalement aux propriétaires. Les collectivités (communes et CARENE) ne font souvent que pallier au manque d'entretien des propriétaires de foncier privé.</p> <p>Concernant l'augmentation des écoulements: Le zonage des eaux pluviales impose une gestion à la parcelle des eaux pluviales qui va permettre de limiter les apports au réseau collecteur.</p> <p>Concernant la desserte par le réseau d'eaux usées: Le zonage des eaux usées définit les villages qui vont être desservis à terme par le réseau d'assainissement collectif selon l'analyse de 5 critères (cf. réponse de la CARENE au PV d'EPU du ZAEU)</p>
352	daniel couedelo	Voir réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des zonages
391	Alliot M	Voir réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des deux zonages.

392	Helou Mme	<p>Les services de la CARENE et de la Ville ont entrepris, suite aux inondations de 2018, diverses actions permettant de pallier aux dysfonctionnements observés sur les bassins versants jugés sensibles dont fait partie le bassin versant dit de Daudet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modifications des avaloirs, - Modélisations du réseau et des écoulements superficiels en vue de proposer si nécessaire des travaux de renforcement des réseaux et création d'ouvrages de stockage. <p>Des propositions d'aménagements allant dans le sens d'une meilleure rétention des eaux en amont sont envisagées. Voir également les réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des deux zonages.</p>
405	THOBY Christian	<p>Par la mise en place du zonage et du futur schéma directeur des eaux pluviales intercommunal, la CARENE entend limiter l'impact de l'urbanisation sur les inondations et réaliser les travaux nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales. Cependant, les particuliers doivent également participer au bon fonctionnement des ouvrages, par exemple en respectant les écoulements naturels et historiques des eaux et en n'imperméabilisant pas trop les surfaces. Sur ce secteur, le remblaiement successifs des terrains privés créé une cuvette à l'arrière des terrains (en domaine privé) qui ne peut s'évacuer si les particuliers suppriment les exutoires naturels existants. Il est rappelé que le code civil interdit par exemple de faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux et que les collectivités n'ont normalement pas à intervenir en domaine privé.</p>
408	Nantes Saint-Nazaire	<p>Concernant la demande de modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées :</p> <p>Au regard des caractéristiques de la STEP "Est", il n'est pas prévu que soient raccordés à cette STEP, les futurs effluents qui seront produits sur les terrains situés à l'ouest de cette station (terrains notamment cadastrés n° 103 BC 9, classés en zone UEe1). Sur les terrains situés à l'Est de la STEP « Est », ceux-ci étant desservis par le réseau de collecte existant mais non raccordé à ce jour, ils ont été intégrés en assainissement collectif au futur zonage.</p>
414	GAUTIER LALANDE	<p>Cette contribution semble davantage concerner le PLU:</p>
439	Boulet Annie	<p>Le square des Frères Berthaud situé à Sain- Marc-sur-Mer, est longé au sud par le tracé d'un cours d'eau. Situé en zone urbaine, il a été busé. La gestion des cours d'eau ne relève pas des eaux pluviales urbaines, mais de la compétence GEMAPI, portant notamment sur la gestion des milieux aquatiques. Dans ce cadre, un Contrat de Territoire sur les milieux aquatiques a été réalisé en partie littoral. La question de la « renaturation » des cours d'eau a été étudiée, puis un programme d'actions défini. Ce linéaire est bien inscrit au programme de travaux théorique du Contrat Territorial "Littoral". Des travaux de rehaussement du lit, de diversification du lit mineur , d'enlèvement des obstacles, mais également sur les ouvrages transversaux (au niveau du square) searient réalisés dans le cadre de ce contrat.</p>

Enquête publique unique relative aux PLUi , PDU, zonage d'assainissement eaux usées, zonage d'assainissement eaux pluviales et la CARENE, arrêté communautaire du 23 juillet 2019, décision TA E19000074/44 du 29/04/2019- **Annexe 4 : Publicité**

ANNEXE 4 : PUBLICITE

Avis administratif (3 parutions dans les journaux OF et Presse-Océan: 2 , 3 et 23 Août 2019)

Certificats d'affichage (avec photos),des 10 communes de l'agglo + au siège de la CARENE

Liste des lieux d'affichage dans chaque commune (95 au total)

complétés et signés parvenus au siège social trois jours au moins avant la date de l'assemblée.

Toutefois, les formulaires électroniques de vote à distance pourront être reçus jusqu'à la veille de la réunion de l'assemblée au plus tard à 15 h 00, heure de Paris.

Sauf instruction contraire, les procurations et les votes par correspondance reçus pour l'assemblée du 29 août 2019 restent valables pour l'assemblée du 20 septembre 2019.

Les associés ont la faculté de poser des questions écrites adressées au conseil d'administration. Il y sera répondu lors de l'assemblée, dans les conditions prévues par la loi et les statuts, si elles sont adressées au plus tard le quatrième jour ouvré précédant l'assemblée.

Elles peuvent être envoyées au siège social par lettre recommandée AR adressée au président du conseil.

Le Conseil d'Administration.

dans ces conditions, de lettre recommandée personnalisée.
Le présent avis ne peut en aucune façon mettre en cause la solvabilité ou l'honorabilité de P.O.D.

**SCP H. BRIANCEAU, E. ÉMILLE,
G. MERCIER, M. DE CASTELLAN
et Amaud THABARD**
Notaires associés
25, rue des Halles
85016 LA ROCHE-SUR-YON

SCI LA RÉPUBLIQUE

Au capital de 138 000 euros
Ancien siège social :
20, rue Henri-Cochard
44000 NANTES
Nouveau siège social :
22, rue Jeanne-d'Arc
85000 LA ROCHE-SUR-YON
RCS Nantes : 431 765 304

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Aux termes d'un acte reçu par Me Henri Brianceau, notaire associé à

La Roche-sur-Yon, 25, rue des Halles, les 16 et 19 juillet 2019, contenant cession de parts, il a été pris acte :

- de la démission de M. Jean-François Don de ses fonctions de gérant à compter du 19 juillet 2019 et de la nomination de Mme Marie-Christine Don, demeurant à La Roche-sur-Yon (85), 22, rue Jeanne-d'Arc, à cette fonction à compter du 19 juillet 2019 pour une durée illimitée.
- du transfert du siège social de la société à La Roche-sur-Yon (85000), 22, rue Jeanne-d'Arc à compter du 19 juillet 2019.

Les statuts ont été modifiés en conséquence.
La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de La Roche-sur-Yon et sera radiée du Registre du commerce et des sociétés de Nantes.

Pour avis
Henri BRIANCEAU.

Régime matrimonial

CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Suivant acte en date du 11 juillet 2019 dressé par Me Tiphaine Lehuédé, titulaire d'un office notarial à Nantes (44200), 3, mail du Front-Populaire, M. Fioréal Barrau né le 8 décembre 1947 à Montauban (82000), et Mme Patricia Barrau née Grand née le 26 mars 1957 à Paris (75012), demeurant ensemble 15, avenue Olivier-Guichard, 44500 La Baule-Escoublac, mariés le 16 juillet 1976 par devant l'officier de l'état civil de Paris (75016) sous le régime de la séparation de biens, ont décidé de changer de régime matrimonial et d'adopter pour l'avenir le régime de la communauté universelle.

Les créanciers peuvent s'opposer à la modification dans les trois mois suivant la présente publication en l'étude de l'office notarial où domicile a été élu à cet effet, conformément à l'article 1397 alinéa 3 du Code civil.

Pour avis
Le Président
ou le Représentant légal.

Par arrêté 2019_087 du 9 juillet 2019, M. le Maire de Riaillé a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur les dispositions du Plan local d'urbanisme de la commune de Riaillé. Ce projet fait l'objet d'une évaluation environnementale intégrée au dossier. L'enquête se déroulera en mairie du mardi 20 août 2019 à 9 h 00 au mercredi 25 septembre 2019 à 17 h 00. Les dossiers pourront être consultés en mairie : du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 30, vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et 13 h 30 à 16 h 30. La consultation du dossier peut s'effectuer sur papier ou sur poste informatique mis à disposition du public en mairie aux heures d'ouverture ou sur site internet : <https://www.naillie.fr/vie-municipale/plan-local-durbanisme/>

Les personnes pourront formuler leurs observations, soit sur un registre d'enquête mis à disposition à la mairie, soit par écrit à l'adresse : M. le Commissaire enquêteur, mairie, 170, rue du Cèdre, 44440 Riaillé ou à l'adresse électronique : enquete.pluriaille@gmail.com

M. le Commissaire enquêteur recevra en mairie de Riaillé de 9 h 00 à 12 h 00 les mardi 20 août, jeudi 29 août, vendredi 20 septembre et de 14 h 00 à 17 h 00 les lundi 9 septembre, mercredi 25 septembre. Le rapport du commissaire enquêteur sera disponible pendant 1 an sur le site internet de la commune et à la mairie aux heures habituelles d'ouverture.

Préfecture de la LOIRE-ATLANTIQUE
Direction de la coordination
des politiques publiques
et de l'appui territorial

Commune
d'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC

Par arrêté préfectoral n° 2019/ICPE/203 en date du 16 juillet 2019, une consultation du public est prévue à la mairie d'Anenis-Saint-Géréon, pendant une période de quatre semaines du lundi 19 août 2019 au vendredi 13 septembre 2019 inclus, portant sur la demande présentée par la société Brangeon Recyclage en vue de la création d'une plateforme de gestion de déchets de métaux sur la commune d'Anenis-Saint-Géréon, rue François-Arago. Quinze jours avant l'ouverture de la consultation, soit à partir du vendredi 2 août 2019, l'information du public est assurée par le présent avis qui sera également mis en ligne sur le site internet de la préfecture : www.loire-atlantique.gouv.fr accompagné de la demande de l'exploitant.

Pendant la durée de la consultation, le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre de consultation ouvert à cet effet à la mairie d'Anenis-Saint-Géréon, aux jours et heures habituels d'ouverture. Toute correspondance pourra être adressée, en mairie d'Anenis-Saint-Géréon, et à la préfecture par voie postale ou, le cas échéant, par voie électronique (pref-icpe@loire-atlantique.gouv.fr) avant la fin du délai de consultation du public.

La décision intervenant à l'issue de la procédure sera un arrêté préfectoral d'enregistrement délivré par le préfet éventuellement assorti de prescriptions particulières complémentaires aux prescriptions générales fixées par arrêté ministériel ou un arrêté préfectoral de refus.

avant envoi en mairie après examen au cas par cas. Les avis de l'autorité environnementale relatifs à ces documents sont joints aux dossiers d'enquête.

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux jours lieux et heures suivants :

- Carene : mardi 20 août de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 23 septembre de 14 h 00 à 18 h 00,

- Besné : vendredi 23 août de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 6 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 16 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,

- La Chapelle-des-Marais : mercredi 28 août de 14 h 00 à 17 h 00, mercredi 4 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 11 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,

- Donges : jeudi 22 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 2 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 9 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,

- Montoir-de-Bretagne : lundi 26 août de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 4 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 13 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,

- Pornichet : mardi 20 août de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 30 août de 9 h 00 à 12 h 00, samedi 14 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, jeudi 19 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,

- Saint-André-des-Eaux : vendredi 23 août de 9 h 00 à 12 h 00, samedi 31 août de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 11 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,

- Saint-Joachim : mercredi 28 août de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 6 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 16 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,

- Saint-Malo-de-Guersac : samedi 7 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 13 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, jeudi 19 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,

- Saint-Nazaire : jeudi 22 août de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 30 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 9 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, samedi 21 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,

- Trignac : lundi 26 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 2 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 23 septembre de 9 h 00 à 12 h 00.

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées, au siège de la Carene, auprès :

- du pôle planification, pour les informations relatives au PLU (tél. 02 51 16 48 14),

- de la direction de la mobilité, de l'espace public et de l'immobilier, pour les informations liées à la procédure et au projet de PDU (tél. 02 51 16 47 24),

- de la direction du Cycle de l'Eau, pour les informations liées à la procédure et aux projets de zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées (tél. 02 40 22 43 74 ou 02 40 17 83 00).

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, les documents, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis, seront approuvés par délibérations du conseil communal. Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an au siège de la Carene, dans chacun des lieux d'enquête et sur le site du registre dématérialisé.

A NOS ANNONCEURS

Nous remercions nos annonceurs de bien vouloir répondre, même par la négative, aux lettres qui leur parviennent de nos lecteurs, surtout si celles-ci comportent un timbre pour la réponse

ventes aux enchères

SALORGES ENCHÈRES
LA BAULE - Mercredi 7 août à 14h30
ARTS DE LA TABLE
 VERRERIE - VAISSELLE - ARGENTERIE
 LINGE DE MAISON - OBJETS DE DÉCORATION
 VINS ET SPIRITUEUX
 Expositions : Mardi 6 de 16 h à 19 h - Mercredi 7 de 10 h à 12 h
 Descriptions et photographies sur www.encheres-nantes-labaule.com
 Vente en live sur <https://www.interencheres-live.com/>
 PHILIPPE KACZOROWSKI COMMISSAIRE PRISEUR HABILITÉ
 DESCRIPTIFS ET PHOTOGRAPHIES SUR www.encheres-nantes-labaule.com
 SARL au capital de 50400 euros - Agrément 2002-089 - RCS NANTES 441 573 110

EURL Éric SANSON - Commissaire Priseur habilité
 Site de Ventes Volontaires des Meubles aux Enchères Publiques
 Émment no 2002-256 - Place Antoine de la Perrière - 44500 LA BAULE
 Tél. 02 40 60 60 90 - Fax 02 40 60 03 25

MERCREDI 7 AOUT 2019 A 9h30 A 44500 LA BAULE - RUE DE VERDUN
TENU DE LA MAISON : nombreux bibelots, verrerie, mobilier de style dt commodes, tables bouillote, fauteuils, nombreux tableaux, électroménager et divers.
 Enlèvement immédiat. **Exposition de 9h à 9h30**
VENDREDI 16 AOUT 2019 A 14h30 A L'HOTEL DES VENTES
PL. A. DE LA PERRIERE, BELLE VENTE : bijoux, mode, mobilier
position : jeudi 15 août de 17h à 19h et vendredi 16 août de 10h à 12h
 Frais 22,80 % TTC sans TVA récupérable avec 2 pièces d'identité
 Photos sur www.hoteldesventesdelabaule.fr

SCP Éric SANSON Commissaire-Preneur Judiciaire
 Etude : 20, allée de la Mer d'Izoise 44600 SAINT-NAZAIRE
 ou annexe - Place A. de la Perrière 44500 LA BAULE - Tél. 02 40 60 60 90 - Fax 02 40 60 03 25

JEUDI 8 AOUT 2019 A 9H30
44350 GUERANDE, ZA DE VILLEJAMES, 30 RUE DE LA PIERRE
CK de montres extra-plates « LENY HARPER » à quartz + bracelets, à monter.
 En 1 lot (mise à prix : 1000€)
 Mobilier de bureau et divers

position à 9h : Frais 14,40 % TTC avec TVA RECUPERABLE - ENLEVEMENT IMMEDIAT
FLANCHERIA : GARANTIES BANCAIRES EXIGÉES (Lettre accréditive de banque) ET 2 pièces d'identité
 Photos sur www.hoteldesventesdelabaule.fr

ouvrez tous les marchés publics et privés parus sur les 12 départements du Grand Ouest sur : traledesmarchés.com

raire paraître une annonce légale :
medialex, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (0,12€ la minute)
 ail : annonces.legales@medialex.fr - Internet : www.medialex.fr

de référence stipulé dans l'art.2 de l'arrêté ministériel du 21 décembre 2018, € ht la ligne, ce qui correspond à 1,76 € ht le mm/col. annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce créés et publiés dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mis en ligne dans une base de données numérique centrale. www.actulegales.fr.

Marchés publics

procédure adaptée



struction de 14 logements,
issement «Le Vallon des Ténaueries 2»

Aixrefoville-sur-Maine

Avis administratifs

Communauté d'Agglomération
de la RÉGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE (CARENE)
Plan local d'urbanisme intercommunal
Zonages d'assainissement des eaux pluviales et usées
Plan de déplacements urbains

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2019-00214 du 23 juillet 2019, est ouverte sur le territoire de la Carene une enquête publique unique du mardi 20 août au lundi 23 septembre 2019 à 18 h 00 inclus portant sur :

- l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI),
- l'élaboration des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées,
- la révision du Plan de déplacements urbains (PDU).

La commission d'enquête désignée par le tribunal administratif de Nantes est composée de son président, M. Gilbert Fournier, et des membres titulaires : M. Jany Larcher, M. Jean-Pierre Joutard, M. Gérard Lafage et M. Alain Rineau. En cas d'empêchement de M. Fournier, la présidence de la commission sera assurée par M. Jany Larcher.

Les dossiers d'enquête papier seront mis à disposition du public, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, à la Carene, siège de l'enquête et dans chacune des mairies principales des communes du territoire : Besné, Donges, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Pomichet, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Nazaire, Trignac. Le public pourra formuler ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet.

Les dossiers d'enquête numériques pourront être consultés en ligne depuis le site internet de la Carene : www.agglo-carene.fr

Le public pourra formuler ses observations et ses propositions depuis le 1er jour de l'enquête à 9 h 00 et jusqu'au dernier jour de l'enquête à 18 h 00 sur le registre numérique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/carene>
Dans chacun des lieux d'enquête, un poste informatique sera tenu à disposition du public pour y consulter les dossiers d'enquête et formuler ses observations.

Le public pourra adresser ses observations par écrit à l'adresse suivante : Carene, 4, avenue Commandant-Herminier, 44606 Saint-Nazaire cedex en précisant «à l'attention de la commission d'enquête PLUI, PDU, zonages d'assainissement, eaux pluviales ou eaux usées» ou par courrier électronique envoyé à l'adresse internet suivante : carene@registre-dematerialise.fr

Les observations et propositions du public, formulées sur les registres papiers ainsi que par courriers papiers et électroniques, seront versées et consultables sur le registre dématérialisé, à l'adresse mentionnée précédemment. Pour être recevables, elles devront être reçues pendant la durée de l'enquête.

L'évaluation environnementale du PLUI et son résumé non technique, qui figurent dans le rapport de présentation, font partie du dossier d'enquête publique. Il en est de même pour l'évaluation environnementale du PDU. Les projets de zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ont été dispensés d'évaluation environnementale après examen au cas par cas. Les avis de l'autorité environnementale relatifs à ces documents sont joints aux dossiers d'enquête.

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux jours lieux et heures suivants :

- Carene : mardi 20 août de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 23 septembre de 14 h 00 à 18 h 00, 12 h 00, lundi 16 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- La Chapelle-des-Marais : mercredi 28 août de 14 h 00 à 17 h 00, mercredi 4 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 11 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,
- Donges : jeudi 22 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 2 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 9 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Montoir-de-Bretagne : lundi 26 août de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 4 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 13 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Pomichet : mardi 20 août de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 30 août de 9 h 00 à 12 h 00, samedi 14 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, jeudi 19 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,
- Saint-André-des-Eaux : vendredi 23 août de 9 h 00 à 12 h 00, samedi 31 août de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 11 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Saint-Joachim : mercredi 28 août de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 6 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 16 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,
- Saint-Malo-de-Guersac : samedi 7 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 13 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, jeudi 19 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Saint-Nazaire : jeudi 22 août de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 30 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 9 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, samedi 21 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Trignac : lundi 26 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 2 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 23 septembre de 9 h 00 à 12 h 00.

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées, au siège de la Carene, auprès :

- du pôle planification, pour les informations relatives au PLUI (tél. 02 51 16 48 14),
- de la Direction de la mobilité, de l'espace public et de l'immobilier, pour les informations liées à la procédure et au projet de PDU (tél. 02 51 16 47 24),
- de la Direction du cycle de l'eau, pour les informations liées à la procédure et aux projets de zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées (tél. 02 40 22 43 74 ou 02 40 17 83 00).

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique.
À l'issue de l'enquête publique, les documents, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis, seront approuvés par délibérations du conseil communautaire. Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an au siège de la Carene, dans chacun des lieux d'enquête et sur le site du registre dématérialisé.

27 juil
A Var
loin d'
les de
été at
initial,
la de
de Ju
5 952
5 952
aven
part
Boul
la m
de 3
Hen
par
chr
stor
6 4
A E
C
po
de
dc
qr
sa
Fr
pe
si
ll
N
C
li
t
3
f
f

Plus de 600 lots tradition
mairies, à l'intention des vacan
ciers. Plus de 600 lots tradition
mairies, à l'intention des vacan
ciers.

Retrouvez tous les marchés publics et privés parus sur les 12 départements du Grand Ouest sur :
centraledesmarchés.com

Pour faire paraître une annonce légale :
Medialex, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (0,12€ la minute)
e-mail : annonces.legales@medialex.fr - Internet : www.medialex.fr

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 21 décembre 2016, 4,16 € ht la ligne, ce qui correspond à 1,76 € ht le mm/col.
Les annonceurs sont informés que, conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, www.actulegales.fr.

Avis de marchés publics

Procédure adaptée
Marchés inférieurs à 90 000 € HT

Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais

Marché d'exploitation de type P2 des installations thermiques des bâtiments

PROCÉDURE ADAPTÉE

Le Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais souhaite faire exécuter par le prestataire de services qui conclut le marché, pour le compte du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais, les prestations suivantes : conduite, surveillance, maintenance et entretien courant des installations thermiques de bâtiments du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais pour cinq ans (marché de type P2).

Adresse personnalisée de notre profil acheteur pour ce marché :
<https://demat.centraledesmarchés.com/7049011>

Date limite de réception des offres : 13 septembre 2019 à 16 h 00.

Marchés publics

Procédure adaptée

Commune de Haute-Goulaine

Création du réseau eaux usées rue de Réaud

PROCÉDURE ADAPTÉE

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur : mairie de Haute-Goulaine.
Correspondant : Mme Marcelle Chapeau, 2, rue Victor-Hugo, 44115 Haute-Goulaine.

Adresse internet du profil d'acheteur :
<https://demat.centraledesmarchés.com/7048797>

Le pouvoir adjudicateur agit pour le compte d'autres pouvoirs adjudicateurs : non.

Type d'organisme : commune.

Objet du marché : marché de travaux relatifs à la création du réseau eaux usées rue de Réaud.

Type de marché : travaux.

Site ou lieu d'exécution principal : rue de Réaud, 44115 Haute-Goulaine.

Code NUTS : FRG01.

L'avis implique un marché public.

Caractéristiques principales : refus des variantes.

Critères d'attribution : offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le règlement de la consultation (lettre d'invitation, cahier des charges...).

Avis administratifs

Communauté d'Agglomération de la RÉGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE (CARENE)

Plan local d'urbanisme intercommunal

Zonages d'assainissement des eaux pluviales et usées
Plan de déplacements urbains

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE (RAPPEL)

Par arrêté n° 2019-00214 du 23 juillet 2019, est ouverte sur le territoire de la Carene une enquête publique unique du mardi 20 août au lundi 23 septembre 2019 à 18 h 00 inclus portant sur :

- l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi),

- l'élaboration des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées,

- la révision du Plan de déplacements urbains (PDU).

La commission d'enquête désignée par le tribunal administratif de Nantes est composée de son président, M. Gilbert Fournier, et des membres titulaires : M. Jany Larcher, M. Jean-Pierre Joutard, M. Gérard Lafage et M. Alain Rineau. En cas d'empêchement de M. Fournier, la présidence de la commission sera assurée par M. Jany Larcher.

Les dossiers d'enquête papier seront mis à disposition du public, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, à la Carene, siège de l'enquête et dans chacune des mairies principales des communes du territoire : Besné, Donges, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Nazaire, Trignac. Le public pourra formuler ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet.

Les dossiers d'enquête numériques pourront être consultés en ligne depuis le site internet de la Carene :

www.agglo-carene.fr

Le public pourra formuler ses observations et ses propositions depuis le 1er jour de l'enquête à 9 h 00 et jusqu'au dernier jour de l'enquête à 18 h 00 sur le registre numérique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/carene>

Dans chacun des lieux d'enquête, un poste informatique sera tenu à disposition du public pour y consulter les dossiers d'enquête et formuler ses observations.

Le public pourra adresser ses observations par écrit à l'adresse suivante : Carene, 4, avenue Commandant-l'Herminier, 44606 Saint-Nazaire cedex en précisant «à l'attention de la commission d'enquête PLUi, PDU, zonages d'assainissement, eaux pluviales ou eaux usées» ou par courrier électronique envoyé à l'adresse internet suivante :

carene@registre-dematerialise.fr
Les observations et propositions du public, formulées sur les registres papiers ainsi que par courriers papiers et électroniques, seront versées et consultables sur le registre dématérialisé, à l'adresse mentionnée précédemment. Pour être recevables, elles devront être reçues pendant la durée de l'enquête.

Vie des sociétés



SOCIÉTÉ CIVILE DE MOY FERRAND-CAPRONNIÉ

SCM au capital de 304,90 €
Siège social : 81, route de Quir
44770 PRÉFAILLES
RCS Nantes 393 573 185

CHANGEMENT DE COGÉRANT

Aux termes du procès-verbal de bûlée générale extraordinaire en date du 1er juillet 2019, il a été décidé de en qualité de cogérante, en remplacement de Mme Véronique Ferrand sionnaire, à compter de cette Mme Cathenne Bauduin, de 5 rue du Hameau, 44210 Pornic. Mention sera faite au RCS de Nar

Pour avis
Le Cogérant.

L'HELIBOS

SCI au capital de 145 000 €
23, La Giraudière
44210 PORNIC
497 900 340 RCS Saint-Nazaire

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire en date du 12 janvier a été décidé de transférer le siège de la société au 8 bis, chemin Noëlle, Saint-Florent-le-Vieux, 4941 ges-sur-Loire à compter du 23 mai La société sera immatriculée au R du commerce et des sociétés de l et sera radiée du Registre du com et des sociétés de Saint-Nazaire.

AVIS DE CONSTITUTI

Par acte authentique du 20 d bre 2016 il a été constitué une so Crêpe44.

Forme : EURL.
Siège social : 7, avenue de la 4e-Ré que, 44400 Rezé.

Nom commercial : Tapata Crêpe.
Capital : 5 000 euros.

Objet social : restauration rapid place et à emporter.

Gérant : Yann Michel, Jean Jac Christophe Miallet, 29, rue de la E Canterie, 44120 Vertou.

Durée : 99 ans à compter de son i trication au RCS de Nantes.

MADemoiselle France

Société à responsabilité limitée
Au capital de 10 000 euros
Siège social 4, rue Marivaux
44000 NANTES

AVIS DE CONSTITUTI

Immobilier

On est censé connaître l'état de sa maison

Le propriétaire d'un bâtiment est censé connaître son état, notamment après l'intervention d'une entreprise de travaux.

En faisant procéder à des travaux par une entreprise de couverture, le vendeur savait nécessairement que tout n'était pas réparé, ont déduit les juges de la Cour de cassation. Il ne peut donc pas s'abriter derrière la clause classique de l'acte de vente qui écarte sa responsabilité en cas de vice caché.

En revanche, pour les juges, l'acquéreur n'est pas dans la même situation. D'une part, il ne peut pas lui être reproché de ne pas être monté sur une échelle pour vérifier l'état du toit, et d'autre part, même s'il l'avait fait, il n'aurait pas pu, étant profane en la matière, en tirer des conclusions utiles.

Bien que visible de l'extérieur, la toiture en mauvais état peut donc constituer un vice caché.

Le vice caché peut amener à la condamnation du vendeur à assumer le coût des travaux ou même provoquer l'annulation de la vente si l'acquéreur prouve qu'il n'aurait pas acheté s'il avait su. (Cass. Civ 3, 15.3.2018, S 16-23.953).

**MARCHÉS
PUBLICS :
AUTANT DE
PLATEFORMES
QUE D'ACHETEURS !!**



LACENTRALEDES MARCHÉS.COM

Votre prochain marché est ici

**1 SEUL SITE
POUR COLLECTER LES ANNONCES
ET LES CAHIERS DES CHARGES**

Commission d'évaluation de l'Etat de son résumé non technique, qui figurent dans le rapport de présentation, font partie du dossier d'enquête publique. Il en est de même pour l'évaluation environnementale du PDU. Les projets de zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ont été dispensés d'évaluation environnementale après examen au cas par cas. Les avis de l'autorité environnementale relatifs à ces documents sont joints aux dossiers d'enquête.

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux jours lieux et heures suivants :

- Carene : mardi 20 août de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 23 septembre de 14 h 00 à 18 h 00,

- Besné : vendredi 23 août de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 6 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 16 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,

- La Chapelle-des-Marais : mercredi 28 août de 14 h 00 à 17 h 00, mercredi 4 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 11 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,

- Donges : jeudi 22 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 2 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 9 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,

- Montoir-de-Bretagne : lundi 26 août de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 4 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 13 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,

- Pornichet : mardi 20 août de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 30 août de 9 h 00 à 12 h 00, samedi 14 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, jeudi 19 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,

- Saint-André-des-Eaux : vendredi 23 août de 9 h 00 à 12 h 00, samedi 31 août de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 11 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,

- Saint-Joachim : mercredi 28 août de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 6 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 16 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,

- Saint-Malo-de-Guersac : samedi 7 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 13 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, jeudi 19 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,

- Saint-Nazaire : jeudi 22 août de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 30 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 9 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, samedi 21 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,

- Trignac : lundi 26 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 2 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 23 septembre de 9 h 00 à 12 h 00.

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées, au siège de la Carene, auprès :

- du pôle planification, pour les informations relatives au PLUI (tél. 02 51 16 48 14),

- de la Direction de la mobilité, de l'espace public et de l'immobilier, pour les informations liées à la procédure et au projet de PDU (tél. 02 51 16 47 24),

- de la Direction du cycle de l'eau, pour les informations liées à la procédure et aux projets de zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées (tél. 02 40 22 43 74 ou 02 40 17 83 00).

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, les documents, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis, seront approuvés par délibérations du conseil communautaire. Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an au siège de la Carene, dans chacun des lieux d'enquête et sur le site du registre dématérialisé.

Le présent avis a été publié en date à Nantes du 7 : été constituée une société à caractéristiques suivantes : Forme sociale : société à l'limitée.

Dénomination sociale : M France.

Siège social : 4, rue 44000 Nantes.

Objet social : vente d'objets d'accessoires, de petit de jeux, de cadeaux, d'épicerie métiques naturels ; la partici société, par tous moyens, dir indirectement, dans toutes pouvant se rattacher à son of de création de sociétés nou port, de souscription ou d'accl ou droits sociaux, de fusior ment, de création, d'acquisiti tion, de prise en location-gérai fonds de commerce ou éabl la création, l'acquisition, l'exp la cession de toutes marque procédés et brevets concerna vités ; et généralement, toutes industrielles, commerciales, fi civiles, mobilières ou immobili vant se rattacher directement tement à l'objet social ou à tot mulaire ou connexe.

Durée de la société : 99 ans à de la date de l'immatriculation ciété au Registre du commerce ciétés.

Capital social : 10 000 euros. Gérance : Elisabeth de Kerauter rant 4, rue Marivaux, 44000 Nar Immatriculation de la société au du commerce et des sociétés de

Pour avis La Gérance.

AVIS DE CONSTITU

Dénomination : Caté de l'Avenir. Forme : entreprise unipersonnel ponsabilité limitée.

Siège social : 1, place de l' 44160 Crossac.

Objet : bar. Durée de la société : 30 années. Capital social variable : 200 euros Gérant : M. Yannick Oger, dem 1, place de l'Église, 44160 Crossa La société sera immatriculée au R Saint-Nazaire.

Yannick OGER.

PORTRAIT INTEMPOREL

SARL au capital de 1 400 euros 57, avenue Albert-de-Mun 44600 SAINT-NAZAIRE 849 820 063 RCS Saint-Nazaire

AVIS

Par décision de l'assemblée généra extraordinaire en date du 16 août 20 a été pris acte de la nominatio M. Pascal Mallejacq, demeurant 52 Jean-Jaurès, 44600 Saint-Nazaire en lité de nouveau gérant, à compter 16 août 2019 pour une durée illimitée remplacement de Mlle Anais Bertho, gérant démissionnaire. Mention en : faite au Registre du commerce et de sociétés de Saint-Nazaire.

Yannick OGER.

AVIS

Par décision de l'assemblée généra extraordinaire en date du 16 août 20 a été pris acte de la nominatio M. Pascal Mallejacq, demeurant 52 Jean-Jaurès, 44600 Saint-Nazaire en lité de nouveau gérant, à compter 16 août 2019 pour une durée illimitée remplacement de Mlle Anais Bertho, gérant démissionnaire. Mention en : faite au Registre du commerce et de sociétés de Saint-Nazaire.

Yannick OGER.

AVIS

Par décision de l'assemblée généra extraordinaire en date du 16 août 20 a été pris acte de la nominatio M. Pascal Mallejacq, demeurant 52 Jean-Jaurès, 44600 Saint-Nazaire en lité de nouveau gérant, à compter 16 août 2019 pour une durée illimitée remplacement de Mlle Anais Bertho, gérant démissionnaire. Mention en : faite au Registre du commerce et de sociétés de Saint-Nazaire.

Yannick OGER.

AVIS

Par décision de l'assemblée généra extraordinaire en date du 16 août 20 a été pris acte de la nominatio M. Pascal Mallejacq, demeurant 52 Jean-Jaurès, 44600 Saint-Nazaire en lité de nouveau gérant, à compter 16 août 2019 pour une durée illimitée remplacement de Mlle Anais Bertho, gérant démissionnaire. Mention en : faite au Registre du commerce et de sociétés de Saint-Nazaire.

Yannick OGER.

AVIS

Par décision de l'assemblée généra extraordinaire en date du 16 août 20 a été pris acte de la nominatio M. Pascal Mallejacq, demeurant 52 Jean-Jaurès, 44600 Saint-Nazaire en lité de nouveau gérant, à compter 16 août 2019 pour une durée illimitée remplacement de Mlle Anais Bertho, gérant démissionnaire. Mention en : faite au Registre du commerce et de sociétés de Saint-Nazaire.

Yannick OGER.

AVIS

Par décision de l'assemblée généra extraordinaire en date du 16 août 20 a été pris acte de la nominatio M. Pascal Mallejacq, demeurant 52 Jean-Jaurès, 44600 Saint-Nazaire en lité de nouveau gérant, à compter 16 août 2019 pour une durée illimitée remplacement de Mlle Anais Bertho, gérant démissionnaire. Mention en : faite au Registre du commerce et de sociétés de Saint-Nazaire.

Yannick OGER.

AVIS

Par décision de l'assemblée généra extraordinaire en date du 16 août 20 a été pris acte de la nominatio M. Pascal Mallejacq, demeurant 52 Jean-Jaurès, 44600 Saint-Nazaire en lité de nouveau gérant, à compter 16 août 2019 pour une durée illimitée remplacement de Mlle Anais Bertho, gérant démissionnaire. Mention en : faite au Registre du commerce et de sociétés de Saint-Nazaire.

CARENE_PLUI/PDU/Zonages_Enquête Publique Unique
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique

Communes	Lieux d'affichage	
	Nombre	Désignation
Besné	6	Mairie Aubette/Point d'apport volontaire verres - VC 4 La Nicolais Aire de Jeux/Point d'apport volontaire verre - Rue du Clos de Launain Boulangerie Vincent - Rue du Pont Neuf Aubette La Morandais - Route de Saint-Nazaire Aubette/Point d'apport volontaire verres - VC1 La Grafinière
Donges	17	Mairie Rue Albert Calmette La Mornais La Mégretais Maca La Butte de la Grée L'Aubinais La Pommeraye Er Revin Les Brouzils Camping municipal Stade municipal Rue des Herfains La Ferdenais Gueudet Le Pré aux Loups
La Chapelle des Marais	4	Mairie Mayun Camer-Camerun Québitre
Montoir de Bretagne	8	Hôtel de Ville - Parvis Hôtel de Ville - Entrée Nord Hôtel de Ville - Entrée Sud Rue Jules Verne - Montoir Est Avenue de l'île de France - Montoir Centre Lieu-dit Gron Lieu-dit Bellevue Zone de Cadréan
Pornichet	17	Services Techniques municipaux Hôtel de Ville Parking Gare SNCF Halles du Marché Médiathèque Office de tourisme Espace Camille Flammarion Copmlexe Guy Aubry Portail Stade Louis Mahé La Poste Parking Point de Congrigoux Groupe scolaire du Pouligou Pôle Petite Enfance Parking Jacques Prévert Relais Nature des Forges Point de depart des circuits de randonnées et vélocean Quai des Arts
Saint-André des Eaux	3	Mairie Aire de covoiturage - Rond Point de la Belle Etoile Rue de la Chapellerie - Rond Point rue de la Gare
Saint-Joachim	5	Mairie Place du Marché Aignac Brécun Fédrun
Saint-Malo de Guersac	6	Mairie ZAC Pré Malou Errand Médiathèque Centre Bourg Rozé
Saint-Nazaire	11	Hôtel de Ville Mairie annexe Immaculée Mairie annexe Ouest Mairie annexe Méan Penhoet Mairie annexe Saint-Marc Boulevard Atlantique Boulevard Bougainville Boulevard Gautier Boulevrad Océanis Boulevard Sarrelouis Boulevrad Zola
Trignac	17	Services Techniques municipaux Mairie Centre culturel Ecole Casanova Ecole Curie Ecole Louise Michel Ecole Léo Lagrange Salle Atlantique Gymnase Jean de Neyman Gymnase Georges Fredet Salle Martin Luther King Cimetière ESCALE BEL AIR G20 Pharmacie Le Rol Pharmacie Le Bihen
CARENE	1	Siège de la CARENE
Total	95	

AD / CL - 19

Objet : Avis d'ouverture d'enquête Publique DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur le Maire de TRIGNAC, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur la commune de Trignac est affiché aux lieux cités ci-dessous à compter du 05 août 2019 et ce jusqu'au 23 septembre 2019 inclus.

N°	Site	Adresse	FORMAT
1	Services Techniques municipaux	3 rue Jules Verne	A2
2	Mairie	Parking Place de la Mairie	A2
3	Centre Culturel	Rue de la Mairie	A2
4	Ecole Casanova	Chemin des Bécarres	A3
5	Ecole Curie	2 Bd Henri Gautier	A3
6	Ecole Louise Michel	84 Route des Ormeaux	A3
7	Ecole Léo Lagrange	Rue Léo Lagrange	A3
8	Salle Atlantique	5 Rue Jacques Duclos	A3
9	Gymnase Jean de Neyman	Rue Léo Lagrange	A3
10	Gymnase Georges Fredet	Rue de la Gare	A3
11	Salle Martin Luther King	Route des Ormeaux	A3
12	Cimetière	Rue Maurice Ravel	A3
13	ESCALE	36 Rue Léo Lagrange	A2
14	BEL AIR	Ecluses de Bel Air	A3
15	G20	Rue Marcel Sembat	A3
16	Pharmacie LE ROL	Rue Marie Curie	A3
17	Pharmacie LE BIHEN	Rue Marie-Thérèse Eyquem	A3

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

Le Maire,
M. Claude AUFORT

Maire Adjoint
Jean Louis LELIEVRE



Centre Cultural



Escola Casanova



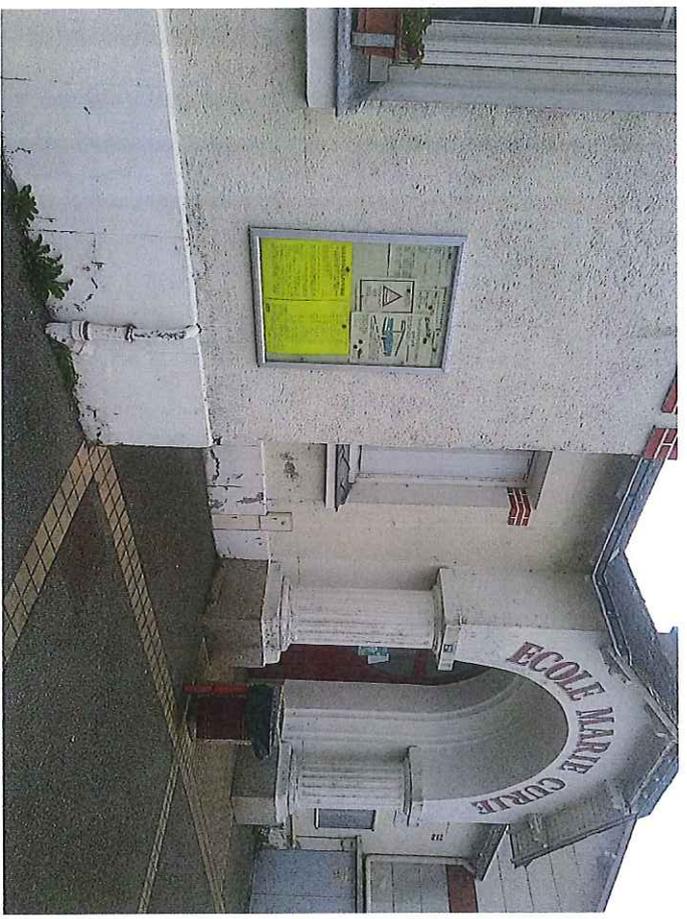
Bel Air



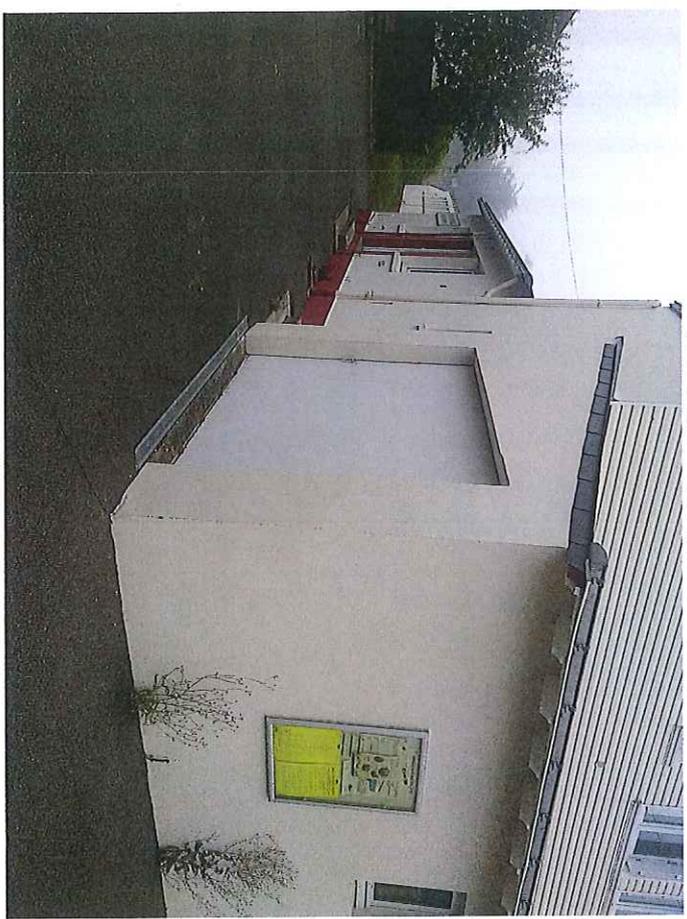
Cimetière



Ecole Louis - Coné



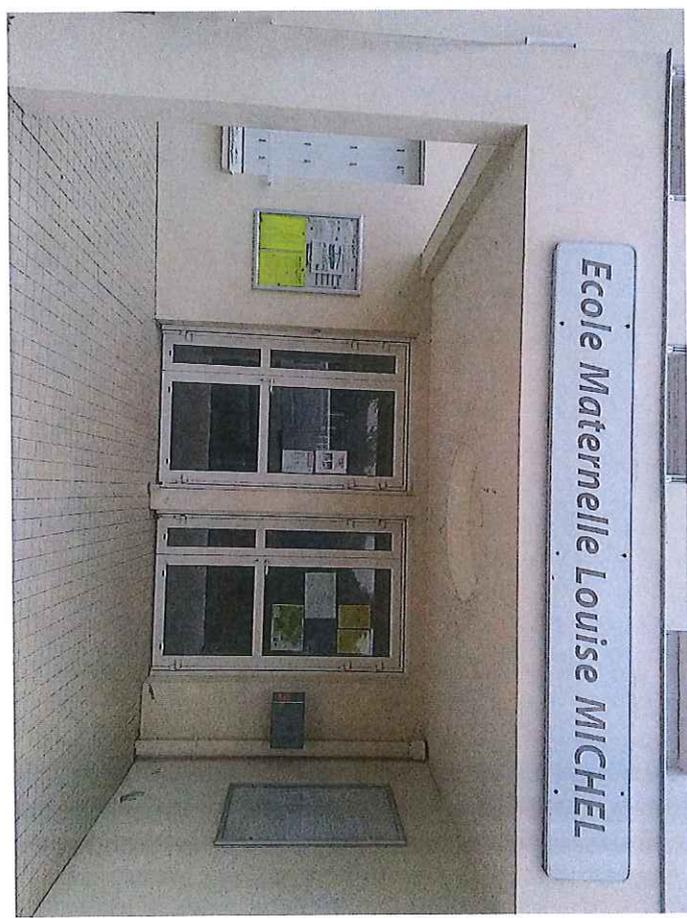
Ecole CASANOVA



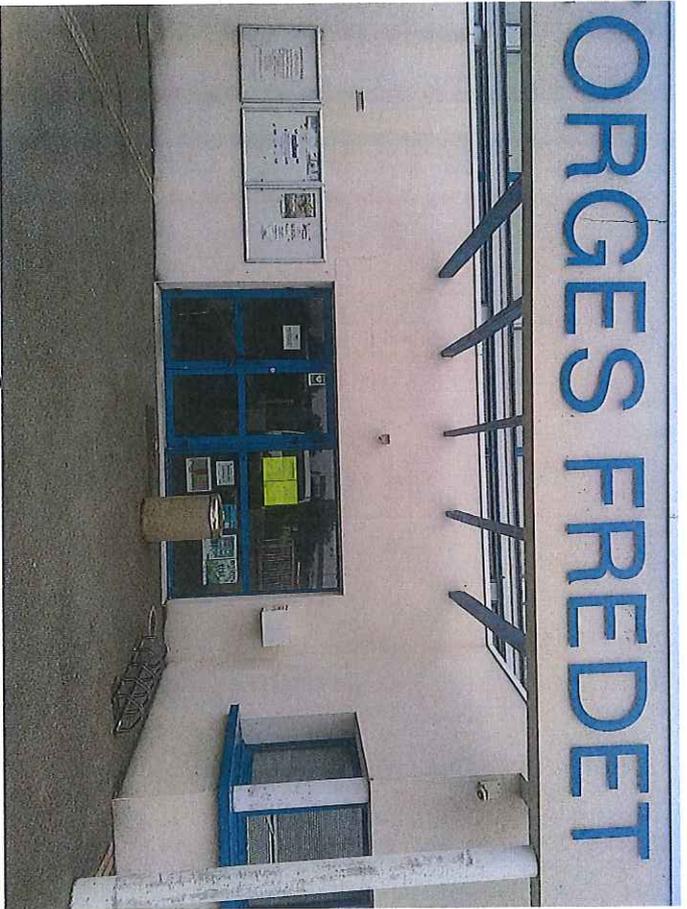
Escole



Ecole Louis MICHEL



Salla Georges Heidet



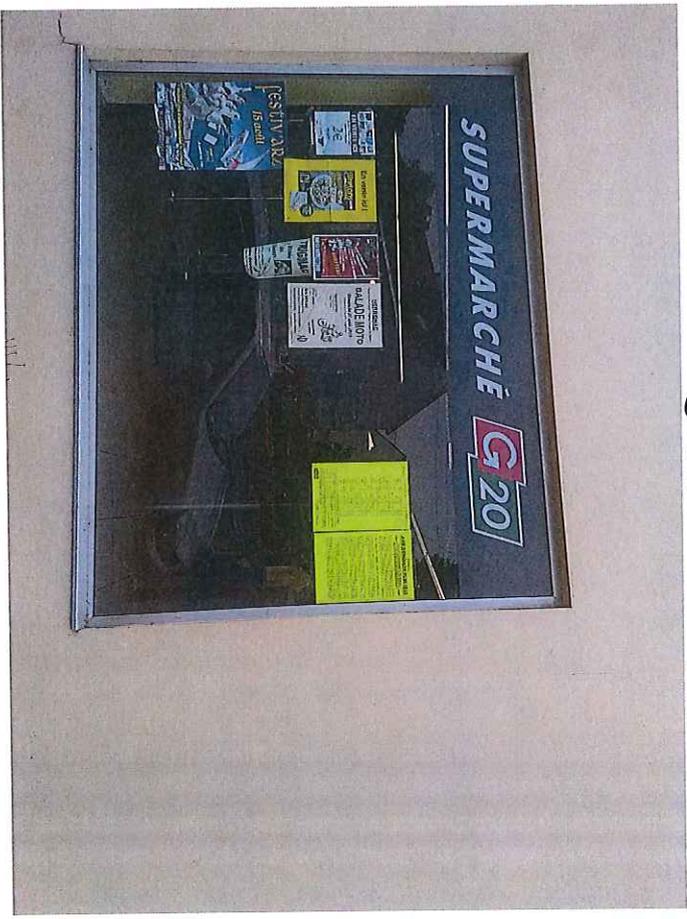
ESACE



Pharmacie Le Bihenn



G 20



Gymnase Jean de Neugman



Gymnase Jean de Neugman



Ecole Léo Lagrange



Ecole Léo Lagrange.



Flavie



Pharmacie Le Rol



Salle Atlantique

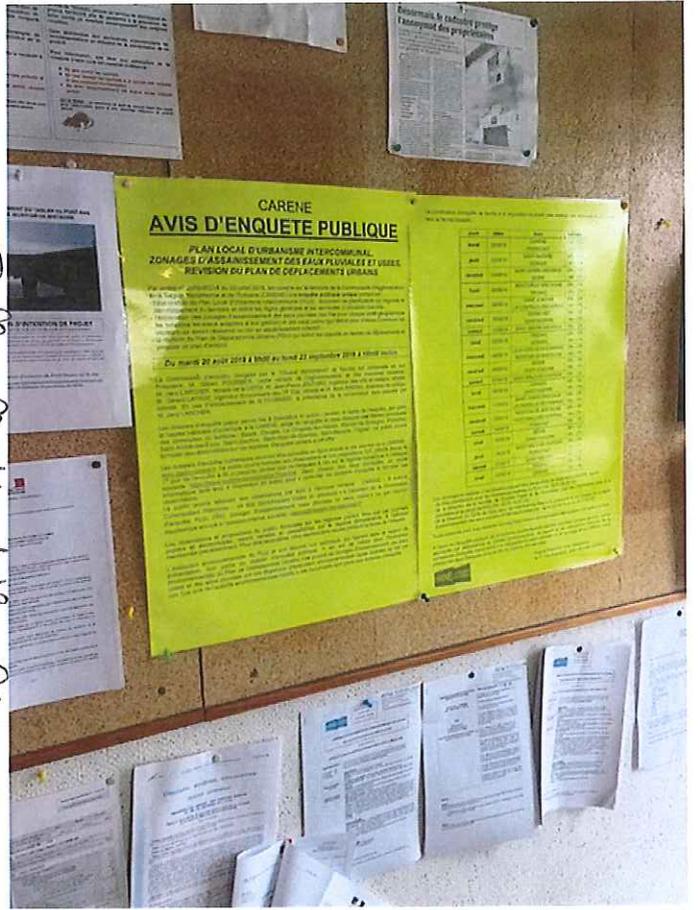


Mauve





Sala Martin Luther King.



Services Techniques



**Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique**

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée Mme Sylvie CAUCHIE, Maire de la commune de Besné, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois à la mairie de Besné, ainsi que sur des lieux d'affichage complémentaires mentionnés en pièce jointe à compter du 02/08/2019.

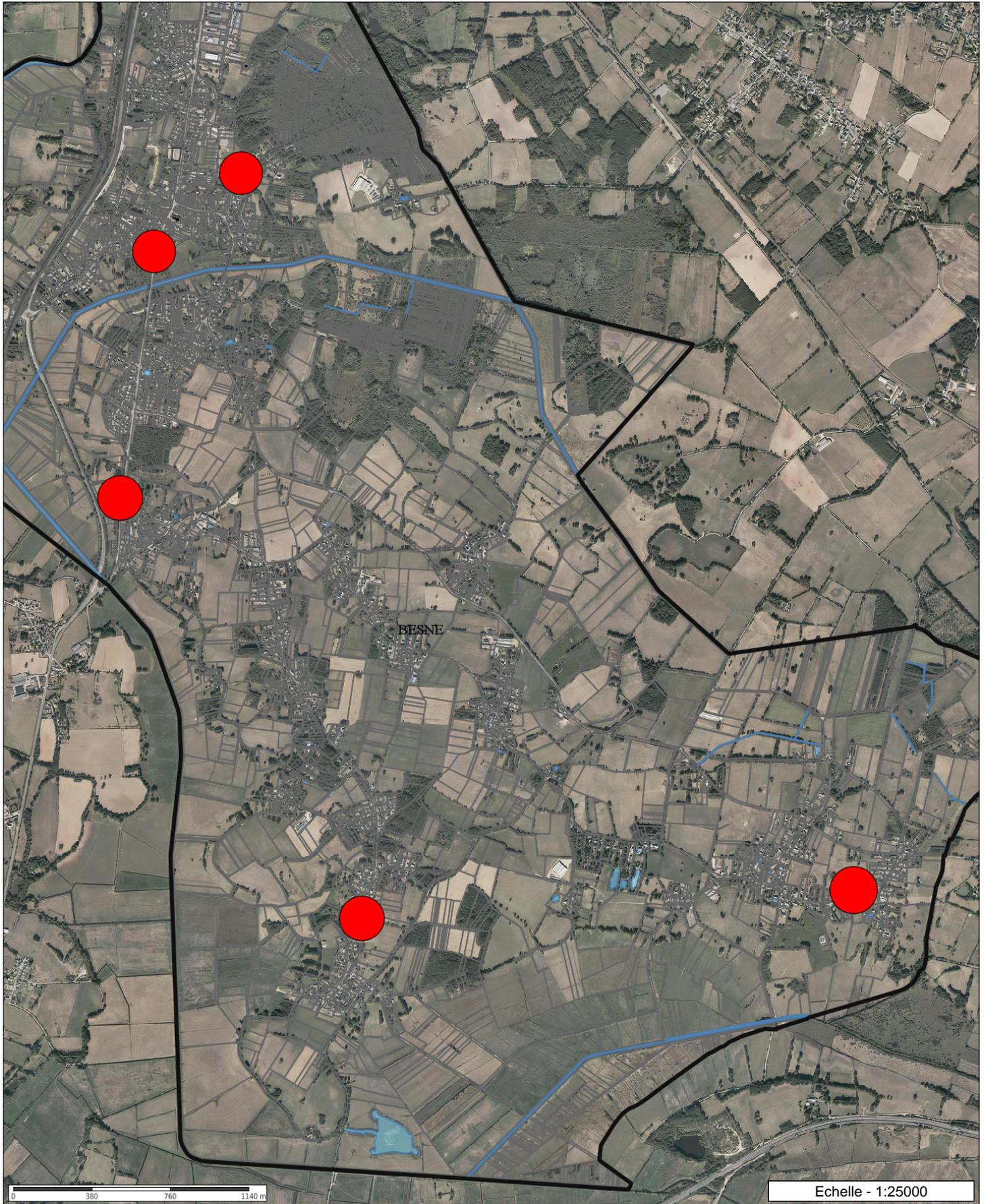
Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Besné, le 02/08/2019

Le Maire,
Sylvie CAUCHIE

The signature of Sylvie Cauchie is written in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text "Mairie de Besné" at the top and "44100 Besné - Loire-Atlantique" at the bottom, with a central emblem.

PJ : lieux d'affichage et photos



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la CARENE.



VC1 « La Grafinière » – Aubette / Point d'apport volontaire Verres



Route de Saint Nazaire – Aubette « La Morandais



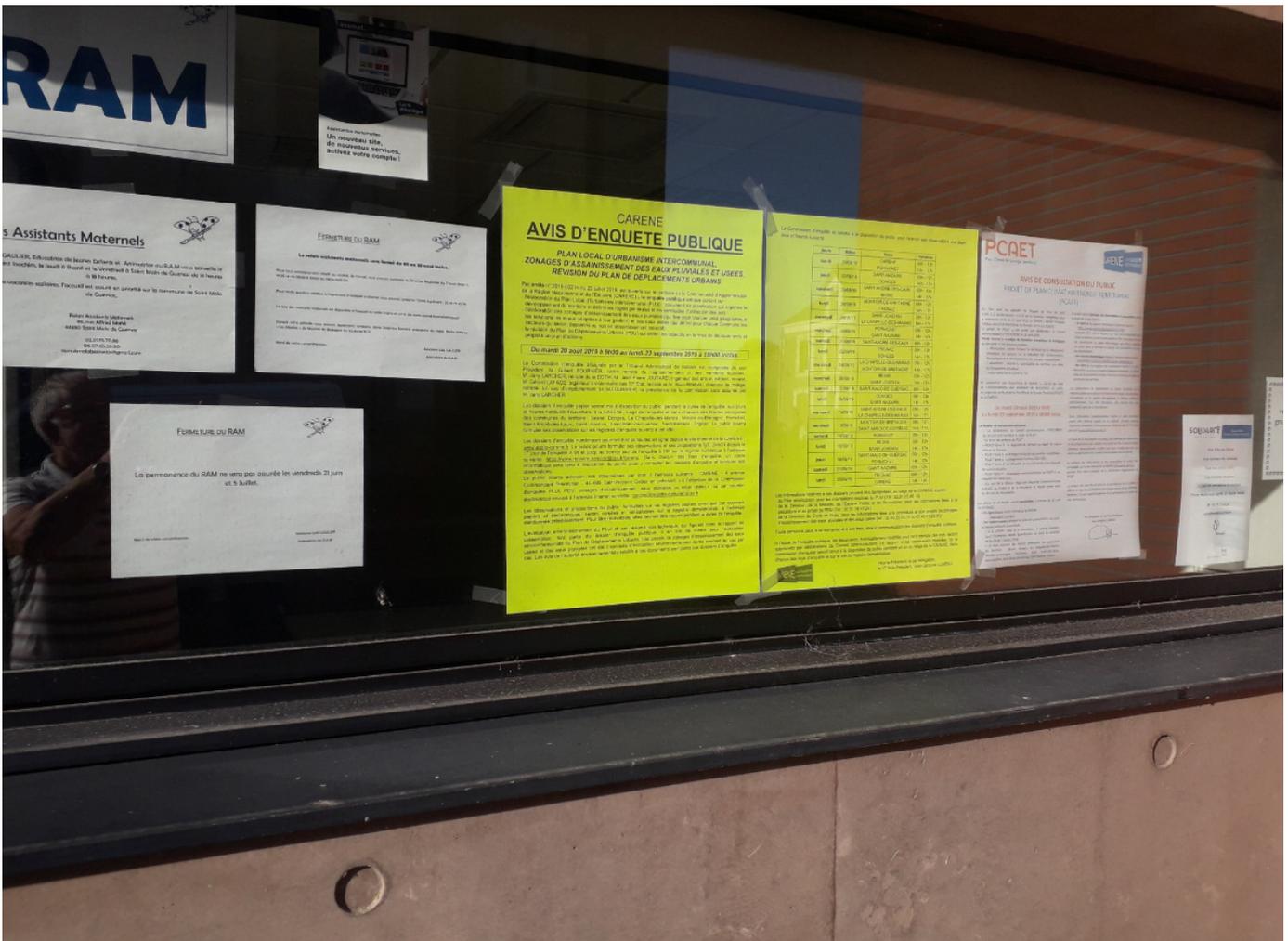
Rue du Pont Neuf – Boulangerie VINCENT



Rue du Clos de Launain – Aire de Jeux / Point d'apport volontaire Verres



1. VC4 « La Nicolais » – Aubette / Point d'apport volontaire Verres



La mairie



**Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique**

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné M. David SAMZUN, Président de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE), certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois au siège de la CARENE à compter du 02/08/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

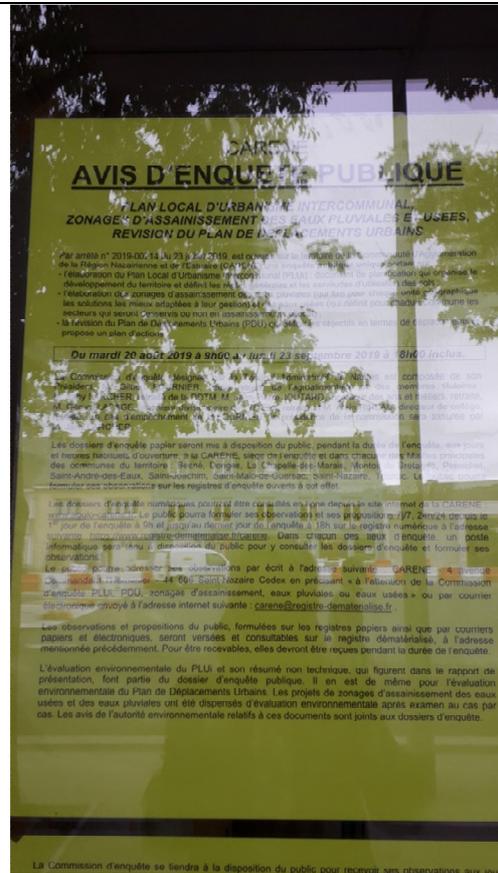
Fait à Saint-Nazaire, le 02 AOUT 2019

Le Président,
David SAMZUN

A blue ink signature of David Samzun is written over a circular official seal. The seal contains the text "Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire" and a star.

PJ : lieux d'affichage et photos

Affichage au siège de la CARENE
 4 avenue du Commandant de
 l'Herminier
 44600 Saint-Nazaire





**Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique**

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné M. François CHENEAU, Maire de la commune de Donges, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois à la mairie de Donges ainsi que sur des lieux d'affichage complémentaires mentionnés en pièce jointe à compter du 05/08/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Donges, le 20 AOUT 2019

Le Maire,
François CHENEAU

POUR LE MAIRE
L'ADJOINT DÉLÉGUÉ.




Louis OUISSE

PJ : lieux d'affichage et photos



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

**OBJET : Plan Local d’Urbanisme (PLUi)
Plan de Déplacement Urbain (PDU)
Zonages d’assainissement Intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales**

Monsieur Louis OUISSE, agissant en qualité de Maire-adjoint de la Commune de DONGES, certifie avoir procédé à l’affichage de l’avis d’enquête sur les panneaux extérieurs du 5 août 2019 au 23 septembre 2019 suivant annexe jointe.

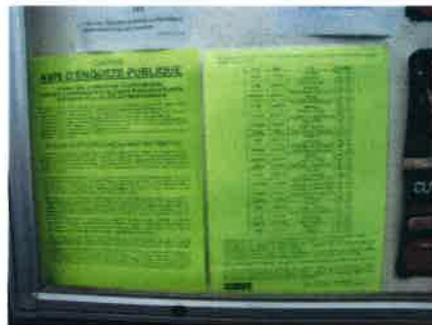
**A DONGES, le 24 septembre 2019
Pour le Maire, l’adjoint délégué
Louis OUISSE**



La Butte de la Grée (9 et 10)



L'Aubinais (11 et 12)



La Pommeraye (15 et 16)



Er (17 et 18)



OL

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PLUi – PDU – Zonage d'assainissement

Affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux extérieurs

Rue Albert Calmette face au cimetière (1 et 2)



La Mornais (5 et 6)



La Mégretais (3 et 4)



Maca (7 et 8)



OL

Rue des Herlains (31 et 32)



La Ferdenais (13 et 14)



Gueudet (21 et 22)



Le Pré aux Loups (23 et 24)



A handwritten signature or mark in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Revin (19 et 20)



Les Brouzils (25 et 26)



Camping municipal (27 et 28)



Stade municipal (29 et 30)



OL



**Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique**

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné M. Franck HERVY, Maire de la commune de La Chapelle des Marais, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois à la mairie de La Chapelle des Marais, ainsi que sur des lieux d'affichage complémentaires mentionnés en pièce jointe à compter du *02/08/2019*

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à La Chapelle des Marais, le *22 AOUT 2019*

Le Maire,
Franck HERVY

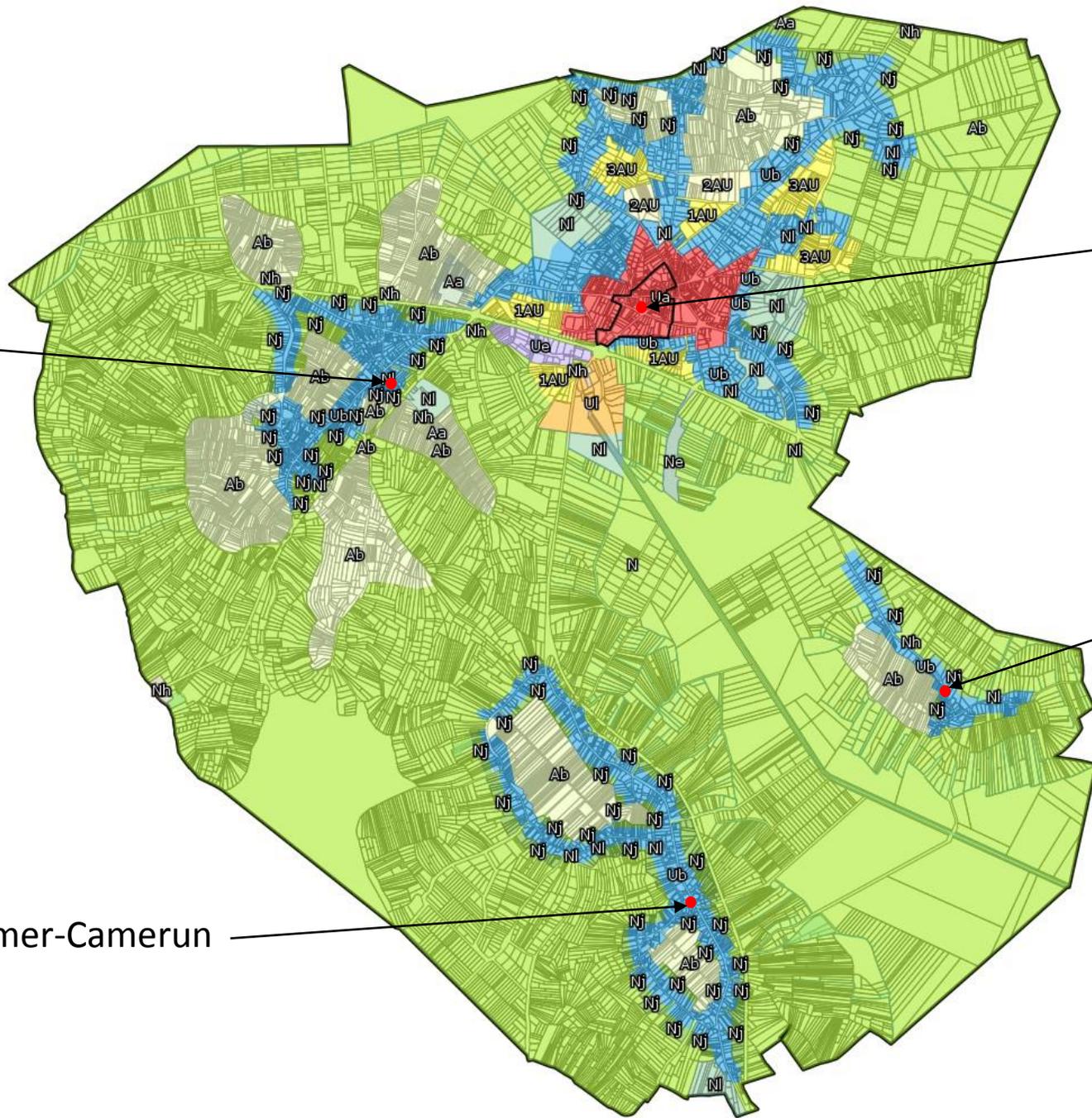
PJ : lieux d'affichage et photos

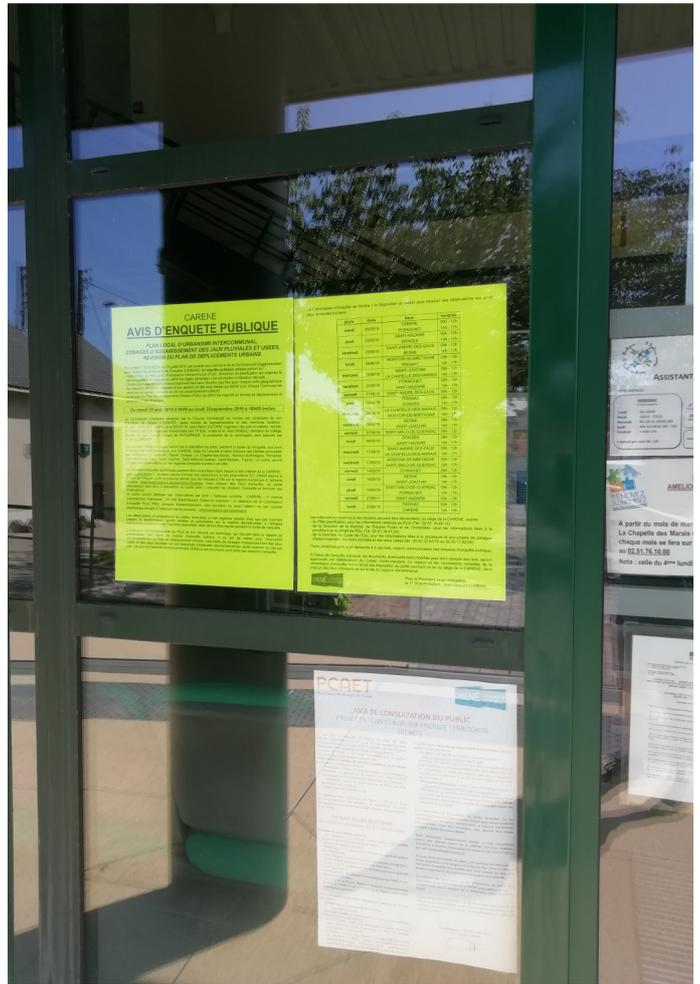
Mayun

Mairie

Québitre

Camer-Camerun











Madame le Maire
Commune de Montoir de Bretagne
65 rue Jean-Jaurès
44550 MONTOIR DE BRETAGNE

Urbanisme/Affaires Foncières
Téléphone : 02.40.45.45.09
Télécopie : 02.40.88.62.95

N/Réf : TL- Poste 556 – 2019.160

Objet : Lieux d'affichage des avis d'ouverture d'enquête publique unique

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint un tableau des lieux d'affichage des avis d'ouverture d'enquête publique unique.

Hôtel de Ville de Montoir de Bretagne	Parvis de l'Hôtel de ville	Photo Annexe 1
Hôtel de Ville de Montoir de Bretagne	Entrée Nord	Photo Annexe 2
Hôtel de Ville de Montoir de Bretagne	Entrée Sud	Photos Annexe 3
Intersection de la rue Jules Vernes et Avenue Hubert BOUYER	Montoir Est	Photos Annexe 4
Avenue de l'Île de France	Montoir Centre	Photos Annexe 5
Chemin de la Loire	Lieu-dit Gron	Photos Annexe 6
Salle Jean-Moulin	Lieu-dit Bellevue	Photos Annexe 7
Boulevard de Cadréan	Zone de Cadréan	Photos Annexe 8

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

L'Adjoint à l'Urbanisme
et aux Affaires Foncières
Pascal PLISSONNEAU



Annexe 1: Parvis de l'Hôtel de Ville de Montoir de Bretagne.



Annexe 2: Entrée Nord, Hôtel de Ville de Montoir de Bretagne.



Annexe 3: Entée Sud, Hôtel de Ville de Montoir de Bretagne.



Annexe 4: Montoir Est, intersection de la rue Jules Verne et de l'Avenue Hubert Bouyer.



Annexe 5: Montoir Centre, Avenue de l'Île de France.



Annexe 6: Lieu-dit Gron, Chemin de la Loire.



Annexe 7: Lieu-dit Bellevue, salle Jean-Moulin.



Annexe 8: Zone de Cadréan, Boulevard de Cadréan.





**Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique**

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné M. Jean-Claude PELLETEUR, Maire de la commune de Pornichet, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois à la mairie de Pornichet ainsi que sur des lieux d'affichage complémentaires mentionnés en pièce jointe à compter du 02/08/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.



Fait à Pornichet, le 3 septembre 2019

Le Maire,
Jean-Claude PELLETEUR

PJ : lieux d'affichage et photos

**LISTE DES POINTS D’AFFICHAGE
DES AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE
DU PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL**

AFFICHAGE GENERAL

N°	Lieux	Nombre d'avis	SUPPORT
1	Services Techniques, 105 av du Gal de Gaulle	1	Panneau d'affichage
2	Hôtel de Ville, 120 av du Gal de Gaule	1	Entrée équipement public
3	Parking Gare SNCF	1	Panneau d'affichage
4	Les Halles, place du Marché (entrée Principale av du Général de Gaulle – [recto-verso])	2	Entrée équipement public
5	Médiathèque (place du Marché)	1	Entrée équipement public
6	Office du Tourisme	1	Panneau d'affichage
7	Espace Camille Flammarion, bd de la République	1	Entrée équipement public
8	Complexe Guy Aubry, Av de Prieux	1	Panneau d'affichage
9	Portail Stade Louis Mahé, angle Av .Flandre Dunkerque / Jeanne Lequerré	1	Panneau d'affichage
10	La Poste, av des Pins	1	Panneau d'affichage
11	Parking Pointe du Congrigoux, Av du Littoral	1	Panneau d'affichage
12	Groupe Scolaire du Pouligou, av du Pouligou	1	Panneau d'affichage
13	Pôle Petite Enfance, Av Virée Loya	1	Entrée équipement public
14	Parking Jacques Prévert, Av des Ecoles	1	Panneau d'affichage
15	Relais Nature des Forges, Rte de la Villès Blais	1	Panneau d'affichage
16	Point de départ des circuits de randonnées et vélocéan (prendre chemin du Marais puis impasse à gauche)	1	Panneau d'affichage
17	Quai des Arts, Av C. Flammarion	1	Panneau d'affichage
POINTS D’AFFICHAGE GENERAL		18	

PANNEAUX D’AFFICHAGE	12
ENTREES EQUIPEMENTS PUBLICS	6



**POUR CERTAINS
ESPACES PUBLICS
DE CAMÉRAS DE
VIDÉO PROTECTION**
Loi n°95-73 du 21.01.1995
Décret n°96-926 du 17.10.1996
PORNICHET Tél. 0240115555



Parking de la Gare SNCF



Les Halles - Recto



Les Halles - Verso



La Médiathèque

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
CARENNE
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET
REVISION DU PLAN DE DEPLACEMENT LOCAL

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
CARENNE
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET
REVISION DU PLAN DE DEPLACEMENT LOCAL





noisnummof (Bingot) copie



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

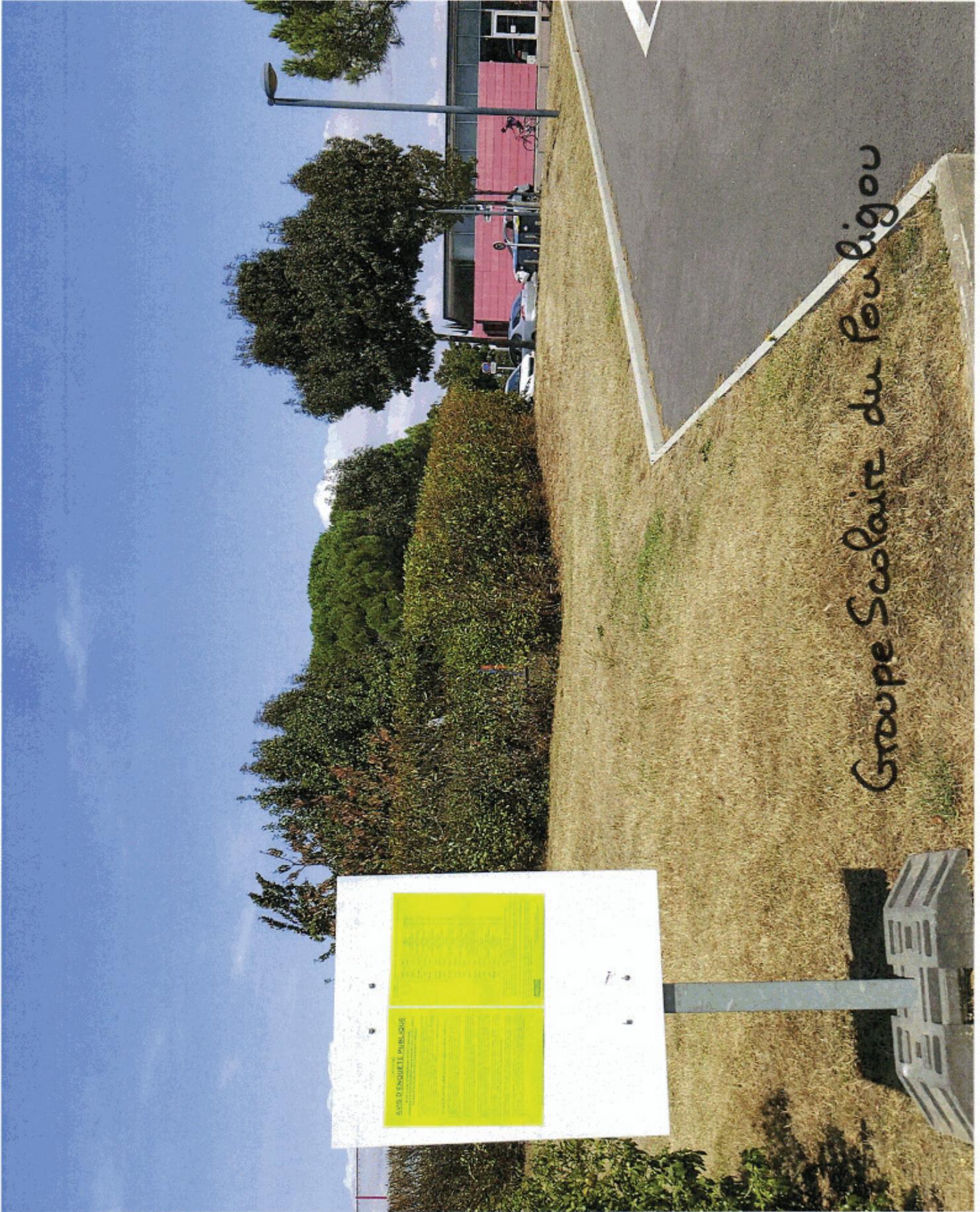
Le projet de loi n° 1033 du 10 juillet 2019 relatif à la réforme de la justice administrative et à la réforme de la justice administrative et à la réforme de la justice administrative est soumis à enquête publique.

N°	Titre	Page
1	Introduction	1
2	Présentation du projet de loi	2
3	Présentation des articles	3
4	Présentation des articles	4
5	Présentation des articles	5
6	Présentation des articles	6
7	Présentation des articles	7
8	Présentation des articles	8
9	Présentation des articles	9
10	Présentation des articles	10
11	Présentation des articles	11
12	Présentation des articles	12
13	Présentation des articles	13
14	Présentation des articles	14
15	Présentation des articles	15
16	Présentation des articles	16
17	Présentation des articles	17
18	Présentation des articles	18
19	Présentation des articles	19
20	Présentation des articles	20
21	Présentation des articles	21
22	Présentation des articles	22
23	Présentation des articles	23
24	Présentation des articles	24
25	Présentation des articles	25
26	Présentation des articles	26
27	Présentation des articles	27
28	Présentation des articles	28
29	Présentation des articles	29
30	Présentation des articles	30
31	Présentation des articles	31
32	Présentation des articles	32
33	Présentation des articles	33
34	Présentation des articles	34
35	Présentation des articles	35
36	Présentation des articles	36
37	Présentation des articles	37
38	Présentation des articles	38
39	Présentation des articles	39
40	Présentation des articles	40
41	Présentation des articles	41
42	Présentation des articles	42
43	Présentation des articles	43
44	Présentation des articles	44
45	Présentation des articles	45
46	Présentation des articles	46
47	Présentation des articles	47
48	Présentation des articles	48
49	Présentation des articles	49
50	Présentation des articles	50

Compteur
Guy Robry







Groupe Scolaire du Pouligou







Relais Nature des Forges



rcuits de randonnée

1 000

2 000

3 000

4 000

5 000

6 000

7 000

8 000

9 000

10 000

11 000

12 000

13 000

14 000

15 000

16 000

17 000

18 000

19 000

20 000

21 000

22 000

23 000

24 000

25 000

26 000

27 000

28 000

29 000

30 000

31 000

32 000

33 000

34 000

35 000

36 000

37 000

38 000

39 000

40 000

41 000

42 000

43 000

44 000

45 000

46 000

47 000

48 000

49 000

50 000

51 000

52 000

53 000

54 000

55 000

56 000

57 000

58 000

59 000

60 000

61 000

62 000

63 000

64 000

65 000

66 000

67 000

68 000

69 000

70 000

71 000

72 000

73 000

74 000

75 000

76 000

77 000

78 000

79 000

80 000

81 000

82 000

83 000

84 000

85 000

86 000

87 000

88 000

89 000

90 000

91 000

92 000

93 000

94 000

95 000

96 000

97 000

98 000

99 000

100 000

S D'ENQUETE PUBLIQUE

CARENÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE
MONTAIGNE DE MARSAC SUR ISLE

Le présent document est le fruit de la concertation entre les communes de la Communauté de Communes de la Région de Montagne de Marsac sur Isle et le Service d'Enquête Publique de la Direction Départementale de l'Équipement, de l'Énergie et du Développement Durable de la Gironde.

Départ circuit de Randonnées
chemin de Baudry

conservation de l'écrit
publié de manière



**Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique**

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné M. Jérôme DHOLLAND, Maire de la commune de Saint-André des Eaux, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois à la mairie de Saint-André des Eaux ainsi que sur des lieux d'affichage complémentaires mentionnés en pièce jointe à compter du 01/08/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-André des Eaux, le 19/08/2019

Le Maire,
Jérôme DHOLLAND



PJ : lieux d'affichage et photos

ENQUETE PUBLIQUE PLUI PDU ZONAGES ASSAINISSEMENT

Affichage

En complément de l'affichage de l'arrêté d'enquête publique dans le panneau RIS situé devant la mairie (à compter du 1^{er} août)

La Commune a procédé à 2 autres affichages supplémentaires de l'arrêté aux 2 entrées de ville principales dès le 2 août :

- Aire de covoiturage après le rond-point de la Belle Etoile



- Au début de la rue de la Chapellerie après le rond-point rue de la Gare,



La Directrice Générale des Services

Lise-Armelle BERGONZI



**Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique**

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée Mme Marie-Anne HALGAND, Maire de la commune de Saint-Joachim, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois à la mairie de Saint-Joachim ainsi que sur des lieux d'affichage complémentaires mentionnés en pièce jointe à compter du 02/08/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Joachim, le 2/08/2019

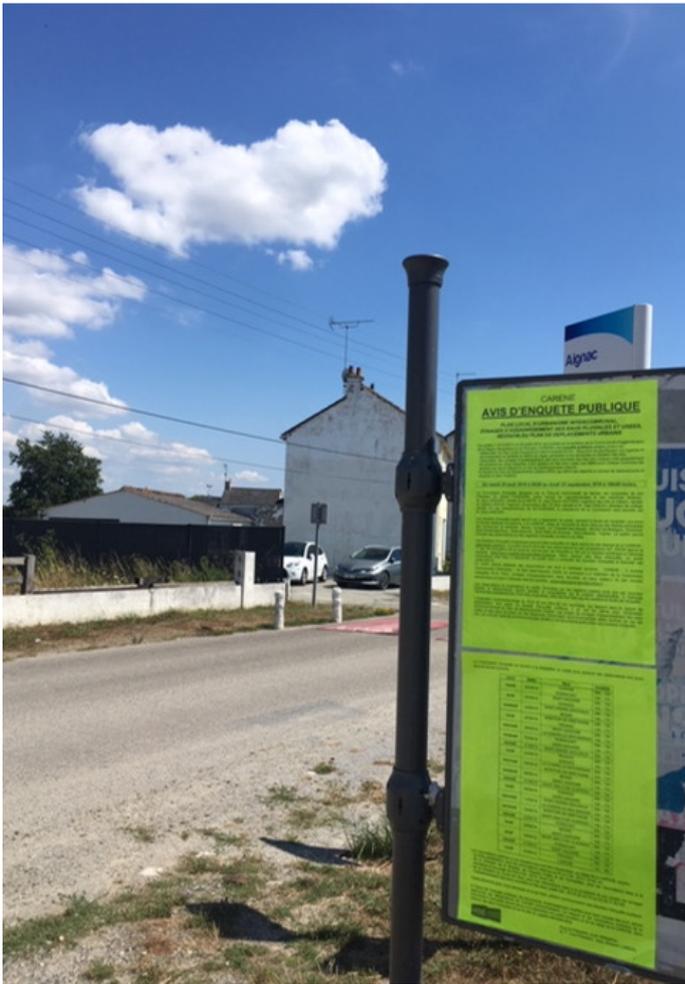
Le Maire,
Marie-Anne HALGAND

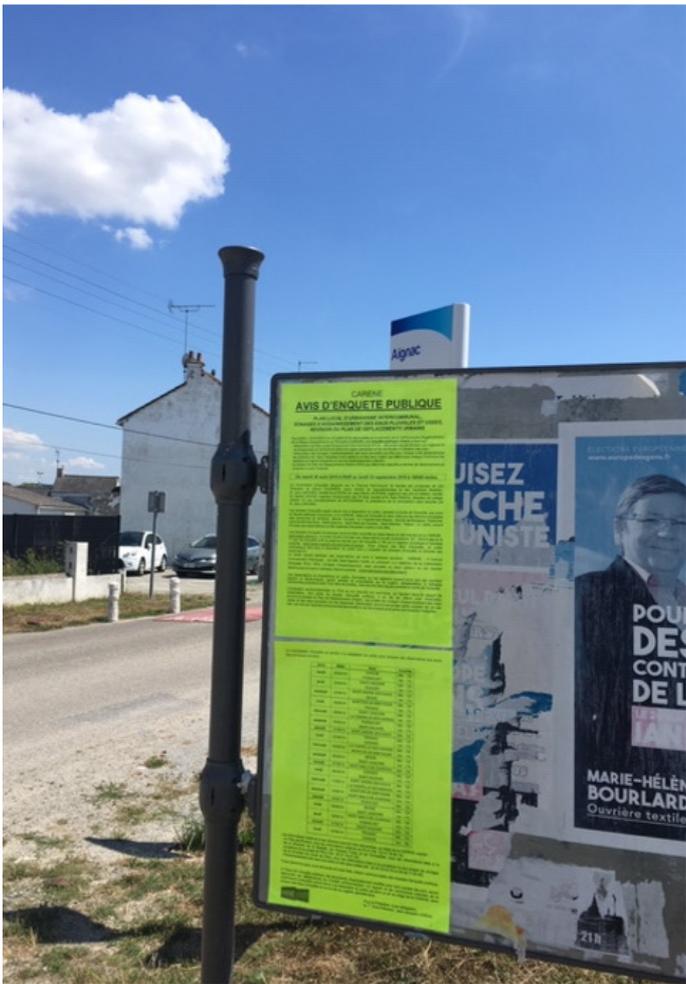


PJ : lieux d'affichage et photos

5 lieux d'affichage sur la commune de Saint-Joachim :

- A Brécun à proximité du collège et du gymnase Yvan Collet
- A Aignac près de l'école.
- A Fédrun près de l'opération Silène (parking touriste à l'entrée de Fédrun)
- Place du Marché
- Sous le porche de la Mairie







**Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique**

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné M. Alain MICHELOT, Maire de la commune de Saint-Malo de Guersac, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois à la mairie de Saint-Malo de Guersac ainsi que sur des lieux d'affichage complémentaires mentionnés en pièce jointe à compter du 02/08/2019.

Pour servir et valoir ce que de droit.

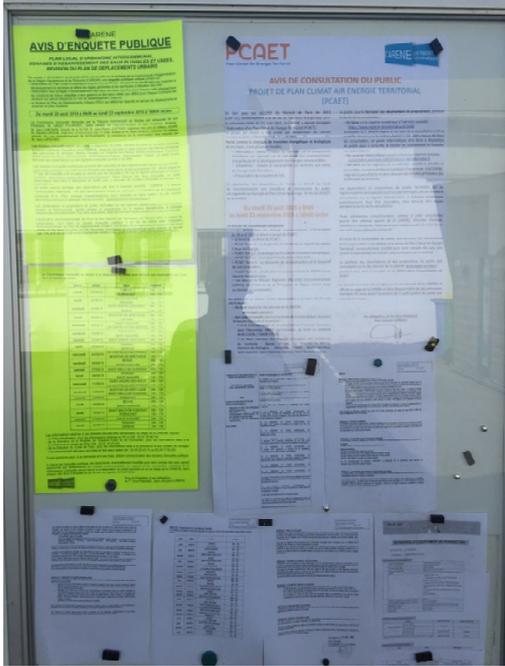
Fait à Saint-Malo de Guersac, le 03.09.2019.

Le Maire,
Alain MICHELOT



PJ : lieux d'affichage et photos

Affichage Avis d'enquête publique unique à Saint-Malo de Guersac



Mairie



ZAC Pré Malou



Errand



Médiathèque



Centre Bourg



Rozé

DIRECTION PROGRAMMATION URBAINE

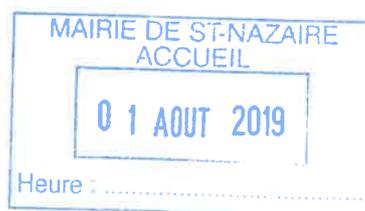
BORDEREAU D'ENVOI à : Mme GUELASSE Martine

Directrice Marketing, Communication, Evènements

NOMBRE DE PIECES	NATURE DES PIECES	OBSERVATIONS
1	PLUi Avis d'Enquête Publique	<p><u>TRANSMIS POUR AFFICHAGE</u></p> <p>en Mairie de Saint-Nazaire</p> <p>du 2 août 2019</p> <p>au 23 septembre 2019 inclus</p>

A Saint-Nazaire, 1er août 2019

Date d'affichage par
le Service Information :



**N.B. : A RETOURNER A LA DPU -
AVEC INDICATION DE LA DATE D'AFFICHAGE.**

DIRECTION PROGRAMMATION URBAINE

BORDEREAU D'ENVOI à : Mme GUELLASSE Martine

Directrice Marketing, Communication, Evènements

NOMBRE DE PIECES	NATURE DES PIECES	OBSERVATIONS
1	PLUi Avis d'Enquête Publique	<p><u>TRANSMIS POUR AFFICHAGE</u></p> <p>Point Immaculée</p> <p>du 2 août 2019</p> <p>au 23 septembre 2019 inclus</p>

A Saint-Nazaire, le 1er Août 2019

Date d'affichage par
le Service Information :



02 AOUT 2019



Myriam LERAY

**N.B. : A RETOURNER A LA DPU
AVEC INDICATION DE LA DATE D'AFFICHAGE.**

DIRECTION PROGRAMMATION URBAINE

BORDEREAU D'ENVOI à : Mme GUELASSE Martine

Directrice Marketing, Communication, Evènements

NOMBRE DE PIECES	NATURE DES PIECES	OBSERVATIONS
1	PLUi Avis d'Enquête Publique	<u>TRANSMIS POUR AFFICHAGE</u> Point Municipal Ouest du 2 Août 2019 au 23 septembre 2019 inclus



- 2 AOUT 2019

Date d'affichage par
le Service Information :

A Saint-Nazaire, le 1er Août 2019



**N.B. : A RETOURNER A LA DPU -
AVEC INDICATION DE LA DATE D'AFFICHAGE.**

DIRECTION PROGRAMMATION URBAINE

BORDEREAU D'ENVOI à : Mme GUELASSE Martine

Directrice Marketing, Communication, Evènements

NOMBRE DE PIECES	NATURE DES PIECES	OBSERVATIONS
1	PLUi Avis d'Enquête Publique	<p><u>TRANSMIS POUR AFFICHAGE</u></p> <p>en Mairie annexe Méan Penhoët</p> <p>du 2 août 2019</p> <p>au 23 septembre 2019 inclus</p>

A Saint-Nazaire, le 1er Août 2019

Date d'affichage par
le Service Information :



- 2 AOUT 2019



**N.B. : A RETOURNER A LA DPU
AVEC INDICATION DE LA DATE D'AFFICHAGE.**

DIRECTION PROGRAMMATION URBAINE
UNITE FONCIERE

BORDEREAU D'ENVOI à : Mme GUELASSE Martine

Directrice Marketing, Communication, Evènements

NOMBRE DE PIECES	NATURE DES PIECES	OBSERVATIONS
1	PLUi Avis d'Enquête Publique	<u>TRANSMIS POUR</u> <u>AFFICHAGE</u> en Mairie annexe St Marc du 12 juillet 2019 au 23 septembre 2019 inclus

A Saint-Nazaire, le 1er août 2019

Date d'affichage par
le Service Information :

02 AOUT 2019



**N.B. : A RETOURNER A LA DPU -
AVEC INDICATION DE LA DATE D'AFFICHAGE.**

PROGRAMMATION URBAINE ET HABITAT

BORDEREAU D'ENVOI à : Domaine Public

NOMBRE DE PIECES	NATURE DES PIECES	OBSERVATIONS
6	PLUi Avis d'Enquête Publique	<p><u>TRANSMIS POUR AFFICHAGE</u></p> <p>du 2 août 2019</p> <p>au 23 septembre 2019 inclus</p>

A Saint-Nazaire, le 1er août 2019

Date d'affichage par
le Service Domaine Public :

1/08/19

S. FLEURY

**N.B. : A RETOURNER A LA DPU -
AVEC INDICATION DE LA DATE D'AFFICHAGE**





ATLANTIQUE



BONGAINVILLE



GAUTIER.



SARRELOUIS



Village d'Entier
de MÉAN

3,5t

SAUF RIVERAINS
ET SERVICES

STATIONNEMENT
INTERDIT SAUF
FORTUITÉ

COMPTE
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
Avis d'enquête publique relative à l'élaboration d'un schéma directeur de l'habitat local de la commune de Méan.
Le projet de schéma directeur de l'habitat local de la commune de Méan est soumis à enquête publique à compter du 23 de ce mois, et jusqu'au 30 de ce mois.

Commune	Superficie (ha)	Population (hab.)	Densité (hab./ha)
01001	1.200	1.200	1,00
01002	1.500	1.500	1,00
01003	1.800	1.800	1,00
01004	2.100	2.100	1,00
01005	2.400	2.400	1,00
01006	2.700	2.700	1,00
01007	3.000	3.000	1,00
01008	3.300	3.300	1,00
01009	3.600	3.600	1,00
01010	3.900	3.900	1,00
01011	4.200	4.200	1,00
01012	4.500	4.500	1,00
01013	4.800	4.800	1,00
01014	5.100	5.100	1,00
01015	5.400	5.400	1,00
01016	5.700	5.700	1,00
01017	6.000	6.000	1,00
01018	6.300	6.300	1,00
01019	6.600	6.600	1,00
01020	6.900	6.900	1,00
01021	7.200	7.200	1,00
01022	7.500	7.500	1,00
01023	7.800	7.800	1,00
01024	8.100	8.100	1,00
01025	8.400	8.400	1,00
01026	8.700	8.700	1,00
01027	9.000	9.000	1,00
01028	9.300	9.300	1,00
01029	9.600	9.600	1,00
01030	9.900	9.900	1,00
01031	10.200	10.200	1,00
01032	10.500	10.500	1,00
01033	10.800	10.800	1,00
01034	11.100	11.100	1,00
01035	11.400	11.400	1,00
01036	11.700	11.700	1,00
01037	12.000	12.000	1,00
01038	12.300	12.300	1,00
01039	12.600	12.600	1,00
01040	12.900	12.900	1,00
01041	13.200	13.200	1,00
01042	13.500	13.500	1,00
01043	13.800	13.800	1,00
01044	14.100	14.100	1,00
01045	14.400	14.400	1,00
01046	14.700	14.700	1,00
01047	15.000	15.000	1,00
01048	15.300	15.300	1,00
01049	15.600	15.600	1,00
01050	15.900	15.900	1,00
01051	16.200	16.200	1,00
01052	16.500	16.500	1,00
01053	16.800	16.800	1,00
01054	17.100	17.100	1,00
01055	17.400	17.400	1,00
01056	17.700	17.700	1,00
01057	18.000	18.000	1,00
01058	18.300	18.300	1,00
01059	18.600	18.600	1,00
01060	18.900	18.900	1,00
01061	19.200	19.200	1,00
01062	19.500	19.500	1,00
01063	19.800	19.800	1,00
01064	20.100	20.100	1,00
01065	20.400	20.400	1,00
01066	20.700	20.700	1,00
01067	21.000	21.000	1,00
01068	21.300	21.300	1,00
01069	21.600	21.600	1,00
01070	21.900	21.900	1,00
01071	22.200	22.200	1,00
01072	22.500	22.500	1,00
01073	22.800	22.800	1,00
01074	23.100	23.100	1,00
01075	23.400	23.400	1,00
01076	23.700	23.700	1,00
01077	24.000	24.000	1,00
01078	24.300	24.300	1,00
01079	24.600	24.600	1,00
01080	24.900	24.900	1,00
01081	25.200	25.200	1,00
01082	25.500	25.500	1,00
01083	25.800	25.800	1,00
01084	26.100	26.100	1,00
01085	26.400	26.400	1,00
01086	26.700	26.700	1,00
01087	27.000	27.000	1,00
01088	27.300	27.300	1,00
01089	27.600	27.600	1,00
01090	27.900	27.900	1,00
01091	28.200	28.200	1,00
01092	28.500	28.500	1,00
01093	28.800	28.800	1,00
01094	29.100	29.100	1,00
01095	29.400	29.400	1,00
01096	29.700	29.700	1,00
01097	30.000	30.000	1,00
01098	30.300	30.300	1,00
01099	30.600	30.600	1,00
01100	30.900	30.900	1,00

→
OUVERT