

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- **RAPPORT**

# **DOSSIER n° 1**

# **RAPPORT**

**(183 pages)**

## **Enquête publique unique portant sur :**

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

## **de la CARENE - Saint-Nazaire Agglo**

**( Département de Loire - Atlantique)**

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

## **1ère Partie – RAPPORT d'ENQUÊTE**

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

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

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

## Sommaire

I. I. Objet de l'enquête publique unique.....	5
I.1. Les quatre projets.....	5
I.1.1. Plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi.....	5
I.1.2. Plan de déplacements urbains – PDU.....	6
I.1.3. Zonage d'assainissement des eaux usées – ZAEU.....	6
I.1.4. Zonage d'assainissement des eaux pluviales – ZAEP.....	7
I.2. Cadre juridique et réglementaire de l'enquête et des projets soumis à l'enquête publique....	7
I.2.1. Cadre réglementaire du plan local d'urbanisme intercommunal.....	7
I.2.2. Cadre réglementaire du plan de déplacements urbains.....	8
I.2.3. Cadre réglementaire du zonage d'assainissement des eaux usées.....	9
I.2.4. Cadre réglementaire du zonage d'assainissement des eaux pluviales.....	10
II. Présentation du projet de PLUi.....	12
II.1. Contexte d'élaboration.....	12
II.2. Territoire communautaire.....	13
II.2.1. Situation géographique.....	13
II.2.2. Les dix communes composantes :.....	13
II.3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD.....	20
II.3.1. Le défi du rayonnement et des coopérations.....	21
II.3.2. Le défi de l'attractivité par le cadre de vie.....	30
II.3.3. Le défi de l'équilibre et de la solidarité.....	35
II.4. Orientations d'Aménagement Programmées – OAP.....	41
II.4.1. Définition des OAP dans le code de l'urbanisme à l'article L151-7 :.....	41
II.4.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.....	41
II.5. Règlements écrits et graphiques.....	56
II.5.1. Règlement écrit.....	56
II.5.2. Règlement graphique.....	60
II.6. Articulation avec autres plans et programmes.....	60
II.6.1. Compatibilité avec le SCOT de la métropole Nantes- Saint-Nazaire.....	61
II.6.2. Compatibilité avec le plan de déplacements urbains (PDU) de la Carène.....	70
II.6.3. Compatibilité avec le plan local de l'habitat (PLH).....	70
II.6.4. Compatibilité avec le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Saint-Nazaire Montoir.....	72
II.6.5. Prise en compte des enjeux du PCAET.....	72
II.7. Concertations préalables.....	74
II.8. Composition du dossier de PLUi.....	76
III. Projet de plan de déplacements urbains – PDU.....	82
III.1. Généralités.....	82
III.2. La concertation préalable.....	82
III.3. Évaluation du PDU de 2006 et diagnostic du territoire.....	83
III.4. La stratégie et les objectifs.....	84
III.5. La déclinaison opérationnelle.....	85

III.5.1. Plan d'actions territorialisées.....	85
III.5.2. Livrets d'actions selon les modes de déplacement.....	88
III.6. Programmation financière.....	89
III.7. Dispositif de suivi et d'évaluation.....	90
III .8. Composition du dossier de PDU.....	90
IV. Présentation du projet de zonage d'assainissement des eaux usées – ZAEU.....	91
IV.1. Prise en compte du milieu naturel récepteur.....	92
IV.2. Propositions de zonage d'assainissement.....	94
IV.3. Incidence du projet de zonage sur les stations d'épuration.....	96
IV.4. Composition du dossier de ZAEU mis à l'enquête publique.....	97
V. Présentation du projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales – ZAEP.....	99
V.1. Prise en compte des milieux naturels récepteurs.....	99
V.2. Patrimoine eaux pluviales.....	99
V.3. Politique du zonage des eaux pluviales.....	100
V.4. Branchement, qualité des rejets et instructions des dossiers.....	102
V.5. Composition du dossier de ZAEP mis à l'enquête publique.....	102
VI. Avis des communes de la CARENE, des personnes publiques associées et consultées – PPA et PPC et de l'autorité environnementale – AE.....	104
VI.1. Avis émis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi.....	104
VI.1.1. Avis des communes de la CARENE.....	104
VI.1.2. Avis des personnes publiques associées et consultées – PPA et PPC.....	116
VI.1.3. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe.....	136
VI.2. Avis émis sur le projet de plan de déplacements urbains – PDU.....	141
VI.2.1. Avis des personnes publiques associées.....	141
VI.2.2. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).....	144
VI.3. Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées.....	145
VI.4. Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales.....	145
VII. Organisation de l'enquête.....	146
VII.1. Désignation de la Commission d' Enquête.....	146
VII.2. Modalités de l'enquête.....	146
VII.3. Réunions préparatoires à l'enquête.....	148
VII.4. Visites des sites.....	149
VII.5. Publicité de l'enquête.....	151
VIII. Déroulement de l'enquête.....	154
VIII.1. Ouverture de l'enquête.....	154
VIII.2. Permanences.....	155
VIII.4. Climat de l'enquête.....	157
IX. Bilan de l'enquête.....	158
IX.1. Clôture de l'enquête.....	158
IX.2. Observations recueillies (sur registres papier, sur registre dématérialisé, par courrier et orales).....	158
IX.3. Procès Verbal de synthèse.....	182
IX.4. Mémoire en réponse.....	183

**ANNEXES :**

- 1- Synthèse des observations recueillies ( par ordre alphabétique des noms des déposants et numérotées par ordre de déposition )**
- 2- Procès verbal de Synthèse ( 28 pages + synthèse de observations par thèmes et par communes)**
- 3 – Mémoire en réponse ( 70 pages + 20 tableaux en réponse aux PPA)**
- 4 – Publicité (lieux d'affichages+ certificats)**

## **I. I.Objet de l'enquête publique unique**

La présente enquête **publique unique** porte sur quatre projets : le plan local d'urbanisme intercommunal - PLUi, le plan de déplacements urbains - PDU, le zonage d'assainissement des eaux usées – ZAEU et le zonage d'assainissement des eaux pluviales - ZAEP.

Il est à noter que parallèlement à l'enquête, le plan climat air énergie territorial - PCAET fait l'objet d'une consultation lors de l'enquête.

### **I.1. Les quatre projets**

#### **I.1.1. Plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi**

Les instances communautaires, constituées suite aux élections de 2014, ont engagé une démarche de construction du projet d'agglomération pour la période 2016-2022.

Aussi, les élus des dix communes de La CARENE, après une phase d'information et de sensibilisation ont pris la décision de construire un PLU à l'échelle intercommunale.

La pertinence de l'échelle communautaire correspond au territoire de vie des habitants et permet de coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat (par le plan local de l'habitat - PLH), de déplacements (par l'instauration du PDU), de développement économique et touristique, d'environnement et de transition énergétique (avec l'élaboration du plan climat air énergie territorial - PCAET).

Cette démarche répond également aux obligations législatives de transfert de compétence urbanisme à l'échelle intercommunale et vient succéder au schéma de secteur de 2008 couvrant le territoire et devenant caduc à la révision du schéma de cohérence territoriale - SCoT Nantes-Saint-Nazaire approuvé le 19 Décembre 2016.

Une première étape a permis à la CARENE de se voir attribuer la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » par un arrêté préfectoral du 17 novembre 2015. La décision du Conseil communautaire du 15 décembre 2015 a, dans un second temps, prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi.

Ce document stratégique et opérationnel a fait l'objet d'une longue démarche de concertation , au travers d'une charte de gouvernance souhaitée par les dix maires de l'agglomération et les élus communautaires, afin de permettre l'émergence d'un projet partagé, prenant en compte à la fois les politiques nationales et les politiques d'aménagement du territoire, dans le respect des identités communales. Cette charte a été signée lors d'une première conférence intercommunale le 1<sup>er</sup> décembre 2015.

Ce projet de PLUi est donc le résultat d'un travail collectif et collaboratif qui a mobilisé autour des élus communautaires et communaux , un ensemble d'acteurs institutionnels et associatifs ainsi que de nombreux citoyens.

Il comporte de nombreux objectifs définis dans un souci constant de :

- Équilibre entre toutes les composantes ;
- Maîtrise de la consommation foncière ;
- Optimisation du tissu urbain en travaillant les formes urbaines et les densités dans le respect des spécificités territoriales ;
- Identification et valorisation de la trame verte et bleue ;
- Respect de la Loi Littoral à laquelle quatre communes de l'agglomération sont soumises (Donges, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint Nazaire) ;
- Valorisation du patrimoine et de traduction des identités ;

A l'issue de la phase de consultation réglementaire des personnes publiques associées - PPA et des personnes publiques consultées - PPC et concomitamment à celle de délibération des conseils municipaux des communes, membres de la CARENE, le Conseil communautaire le 30 avril 2019, après en avoir délibéré, fixe dans son arrêté le projet de PLUi qui fait l'objet de la présente enquête.

### **I.1.2. Plan de déplacements urbains – PDU**

Le plan de déplacements urbains - PDU est un document cadre pour les mobilités, qui fait partie des dispositifs de planification stratégique. En tant qu'autorité organisatrice des mobilités, la CARENE est compétente pour l'élaboration du PDU conformément aux spécifications de l'article L.1214-3 du code des transports. Le document élaboré s'insère dans le projet global de territoire au même titre que le PLUi, le PLH et le PCAET.

La CARENE est actuellement dotée d'un PDU arrêté en 2006 qui comporte trois axes principaux d'action :

- Construire une agglomération de projet assurant un cadre de vie agréable ;
- Rééquilibrer les déplacements au profit des modes doux et alternatifs ;
- Développer un management de la mobilité inter-acteurs.

Dans un contexte d'évaluation des politiques publiques, la CARENE a procédé à une évaluation de son PDU en 2013-2014 qui a conduit au lancement en février 2015 d'une procédure de révision du document. C'est le nouveau PDU arrêté par délibération communautaire du 30 avril 2019 qui fait l'un des objets de la présente enquête.

### **I.1.3. Zonage d'assainissement des eaux usées – ZAEU**

Le zonage d'assainissement des eaux usées délimite :

- Les zones d'assainissement collectif, où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est tenue d'assurer le contrôle de ces installations.

#### **I.1.4. Zonage d'assainissement des eaux pluviales – ZAEP**

Le principal objectif du zonage d'assainissement des eaux pluviales est d'instaurer une gestion intégrée des eaux pluviales au niveau des projets d'aménagement urbain, afin de :

- Réduire les risques d'inondations sur les secteurs à enjeux ;
- Préserver la qualité des milieux récepteurs.

Les prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales :

- Sont opposables à tout nouvel aménagement ou construction, qu'il soit public ou privé ;
- S'appliquent lors de la réalisation d'un projet impactant le ruissellement des eaux pluviales, qu'il s'agisse d'un projet de construction nouvelle, d'extension de construction existante, de démolition / reconstruction ;
- S'appliquent sur l'ensemble du territoire de la CARENE, avec des mises en œuvre différenciées selon les bassins versants et la nature des projets d'aménagement.

## **I.2. Cadre juridique et réglementaire de l'enquête et des projets soumis à l'enquête publique**

L'organisation de la présente enquête publique est menée selon les articles R.123-9 et suivants du code de l'environnement.

### **I.2.1. Cadre réglementaire du plan local d'urbanisme intercommunal**

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités vise à atteindre les objectifs suivants en matière d'urbanisme :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites et des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains, la conservation du patrimoine culturel et les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;



- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- Le principe d'une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

Les lois engagement national pour l'environnement - ENE (Grenelle 1 et 2) d'août 2009 et juillet 2010 ont mis au cœur des politiques d'urbanisme la protection de l'environnement et la lutte contre le changement climatique. Le document d'urbanisme doit notamment aborder la modération de la consommation de l'espace, la diminution des déplacements, la réduction de l'émission des gaz à effet de serre, la préservation et la restauration des continuités écologiques, l'utilisation économe des espaces naturels et l'amélioration des performances énergétiques.

La loi accès au logement et à un urbanisme rénové – ALUR du 24 mars 2014 a renforcé les objectifs de production de logements tout en appuyant sur la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et d'assurer la transition écologique des territoires.

Le plan local d'urbanisme intercommunal est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la communauté d'agglomération, en application des articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 du code de l'urbanisme rénové, et plus particulièrement :

- Le contenu du dossier de PLUi est précisé par les articles L.151-1 à L.151-43 et R151-1 à R.151-53 ;
- La procédure de révision est précisée par les articles L.153-31 et suivants.

En effet, par délibération du 19 décembre 2017, la CARENE a fait le choix d'appliquer l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 sur la rénovation du code de l'urbanisme.

## **1.2.2. Cadre réglementaire du plan de déplacements urbains**

Depuis la loi d'orientation des transports intérieurs – LOTI de 1982, les textes législatifs ont progressivement renforcé les objectifs des plans de déplacements urbains – PDU.

L'article L.1214-2 du code des transports définit les thématiques à développer par le PDU :

- Équilibre entre les besoins de mobilité et de facilité d'accès et la protection de l'environnement et de la santé ;
- Renforcement de la cohésion sociale et urbaine, notamment pour les personnes en situation de handicap ;
- Amélioration de la sécurité et partage de la voirie ;
- Diminution du trafic automobile et amélioration du réseau principal de voirie dans l'agglomération ;
- Développement des transports collectifs et des moyens de déplacement les moins consommateurs d'énergie et les moins polluants ;
- Organisation du stationnement sur la voirie et les parcs publics de stationnement ;
- Organisation des conditions d'approvisionnement de l'agglomération ;
- Plan de mobilité permettant l'amélioration du transport des personnels des entreprises et des collectivités publiques ;
- Tarification et billetterie intégrées pour l'ensemble des déplacements ;
- Réalisation et localisation d'infrastructures de charge pour les véhicules électriques ou hybrides.

### **I.2.3. Cadre réglementaire du zonage d'assainissement des eaux usées**

Le zonage des eaux usées prend en compte le contexte réglementaire suivant :

- **Code général des collectivités territoriales** : l'article L.2224-10 précise que les communes ou leur groupement délimitent, après enquête publique :
  - Les zones d'assainissement collectif, où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration, le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
  - Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations, et si elles le décident, le traitement des matières de vidange à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations non collectives ;
- **Directive cadre européenne sur l'eau du 23 octobre 2000, transposée par la loi n° 2004-238 du 21 avril 2004**, qui fixe des objectifs de résultats en termes de qualité écologique et chimique des masses d'eau ;

- **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE Loire – Bretagne** : le SDAGE 2016 – 2021 s'est fixé comme troisième orientation fondamentale de réduire les rejets de pollution organique et bactériologique, par ses dispositions suivantes :
  - Disposition 3A : poursuivre la réduction de rejets directs de polluants organiques et notamment du phosphore ; les normes de rejet dans les masses d'eau pour le phosphore total devront respecter les concentrations suivantes : 2 mg/l en moyenne annuelle pour les stations d'épuration de capacité nominale comprise entre 2 000 et 10 000 équivalents habitants – EH et 1 mg/l pour les stations de capacité supérieure à 10 000 EH ;
  - Disposition 3C : améliorer l'efficacité de la collecte des effluents, et plus particulièrement assurer un diagnostic permanent des réseaux pour les agglomérations de plus de 10 000 EH (3C-1) et la réduction de la pollution des rejets d'eaux usées par temps de pluie pour les systèmes d'assainissement supérieurs à 2 000 EH (3C-2) ;
- **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE Estuaire de la Loire** : ses dispositions suivantes concernent la limitation de l'impact de l'assainissement collectif, en imposant aux collectivités :
  - Disposition QE1 : adéquation entre le potentiel de développement démographique des collectivités et la capacité de traitement des eaux usées ;
  - Disposition QE2 : respect des objectifs environnementaux pour les stations d'épuration de toutes tailles en milieux remarquables ;
  - Disposition QE3 : mise en conformité des points noirs de l'assainissement non collectif ;
  - Disposition QE4 : maîtrise hydraulique des réseaux d'assainissement ;
  - Disposition QE5 : fiabilisation des réseaux de collecte des eaux usées ;
  - Disposition QE6 : conformité des branchements d'eaux usées ;
- **Arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012**, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

#### **I.2.4. Cadre réglementaire du zonage d'assainissement des eaux pluviales**

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales prend en compte le contexte réglementaire suivant :

- **Code général des collectivités territoriales** : l'article L.2224-10 précise que les communes ou leur groupement délimitent, après enquête publique :

- Les zones où les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsqu'il y a un risque de pollution du milieu aquatique ;
- **Code de l'environnement** : les articles L.214-1 à L.214-6 instituent des procédures d'autorisation ou de déclaration pour tout projet d'aménagement ayant un impact sur l'eau et les milieux aquatiques :
  - Autorisation, soumise à enquête publique pour un projet supérieur ou égal à 20 hectares (intégrant la superficie du bassin versant naturel intercepté) ;
  - Déclaration pour un projet d'aménagement compris entre 1 et 20 hectares (intégrant la superficie du bassin versant naturel intercepté) ;
- **Code civil** : il institue des servitudes de droit privé, destinées à régler les problèmes d'écoulement des eaux pluviales entre terrains voisins, par ses articles 640, 641, 668 et 681 ;
- **Code de l'urbanisme** : la collectivité territoriale peut interdire ou réglementer le déversement d'eaux pluviales dans son réseau pluvial ; l'article R.431-9 indique les modalités de raccordement aux réseaux publics, ou, en leur absence, les équipements privés prévus ;
- **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE Loire – Bretagne** : le SDAGE 2016 – 2021 précise ses dispositions suivantes :
  - 3D-1 - prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des projets d'aménagement, en limitant l'imperméabilisation des sols, privilégiant l'infiltration, faisant appel à des techniques alternatives au tout tuyau, mettant en place des ouvrages de dépollution si nécessaire, et réutilisant les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles ;
  - 3D-2 - réduire les rejets d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales, dans le respect des débits acceptables par ces derniers ; à défaut d'une étude spécifique, le débit de fuite maximal d'un projet d'aménagement sera de 3 l/s/ha (litres par seconde par hectare) pour une pluie décennale ;
  - 3D-3 – traiter la pollution des rejets d'eaux pluviales, ayant ruisselé sur une surface potentiellement polluée (chaussée, ...)

- **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE Estuaire de la Loire** : son règlement fixe des règles spécifiques :
  - Article 1 : les zones humides sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités ;
  - Article 5 : les nouveaux plans d'eau ou bassins de rétention devront être déconnectés du réseau hydrographique et ne pas être réalisés en zones humides et / ou porter atteinte à leurs fonctionnalités ;
  - Article 12 : les aménagements visés à l'article L.214-1 auront pour objectif de respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (pour une pluie centennale si le risque inondation est avéré), et en aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.
- **Schéma de cohérence territoriale – SCoT de la métropole Nantes – Saint-Nazaire** : il préconise de :
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas aggraver le fonctionnement des bassins versants ;
  - Prévoir des capacités de stockage ou de gestion des ruissellements dans toute opération de construction, d'aménagement urbain, agricole ou de loisirs et favoriser des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.

## **II. Présentation du projet de PLUi**

### **II.1. Contexte d'élaboration**

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue d'un diagnostic de l'état initial de l'environnement (EIE) réalisé en 2015 et qui a permis de bien cerner les caractéristiques de l'agglomération, notamment du point de vue démographique, socio-économique et environnemental.

Dès 2017, ce diagnostic a permis d'élaborer les orientations stratégiques du projet d'aménagement et de développement durables - PADD de cette agglomération constituée de dix communes, pour les dix prochaines années.

Le PADD, écrit en cours d'année 2018, est aussi un outil réglementaire qui traduit les orientations du PLUi, en définissant les règles applicables aux autorisations d'aménagement ou de construction sur chaque type de zones (urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles).

## **II.2. Territoire communautaire**

### **II.2.1. Situation géographique**

La CARENE est la deuxième agglomération du département de Loire-Atlantique, un des cinq départements composant la région des Pays de la Loire.

Elle entretient des relations étroites avec l'agglomération nantaise, à laquelle elle est associée au sein du pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire, développant ainsi de multiples coopérations en matière de transitions énergétique et numérique, d'innovation, d'infrastructures portuaires, industrielles et aéronautiques

Elle compose la façade **littorale et estuarienne** de cette métropole. Elle compte en effet quatre communes recensées « communes littorales » au titre de la loi Littoral : Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire ; elle est en continuité avec la communauté d'agglomération CAP Atlantique qui regroupe les autres communes du littoral au nord de la Loire jusqu'à la Vilaine.

### **II.2.2. Les dix communes composantes :**

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire ( CARENE) est un établissement public de coopération intercommunale - EPCI composé de dix communes couvrant une superficie totale de **31 800 hectares (ha)** :

- Dont 15 600 ha de zones humides ;
- 5 % du département de Loire Atlantique ;
- Neuf communes sur dix couvertes totalement ou partiellement par le parc naturel régional de Brière – PNRB ;
- 13 kilomètres de façade littorale, en continuité des rives de l'estuaire et du linéaire côtier de la presqu'île guérandaise.

Sa population de **122 932 habitants** (recensement de 2015) se répartit comme suit :

- Saint-Nazaire : 69 784 habitants ;
- Pornichet : 10 146 habitants ;
- Donges : 7 699 habitants ;
- Trignac : 7 636 habitants ;
- Montoir-de-Bretagne : 7 058 habitants ;
- Saint-André-des-Eaux : 6197 habitants ;

- La Chapelle-des-Marais : 4 069 habitants ;
- Saint-Joachim : 3 934 habitants ;
- Saint-Malo-de-Guersac : 3 181 habitants ;
- Besné : 2 958 habitants.

Il est à noter que le bassin d'emploi est de **58 678** personnes sur l'ensemble de l'agglomération.

### **Saint-Nazaire**

A l'embouchure de la Loire, Saint-Nazaire croise les ambiances et les influences sur un vaste territoire de 48 km<sup>2</sup>. A l'est, l'estuaire ligérien industriel s'étend depuis Donges et pénètre au cœur de la ville, lui offrant ses plus forts marqueurs identitaires (les chantiers navals). Puis, la Loire cède la place au littoral sur 13 km de côte, amorçant la presqu'île guérandaise. Au nord de la route bleue, bocage et marais occupent le territoire et participent à la dynamique du Parc Naturel Régional de Brière.

Le territoire nazairien est fortement structuré par la liaison ferroviaire Nantes-Le Croisic et par la RN171, « route bleue ». Cette infrastructure routière est la ligne d'accroche des portes d'entrée Est et Ouest de la ville : échangeur de Certé menant à la gare et au centre-ville, échangeur de l'Immaculée qui dessert les quartiers Ouest.

Reconstruite de 1945 à 1970, la ville s'est ensuite « échappée » vers l'ouest, avant de se ré-développer dans le cadre de grands projets urbains (Ville Ouest, Ville Port...) et ne cesse de se renouveler.

Son positionnement stratégique entre métropole et presqu'île guérandaise, sa dynamique économique (zone d'emploi concernant 60 communes), en font un territoire attractif et support de projets à venir.

### **Pornichet**

La commune de Pornichet est à l'articulation entre l'agglomération nazairienne, à l'est, et la presqu'île guérandaise, à l'ouest. Le lien s'opère par le trait de côte, le long duquel s'égrènent : plages, port de plaisance et urbanisation. Le passage de la façade littorale de Pornichet à celle de la Baule est ainsi peu perceptible, tandis que le sentier côtier relie Saint Nazaire à Pornichet.

Le territoire communal se structure autour de plusieurs axes majeurs : la RD92 qui délimite l'épaisseur balnéaire du secteur agricole et bocager, la RD392 qui relie la route bleue au centre-ville et la RD292 qui longe la côte et se transforme en un boulevard traversant la baie de la Baule. Depuis cette voie, s'organise également la desserte vers les différents secteurs de Pornichet.

La voie ferrée matérialise la frontière nord-ouest avec la commune de la Baule, tandis qu'à l'est et au nord, la limite avec la commune de Saint Nazaire est matérialisée par la coupure d'urbanisation.

Le développement de la ville s'est appuyé sur l'âge d'or des stations balnéaires, au XIX<sup>ème</sup> siècle, aidé par l'arrivée du chemin de fer. L'ancien port de pêche et les marais salants ont laissé la place à une station de bains de mer, dotée d'un hippodrome, d'un casino, d'un port de plaisance en eau profonde et de villégiatures.

L'attrait pour le littoral a ainsi été un vecteur majeur du développement de la ville. Il perdure aujourd'hui. L'urbanisation côtière n'a cessé de prendre de l'épaisseur, s'étendant jusqu'aux limites de l'avenue de l'hippodrome et du boulevard de Saint Nazaire. Mais au-delà, l'urbanisation est demeurée ponctuelle, se greffant sur des hameaux ruraux dans un environnement marqué par la topographie du coteau d'Ermur, un maillage bocager serré et le parcellaire agricole.

Aujourd'hui, le territoire pornichétain s'équilibre entre paysage balnéaire et bocager, entre attractivité touristique et attractivité résidentielle et économique.

### **Donges**

La commune de Donges est située à l'extrémité est de l'agglomération nazairienne. Le canal de la Taillée dessine sa limite administrative avec la Communauté de Communes de Loire et Sillon.

Le territoire communal s'organise autour de plusieurs axes structurants :

- La « route bleue » (RN171) qui scinde la commune en deux, avec au sud le secteur industriel et le centre-bourg et au nord les zones plus agricoles et bocagères, dans lesquelles s'insèrent les principaux villages et hameaux ;
- La Loire, dont le chenal de navigation a permis l'industrialisation de l'agglomération. Ainsi, la rive nord de la Loire accueille les infrastructures portuaires, en continuité de Montoir-de-Bretagne (raffinerie notamment). En parallèle du fleuve, la RD100 est le fil conducteur au sein des secteurs industrialo-portuaires ligériens.
- L'axe ferroviaire Nantes-Le Croisic, dont la dimension structurante devrait prendre plus de place avec le contournement de la raffinerie et la desserte du bourg ;
- La RD4 qui raccorde le centre-bourg et la route nationale. Elle rejoint au nord la RD773 qui dessert Besné et Pontchâteau.

L'organisation spatiale est ainsi fortement dessinée par la Loire. L'époque contemporaine marque la configuration du bourg, déplacé et reconstruit après la seconde guerre mondiale. A contrario, le nord de la commune a gardé un profil rural et agricole, où les nouvelles constructions viennent se greffer aux villages existants. En limite nord de la commune, l'implantation des hameaux et villages historiques, tels que Revin et Er, bien insérés dans le relief des terres hautes, annonce les paysages insulaires de la Brière. Au nord-ouest, l'emprise des zones humides et des marais impose les limites à l'urbanisation.



## **Trignac**

Trignac se situe au carrefour des axes structurants de l'agglomération nazairienne. L'échangeur de Certé occupe le centre géographique de la commune et permet l'interconnexion entre la route bleue (RD213) et La RN171, traits d'union avec les territoires voisins. Ces atouts en termes d'accessibilité ont généré l'implantation du plus grand centre commercial du territoire. Le trafic pèse ainsi fortement sur la qualité du cadre de vie de certains secteurs.

Trignac réserve cependant la surprise d'ambiances très contrastées. Compte-tenu des infrastructures qui la traversent, la commune comprend trois secteurs bâtis dont les poids de population sont comparables :

- au nord, le bourg, adossé à la RN171. Son développement a été étroitement lié à celui des forges ;
- au sud, l'ensemble commercial, tertiaire et résidentiel de Savine, Grandchamps et Certé, dont la dynamique démographique prend le pas sur celle du bourg ;
- au nord-ouest, les villages, hameaux et écarts tournés vers la Brière qui accueillent trois exploitations agricoles, parmi les plus importantes de la CARENE.

Ainsi, Trignac obéit aujourd'hui à un fonctionnement par secteurs distincts, mais dont les perméabilités fonctionnelles et paysagères sont fortes avec les communes voisines. Reste que l'accessibilité au sein même de la commune est assez difficile.

A Trignac, les contraintes de développement sont fortes. Néanmoins, le renouvellement du quartier de Certé, la présence du Brivet, des forges, les vues sur la Brière et le port, sont autant d'atouts pour renouveler l'image d'une commune aux portes de Saint Nazaire.

## **Montoir-de-Bretagne**

Montoir-de-Bretagne s'étire entre l'estuaire de la Loire, qu'elle longe sur 6 km, et la Brière qui vient border sa frange nord. La RN171 et la voie ferrée Nantes-Le Croisic traversent la commune d'est en ouest, la scindant en deux parties distinctes. Au nord, se situe le bourg et ses nouveaux quartiers, les marais de Brière et les terres agricoles. Le sud est quant à lui marqué par les paysages industrialo-portuaires en bordure desquels viennent se glisser les quartiers de Bellevue, Gron et de la rue Parmentier.

Le réseau routier, la proximité du pôle nazairien , de la plate-forme industrialo-portuaire et la présence de zones économiques positionnent la commune à l'épicentre des dynamiques des bassins de vie et d'emplois. Elle participe ainsi largement au développement économique de l'estuaire. Sa position stratégique a su attirer des activités industrielles notamment aéronautiques, grâce à un aéroport doté d'une piste permettant l'atterrissage de gros porteurs, dont le Beluga assurant la liaison avec différents sites européens d'Airbus. Les infrastructures portuaires et le

chenal en eau profonde ont permis l'installation d'activités industrielles diversifiées : trafic routier, conteneurs, agroalimentaire, matériaux de construction, terminal méthanier... La combinaison d'une offre d'infrastructures routières, portuaires, ferroviaires et aériennes demeure un atout majeur de l'attractivité économique de la commune, mais aussi de l'agglomération et au-delà.

Dans ce contexte, l'habitat est concentré dans le bourg qui regroupe les commerces, les services, ainsi que de nombreux équipements. Les autres zones d'habitat sont le témoignage d'activités qui ont disparu : citée ouvrière de Bellevue, port de pêcheurs à Gron, urbanisation sur les Îles de Brière, à Loncé par exemple. Antérieures au développement des infrastructures routières et portuaires, elles sont aujourd'hui imbriquées dans celles-ci, posant parfois de réelles problématiques de cohabitation.

La situation particulière de la commune génère des possibilités d'urbanisation très contenues, entre territoires naturels protégés, zones humides et inondables, périmètres de prévention des risques technologiques et contraintes induites par une multiplicité d'infrastructures.

### **Saint-André-des-Eaux**

De par sa position géographique, Saint-André-des-Eaux tisse des liens avec ses territoires voisins. Elle articule son fonctionnement tant avec Saint-Nazaire, qu'avec Guérande, La Baule et la Brière.

La DR47, axe de desserte des entrées sud et nord du bourg, scinde le territoire en deux entités. L'ouest est relativement peu bâti, marqué par le golf, ses résidences et un environnement boisé. L'est concentre les espaces bâtis avec le centre-bourg et des hameaux dispersés principalement au nord jusqu'aux franges du marais de Brière.

En trois décennies, la population a plus que doublé, passant de 2500 à plus de 6000 habitants. Cette dynamique démographique repose principalement sur l'arrivée de jeunes ménages. L'attractivité de la commune provient :

- de sa situation géographique : entre mer et marais, à proximité des secteurs d'emplois (Saint-Nazaire, Guérande, La Baule), facilement accessibles par la route,
- de la qualité du cadre de vie constitué d'espaces agricoles et naturels variés (marais, bocages, boisements...),
- de l'offre en équipements et services de proximité du centre-bourg,
- du golf de Saint-Denac ( dit golf de la Baule) qui constitue un équipement d'attractivité touristique bénéficiant d'une grande renommée.

## **La Chapelle-des-Marais**

La Chapelle-des-Marais est à la croisée de plusieurs territoires : à l'extrémité nord de la CARENE, au contact de Cap Atlantique et de la communauté des communes du Pays de Pont-Château/Saint-Gildas-des-Bois.

Commune carrefour, elle est traversée par trois routes départementales : la RD33 connectant Herbignac à Pontchâteau, la RD50 reliant Montoir- de-Bretagne à Missillac et la RD51 venant de Saint-Lyphard. Son développement urbain s'est structuré autour de ce réseau en étoile. L'organisation du territoire est également tributaire des marais de Brière, avec la présence de plusieurs Îles.

En 15 ans, la commune a connu une forte progression démographique, passant de 3000 à 4000 habitants grâce au contexte économique favorable du bassin d'emplois de Saint-Nazaire et à la volonté des élus de renforcer le bourg. Ainsi, la commune a su redonner une vitalité au centre-bourg avec de nouveaux projets d'équipements, d'espaces publics et d'habitations.

Face à ce dynamisme, le développement urbain est devenu une question particulièrement sensible à concilier avec la préservation des espaces naturels, des ressources foncières agricoles, et le patrimoine des grands paysages, notamment sur les Îles ou sur les franges du marais.

## **Saint-Joachim**

Saint-Joachim est emblématique de la Brière, d'ailleurs ses habitants se nomment les « Briérons », tout simplement. Plus vaste commune de la CARENE ( 8620 ha, dont 7991 ha de zones humides), son territoire est constitué à plus de 95% de marais, dont les marais indivis de Brière. L'urbanisation découle de sa géographie particulière : elle s'est faite sur sept Îles, selon une forme particulière et dont l'accès se fait uniquement par des ponts.

Insulaire, la commune est néanmoins traversée par la RD50, fil rouge des bourgs de Brière, qui leur permet de rallier l'estuaire, les pôles urbains et d'emplois. Empruntée chaque jour par près de 6800 véhicules, la RD50 est un vecteur de développement économique et résidentiel. Dans le même temps, son intégration dans le tissu urbain a conduit à des aménagements spécifiques : traversées, partage de la voirie, réduction de vitesses...

Sa situation au cœur du marais, confère à Saint-Joachim un cadre de vie exceptionnel (environnement, paysages, formes urbaines). C'est aussi cette particularité qui circonscrit son développement. En effet, les possibilités d'extension urbaine sont particulièrement limitées. Il s'agit donc de penser urbanisme qui compose avec les différents usages : habitat, agriculture, équipements...ainsi qu'avec les patrimoines. La commune s'est ainsi engagée, avec la CARENE, dans la définition de projets de développement et de renouvellement des tissus constitués, notamment l'Île d'Aignac.

Privilège des îles, les paysages de Saint-Joachim se donnent à voir de partout. Ils expriment l'identité briéronne et le lien entre les activités humaines et les marais, toujours vivaces. Cependant, le modèle agricole est fragile et des espèces végétales invasives se propagent, pouvant à terme compromettre la qualité paysagère et écologique des marais.

### **Saint-Malo-de-Guersac**

Pièce du puzzle intercommunal, détachée de Montoir-de-Bretagne en 1925, Saint-Malo-de-Guersac est l'une des portes d'entrée de la frange sud-est du Parc Naturel Régional de Brière. Riche d'un mouvement associatif dynamique et d'un bon niveau d'équipements, Saint-Malo-de-Guersac est proche de la ville-centre.

La RD50 constitue le principal accès et la colonne vertébrale de la commune. Mais d'autres traits d'unions la relient au reste de la CARENE, comme la piste cyclable empruntant l'ancienne voie ferrée qui transportait autrefois les ouvriers sur les sites industriels.

Saint-Malo-de-Guersac incarne la structure urbaine insulaire typiquement briéronne. Le bourg occupe le nord-est de l'île de Guersac et concentre commerces et équipements. L'île d'Errand avec son accès unique est un lieu de vie plus confidentiel.

L'empreinte de l'eau en automne/hiver révèle le paysage des îles et les logiques des terres hautes/terres basses. L'urbanisation s'est ainsi déployée sur une surface contrainte : les voies annulaires ceinturant les îles, la RD50 et quelques gageries constituent un développement urbain de plus en plus limité. L'imbrication entre marais, terres hautes, terres basses et espaces bâtis est telle qu'elle interroge particulièrement les formes du développement à venir.

### **Besné**

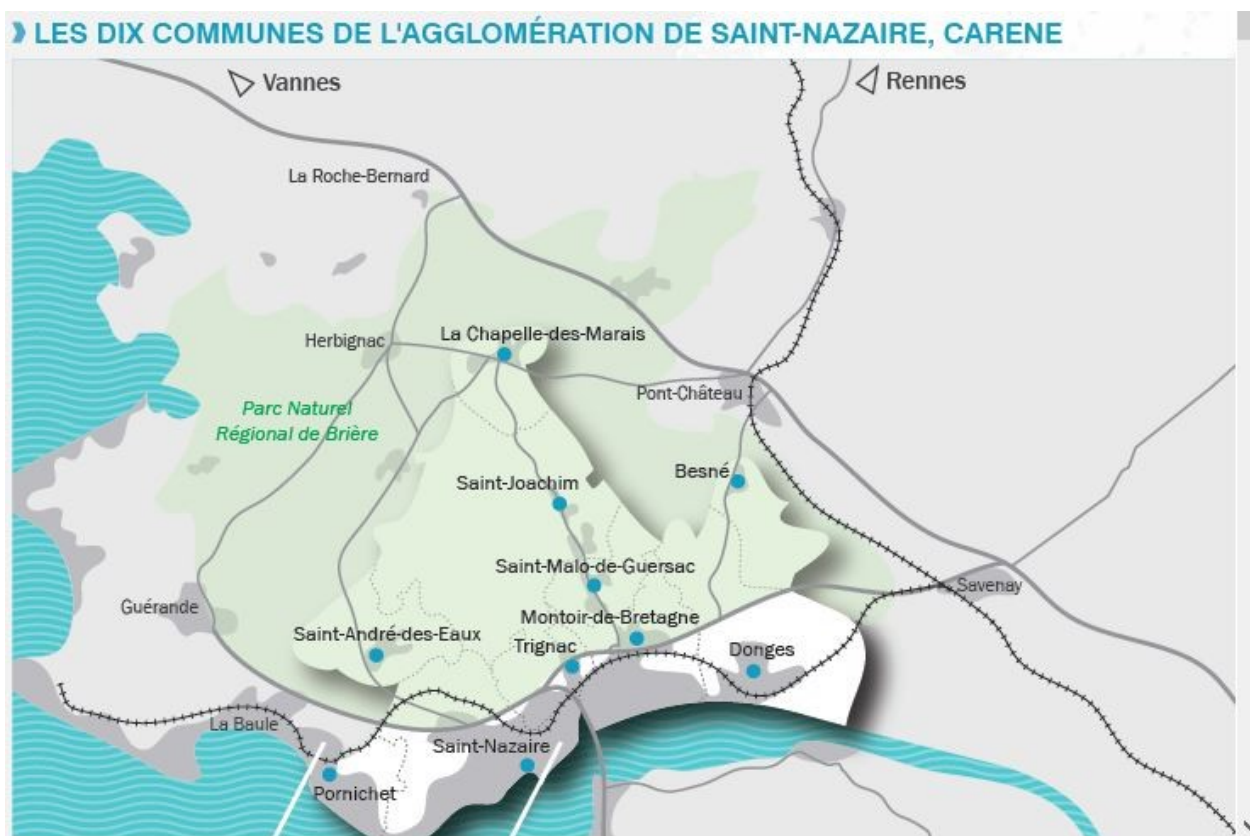
Située tout à l'est du territoire de la CARENE, la commune s'ouvre sur deux autres intercommunalités : le Pays de Pont-Château/ Saint-Gildas au nord et la communauté de communes de Loire et Sillon à l'est. La connexion à la ville de Pont-Château est ainsi possible en une dizaine de minutes du centre-bourg de Besné via la RD773.

L'influence des dynamiques de l'agglomération de Saint-Nazaire et du bassin de vie de Pont-Château ont généré pour Besné une croissance démographique et une urbanisation importante ces dix dernières années.

La présence de l'eau structure le territoire, dessinant les limites communales via le Brivet et les canaux de l'Ardivais et du Gripais. Le canal de la Chaussée sépare, quant à lui, les zones habitées : le bourg au nord et les villages et hameaux au sud. Le fonctionnement en deux entités, ceinturées par les marais, interpelle la commune sur le maintien des équilibres de son territoire et le confortement de sa centralité.

En effet, le sud du territoire relève d'une vaste campagne habitée, cohabitant avec les espaces agricoles. Ceux-ci s'organisent en un fragile équilibre entre terres hautes et terres basses, inondées l'hiver. Le modèle agricole peut ainsi être ébranlé par la pression sur les terres hautes, convoitées pour l'urbanisation. La pérennité des exploitations agricoles est donc questionnée.

Face à cela, le maintien du bourg dans son rôle de centralité est d'autant plus interrogé qu'il est excentré. La zone d'habitat ( ZAC de l'Ormois) et la zone d'activités de la Harrois qui lui sont accolées, génèrent cependant des flux qui bénéficient aussi au bourg.



Besné, membre du Parc Naturel depuis 2014, présente des qualités paysagères et urbaines, jouant notamment avec un léger relief qui contraste avec les communes plus au cœur de Brière.

### II.3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD

Dans le document identifié « **Justifications** » de 305 pages, la 1ère partie (50 pages) liste les explications des choix opérés pour établir le projet d'aménagement et de développement durable - **PADD** qui va façonner le territoire des 10 communes de la CARENE pour les 10 prochaines années.

Ce même document dans sa deuxième partie (de la page 52 à 281) liste les explications des choix retenus pour établir le règlement et le zonage ; dans sa troisième partie ( de la page 282 à 304),

sont abordées les explications des choix pour établir les opérations d'aménagement et de programmation - OAP sectorielles et thématiques.

L'agglomération affirme son attractivité dans le respect des identités qui la composent à travers trois défis :

- Le défi du rayonnement et des coopérations ;
- Le défi de l'attractivité par le cadre de vie ;
- Le défi de l'équilibre et de la solidarité ;

### **II.3.1. Le défi du rayonnement et des coopérations**

***II.3.1.1. La CARENE, territoire littoral et estuarien représente un véritable socle économique de premier rang dans l'ouest de la France***

→ **Socle économique de premier rang :**

Les éléments de diagnostic et les enjeux sont importants et justifient certaines des orientations du PADD :

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**
  - Agglomération située au cœur d'un vaste bassin d'emploi et se distinguant par l'importance de son système portuaire (quatrième grand port maritime français et premier de la façade atlantique en tonnage )
  - Fort développement des activités industrielles et productives : construction navale et aéronautique. Ces activités sont localisées en majorité à l'est de l'agglomération au sein du complexe industrialo-portuaire situé sur les communes de Saint-Nazaire, Donges, Montoir- de-Bretagne, en bordure d'estuaire. A ce titre, Nantes – Saint-Nazaire Port est chargé de mettre en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement durables sur une part importante du foncier qui abrite notamment les infrastructures portuaires mais aussi les grandes entreprises du territoire.

On y trouve aussi des parcs d'activité de soutien industriel et logistique qui accueillent des entreprises en lien avec les grandes entreprises

La pression foncière pour ces activités est particulièrement forte, car l'offre est faible ; nombre de ces entreprises occupent des terrains en autorisation d'occupation temporaire - AOT. De plus, ce secteur est également marqué par les contraintes Seveso et plan de prévention des risques technologiques - PPRT . L'enjeu est de maintenir et d'affirmer ce

socle industriel de premier rang, en maintenant une capacité de développement des entreprises et de Saint-Nazaire Port (foncier, connexion, offre de déplacement, cohabitation entre les flux de personnes et de marchandises, requalification...), en l'accompagnant vers une logique d'écologie industrielle, en cohérence avec les objectifs du PCAET.

Un autre enjeu est d'accueillir d'autres entreprises liées aux activités aéronautiques, navales et/ou portuaires, ainsi que de nouveaux relais de croissance, issus de l'économie résidentielle et productive (énergies marines renouvelables, développement de l'éolien offshore, économie numérique...).

Dans ce contexte de pression foncière, l'agriculture occupe 45 % des terres de l'agglomération. L'enjeu du territoire est donc d'assurer la pérennité du foncier agricole et le maintien en activité des sièges d'exploitation.

- **....qui justifie les orientations du projet d'aménagement et de développement durables - PADD :**

Le renforcement de la compétitivité et de la performance du complexe portuaire constitue un objectif majeur inscrit dans le PADD.

Dans ce cadre le PADD exprime la volonté de l'agglomération de :

- Faciliter la mise en œuvre du projet stratégique de Nantes Saint Nazaire Port,
- Anticiper les capacités d'extension du port à moyen/long terme qui pourrait se situer sur les sites du Locherais et du Grand Tourteau,
- Optimiser le foncier existant pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises et préserver les potentiels de croissance,

L'agglomération investit depuis quelques années dans la recherche et l'innovation pour conforter ses fleurons : l'économie bleue constitue un des leviers d'action de cette diversification que l'agglomération souhaite appuyer, mais cet essor nécessite des besoins fonciers et immobiliers.

Le PADD a pour objectif de conserver les potentiels de développement des secteurs stratégiques, notamment ceux situés à proximité des terminaux portuaires.

Il a aussi pour objectif de conforter le port de plaisance de Pornichet et de créer, sous réserve de sa faisabilité, un port de plaisance à Saint-Nazaire.

Dans le cadre de la diversification de l'économie et des enjeux identifiés en matière de développement de l'économie numérique, le PADD inscrit aussi l'objectif de favoriser ce développement dans le cœur d'agglomération et des centralités.

Le diagnostic montre une croissance de l'économie résidentielle qui doit s'intégrer en centre-ville de Saint-Nazaire afin de réduire les déplacements motorisés et participer au renouveau des centralités.

D'une manière générale , le développement des zones d'activités doit répondre à l'enjeu majeur de la transition énergétique.

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

➔ **Une accessibilité à grande échelle renforcée**

• **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Les objectifs en terme de mobilités du PLUi s'articulent et sont en cohérence avec les politiques et stratégies posées dans le cadre de la révision du plan de déplacements urbains - PDU, menée conjointement à l'élaboration du PLUi. Les démarches sont étroitement liées et complémentaires.

Le diagnostic du PLUi et du PDU a mis en avant le caractère excentré du territoire par rapport aux grands corridors de déplacements européens notamment terrestres

L'enjeu est donc de renforcer la place de l'agglomération dans la géographie française, en améliorant l'accessibilité ( infrastructures, cadencement...) du territoire par mer, air et terre (ferroviaire ou routier). Tous ces enjeux, concernant les connexions routières, ferroviaires, maritimes et fluviales, et aériennes, sont détaillés en pages 15 et 16 du dossier « Justifications ».

• **....qui justifient les orientations du PADD :**

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

Dans ce cadre le PADD exprime la volonté de l'agglomération de:

- Renforcer la place de l'agglomération dans la géographie de la France à grande vitesse ;
- Affirmer les deux portes d'entrée TGV du territoire ( gare de Saint-Nazaire et de Pornichet)et conforter leur desserte ;
- Consacrer la gare TGV de Saint-Nazaire comme point d'accès privilégié de tout le littoral métropolitain, à l'articulation entre les littoraux nord Loire et sud Loire.
- Conforter le cadencement ferroviaire métropolitain de l'axe Nantes / Saint- Nazaire / Pornichet / Le Croisic ;



- Aménager l'entrée nord du cœur d'agglomération ;
- S'affirmer comme destination et escale maritime, en anticipant les besoins en aménagements portuaires et nautiques ;
  - Être une agglomération à ciel ouvert : se connecter aux équipements aéroportuaires voyageurs et fret de la région nantaise (route, fer et transports en commun) et préserver les capacités de développement de l'aéroport de Montoir-de-Bretagne ;
  - Affirmer la dimension de hub portuaire et logistique de l'agglomération et renforcer ses atouts multimodaux (mer, air, fer, route, fleuve).

### ***II.3.1.2. L'affirmation des fonctions métropolitaines de l'agglomération***

L'agglomération souhaite définir une politique ambitieuse en termes d'accueil de population et d'affirmation de son cœur.

#### **→ Une ambition de croissance renouvelée**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

L'agglomération de Saint-Nazaire connaît un accroissement continu de sa population de 1.1 %/an depuis plusieurs années, passant de 116 000 habitants en 2009 à 123 000 habitants en 2014. Cette accélération est due en majorité au solde migratoire permis par le contexte économique redevenu favorable.

- **....qui justifient les orientations du PADD :** atteindre les 140 000 habitants à l'horizon 2030 ;

Dans ce cadre le PADD exprime la volonté de l'agglomération de :

- Étoffer l'agglomération (140 000 habitants) avec une ville-centre forte de 80 000 habitants à Saint-Nazaire ;
- Construire, en moyenne, 1 050 à 1 100 logements par an, dans le respect des équilibres définis par les programmes locaux de l'habitat - PLH.

#### **→ Le cœur marchand de l'agglomération de Saint Nazaire**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Le diagnostic montre les difficultés des commerces de centralité par un manque de diversité commerciale , d'un déficit d'image important et d'une identité peu affirmée, qui nuisent à son attractivité auprès des enseignes nationales.

L'enjeu est d'y créer du flux tout au long de l'année, dans le contexte urbain propre à une agglomération étirée sur le littoral afin de construire un centre-ville marchand moderne et attractif.

Un autre enjeu majeur est de renforcer le poids démographique du centre-ville et de diversifier sa population (par des opérations de réhabilitation de logements , de nouvelles constructions ...).

Les autres enjeux portent sur la mise en œuvre de la qualité des espaces publics, des capacités de stationnement, de renforcement des centres marchands nautiques, de requalification de zone commerciale à l'échelle du territoire (exemple : zone du Grand Large).

• **....qui justifient les orientations du PADD :**

- Aménager l'entrée nord du cœur de l'agglomération et consacrer la ligne héliYce comme trait d'union entre les deux polarités commerciales majeures et complémentaires : le centre-ville marchand de Saint-Nazaire et le parc commercial Grand Large à Trignac ;
- Garantir une très bonne accessibilité tous modes au centre-ville (cf . le PDU), pour conforter les polarités commerciales ;
- Poursuivre l'ouverture des centres marchands de Pornichet et de Saint-Nazaire sur la mer en aménageant des liaisons pour les piétons et les cyclistes vers les fronts de mer ;
- Viser la valorisation du foncier, requalifier les espaces publics avec un plan de circulation plus cohérent avec prise en compte des piétons et des cyclistes ;
- Définir une ambition environnementale et énergétique (exploitation du potentiel photovoltaïque, créer des espaces de respirations...).

→ **Un pôle d'enseignement supérieur : deux campus et une cité scolaire :**

• **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Depuis sa création, la CARENE a pris la compétence « enseignement supérieur et recherche » . Le territoire comptabilise 3 550 étudiants répartis en majorité dans trois domaines : tertiaire (27%), génie civil (21%) et technologies de l'industrie (32%), sur quatre sites :

- 1 530 étudiants à Heinlex ;

- 1 350 étudiants à Gavy-Océanis ;

- 500 à la cité scolaire ;

- 170 dans le centre ville de Saint-Nazaire.

L'éclatement géographique rend complexe le déploiement d'une offre complète de services aux étudiants malgré leur desserte en bus.

- **....qui justifient les orientations du PADD :**

La collectivité a pour ambition de structurer l'offre autour de deux pôles :

- Un premier pôle situé sur le campus universitaire et hospitalier d'Heinlex qui aura vocation à accueillir 2500 étudiants par le transfert de l'université, le rapprochement de l'IFSI et la Cité sanitaire ;
- Un second pôle sera situé dans le cœur de l'agglomération ( ex : place du Commando) et devra accueillir 700 étudiants contre 100 aujourd'hui via le déménagement de l'école d'ingénieur du CESI et l'ouverture d'une formation supérieure aux beaux-arts ;

et de poursuivre l'affirmation de la cité scolaire de Saint-Nazaire comme troisième pôle d'enseignement supérieur de l'agglomération .

## ➔ **Des équipements à fort rayonnement**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Le territoire dispose d'équipements métropolitains qui rayonnent au-delà des limites institutionnelles (gare TGV, cité sanitaire, théâtre, thalassothérapie, hippodrome...) , mais le diagnostic met en évidence des manques d'équipements et/ou de services dans certaines communes, bien que les investissements récents à Besné, Saint-Joachim ou à la Chapelle-des-Marais y répondent partiellement.

L'enjeu est de maintenir l'offre d'équipements à fort rayonnement dans un contexte de développement des intercommunalités voisines, tout en assurant la conservation et la dynamisation des relais de proximité en lien avec la croissance démographique et les demandes des habitants.

- **....qui justifient les orientations du PADD :**
  - Asseoir le pôle de santé autour de la cité sanitaire de Saint-Nazaire ;
  - Assurer une répartition équilibrée des services et des établissements de santé dans l'agglomération ;
  - Maintenir un niveau d'offre d'équipements de culture et de loisirs ayant un rayonnement plus large que la seule agglomération ;
  - Favoriser la mise en œuvre du projet culturel de territoire ;

- Améliorer l'accessibilité aux équipements culturels existants pour les modes actifs (piétons,vélos) et les transports en commun ;
- Aménager les espaces publics et accueillir de nouveaux équipements à proximité des centralités en cohérence avec l'armature urbaine du territoire.

### **II.3.1.3. Des milieux naturels exceptionnels et attractifs**

#### **→ Un réseau écologique fonctionnel**

- **Les éléments de diagnostic et enjeux :**

Le territoire de la CARENE concentre des espaces naturels d'une valeur et d'une qualité exceptionnelle avec le deuxième plus grand marais de France, l'un des quatre grands estuaires de France et une façade littorale de 20 kilomètres. L'intérêt écologique de ces milieux est d'envergure nationale et européenne (Natura 2000), ce qui confère à l'agglomération une responsabilité forte en matière de préservation et d'innovation environnementale.

- **....qui justifient les orientations du PADD :**
  - Affirmer la préservation de la trame verte et bleue, armature naturelle de l'agglomération, constituée par le littoral, l'estuaire et la Brière ainsi que les éléments éco-paysagers favorables aux continuités écologiques (haies, bois, mares, fossés.) ;
  - Inscrire la volonté d'exercer un retrait le long des cours d'eau pour répondre à l'enjeu de bon état des masses d'eau inscrites dans le SDAGE ;
  - Participer à la lutte contre les espèces invasives installées (jussie, écrevisses...) et en proscrire l'usage ;
  - Afficher le maintien et la mise en valeur des coupures d'urbanisation ;
  - Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, en concentrant le développement urbain dans les centralités existantes.

#### **→ L'agriculture, une activité économique garante de la qualité des milieux**

- **Les éléments de diagnostic et enjeux :**

L'agriculture, qui est garante de la qualité environnementale, est une activité économique fragile qu'il convient de consolider et de pérenniser en favorisant des productions locales à haute valeur ajoutée ; actuellement, 2 200 hectares exploités ne sont pas pérennisés car non situés en zones agricoles pérennes (6000 ha de terres hautes et 8700 ha de zones humides protégées à plus de 20ans) identifiées par le schéma de secteur de la CARENE ou dans le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains - PEAN créé par le Conseil départemental de Loire-Atlantique en 2013 .

La préservation des espaces naturels et agricoles, particulièrement des espaces les plus stratégiques est au cœur du projet d'agglomération avec un objectif de réduction de la consommation d'espace de moins 35 % et de concentrer le développement dans les centralités existantes.

- **....qui justifient les orientations du PADD :**
  - Donner à la profession agricole une lisibilité sur la vocation agricole des terres selon quatre échelles de temps :
  - Encourager la réalisation du PEAN pour pérenniser la vocation des terres agricoles et valoriser ces espaces ;
  - Garantir à moyen terme le caractère productif des espaces situés en continuité de l'enveloppe urbaine sur une période d'au moins 10 ans ;
  - Affirmer sur le long terme la vocation agricole des terres les plus stratégiques ayant une haute valeur agronomique, écologique, paysagère ou économique, et préserver les gageries (centres des îles de Brière) ;
  - En devenir : reconquérir les friches agricoles par leur remise en exploitation ;
  - Garantir la fonctionnalité des exploitations : maintenir les conditions satisfaisantes de circulations et d'accès des engins agricoles aux parcelles agricoles, limiter la fragmentation des exploitations par l'urbanisation, limiter et contrôler le morcellement du foncier au profit d'activités de loisirs ;
  - Permettre et organiser le développement des exploitations agricoles, et de leurs sièges et conforter les structures déjà en place dans les communes soumises à la loi Littoral : Donges, Montoir-de -Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire.
  - Permettre une diversification complémentaire à l'activité agricole : filière bois énergie, accueil touristique et pédagogique.

#### → **Une gestion économe et responsable de l'espace**

- **Les éléments de diagnostic et enjeux :**

Entre 2004 et 2016, 591 hectares ont été urbanisés soit 49,3 ha par an ; cette tendance est confirmée par le SCoT à l'échelle métropolitaine sur la même période. En s'appuyant sur les éléments de diagnostic, le SCoT a fixé des objectifs de restriction d'utilisation du foncier.

- **....qui justifient les orientations du PADD :**
  - Rationaliser l'usage du foncier, conformément aux objectifs du SCoT, à l'échelle de l'agglomération et en fonction du contexte de chaque commune ;

- Viser une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 35 % ;
- Tendre vers une urbanisation à 60 % dans l'enveloppe urbaine et à 40 % en extension de celle-ci ;
- Privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés y compris pour les zones d'activités ;
- Conserver des secteurs de développement en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

#### **II.3.1.4. Une destination touristique**

##### **→ Une offre structurée et lisible**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Le territoire de la CARENE s'inscrit dans un territoire riche en destination touristique entre La Baule / Guérande à l'ouest qui constitue une offre touristique à forte notoriété, et à l'est l'agglomération nantaise et le sud Loire ( Saint Brévin / Pornic ).

Ce territoire dispose aussi de nombreux atouts pour s'affirmer destination touristique : balnéaire avec Pornichet et Saint-Nazaire, découverte de la nature (le marais de Brière avec ses chaumières, ses itinéraires vélos), centres de loisirs (le golf , l'hippodrome, la thalassothérapie, le casino...) et visites industrielles et patrimoniales.

L' enjeu est de révéler ces atouts qui permettent aussi un développement de l'économie.

- **....qui justifient les orientations du PADD :**
  - Jouer les complémentarités touristiques avec l'offre de Nantes, de la presqu'île guérandaise, de la Baule et du Sud Loire ;
  - Confirmer et valoriser le tourisme balnéaire et littoral de Pornichet - ville balnéaire et Saint-Nazaire - ville littorale ;
  - Renforcer l'attractivité des ports et des fronts de mer ;
  - Développer les activités à forte valeur ajoutée, créatrices d'emplois ( thalassothérapie, activités nautiques...) et développer celles existantes ;
  - Révéler et optimiser l'offre nature des marais de Brière (tourisme vert) ;
  - Promouvoir le tourisme culturel, urbain et patrimonial ;
  - Accompagner l'organisation et la mise en scène du tourisme industriel ;

- Valoriser les sites touristiques existants, en les inscrivant dans des parcours touristiques (valorisation de sites emblématiques comme le port de Rozé, par exemple....) et en augmentant les capacités d'accueil et d'hébergement.

→ **Des identités qui se révèlent aux touristes et aux habitants**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Le territoire de la Carene est constitué de repères majeurs hérités de l'histoire : base sous-marine, portique STX, pont de Saint-Nazaire, forges de Trignac, raffinerie de Donges. L'enjeu est de conserver ces repères identitaires et de les mettre en valeur dans le paysage.

Le diagnostic fait émerger des entités paysagères au nombre de dix, offrant de très belles vues qui fondent les identités territoriales telle la frange sud du parc de Brière par exemple. La protection et la mise en valeur des vues sur le paysage constituent un enjeu de valorisation et de mise en lumière de ces paysages, souvent contemplés à partir de liaisons douces (vélo, marche). L'enjeu est de répondre à ces aspirations et à ces modes de pratique du territoire.

- **....qui justifient les orientations du PADD :**
  - Permettre la structuration et la mise en lien des itinéraires de randonnées pédestre et cycliste ;
  - Préserver et mettre en valeur des repères dans le paysage et les vues remarquables sur les ensembles paysagers emblématiques : marais, Loire, estuaire, industrie depuis les grands axes de circulation et les itinéraires de découverte ;
  - Participer à la qualification de la frange sud du arc naturel régional de Brière et des principales entrées d'agglomération( routières, ferroviaires) pour améliorer l'image et valoriser l'identité de l'agglomération.

### **II.3.2. Le défi de l'attractivité par le cadre de vie**

L'agglomération doit affirmer son poids démographique et augmenter son attractivité, tout en rationalisant sa consommation d'espace afin de préserver un équilibre entre espaces agricoles, naturels et urbains et en tenant compte des risques naturels et technologiques auxquels elle est soumise.

Pour augmenter son attractivité résidentielle, elle doit davantage valoriser son cadre de vie à travers son plan local de l'habitat - PLH , cadre de vie également fondé sur la proximité des emplois, commerces, équipements, et espaces récréatifs. Cette recherche de proximité s'impose dans la démarche de transition énergétique et écologique de l'agglomération qui s'exprime à travers son plan climat air énergie territorial - PCAET mis en consultation pendant l'enquête.

### **II.3.2.1. Territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à des risques**

#### **→ Des paysages et des patrimoines vécus**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Il y a lieu de synthétiser les éléments de «paysages réglementaires» des documents supra-communaux (SCoT, schéma de secteur, atlas des paysages de Loire-Atlantique, schéma directeur paysager de Saint-Nazaire, charte du PNR de Brière, loi littoral...) et de les analyser.

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

- **....qui justifie les orientations du PADD :**

- Inscrire le développement de l'agglomération dans cette mosaïque paysagère ;
- Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales ;
- Préserver la qualité urbaine des centralités communales.

#### **→ Une culture du risque**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Le PCAET traite de la vulnérabilité au changement et l'adaptation aux différents risques. Le territoire de la CARENE est surtout concerné par les risques inondation et submersion marine. Le territoire fait l'objet d'un plan de prévention des risques littoraux - PPRL sur les communes de Pornichet et Saint-Nazaire.

L'empreinte historique de l'industrie fait qu'une partie du territoire comporte 59 industries classées au titre de la protection de l'environnement - ICPE, mais aussi huit sites SEVESO sur les communes de Donges, Montoir-de-Bretagne et Saint Nazaire ;

Le principal enjeu est de s'adapter et vivre avec des risques.

- **....qui justifie les orientations du PADD :**

Le PADD entend limiter l'exposition aux risques des personnes et des biens en maîtrisant l'urbanisation, en mettant en œuvre des formes urbaines et des constructions adaptées, en limitant les incidences directes et indirectes de l'urbanisation sur la régularisation hydraulique ; et au travers du PCAET, le PADD vise à faire émerger une culture du risque du fait du contexte territorial.

### **II.3.2.2. Territoire des proximités**

#### **→ Vivre à 15 minutes des centralités**



- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

La CARENE se situe au sein d'un système territorial poly-concentrique qui s'appuie sur un archipel de petites villes. Aussi, quel que soit la commune de résidence, les gares ,services, grands commerces sont accessibles en 15 minutes en tout point du territoire.

Ce diagnostic du PLUi met en avant l'organisation urbaine singulière du territoire, dictée par les composantes naturelles et la présence de l'eau.

L'enjeu est d'offrir des solutions de mobilité adaptées à cette urbanisation, la voiture représentant toujours le mode de déplacement le plus utilisé y compris pour les courtes distances.

- **....qui justifient les orientations du PADD :**

- Redonner du confort et de la visibilité aux modes de déplacement actifs ( marche, vélo... ) ;
- Rationaliser l'usage de la voiture, notamment pour les courtes distances ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle, en maintenant et en développant des activités de proximité dans les tissus urbanisés, lorsqu'elles ne génèrent pas de conflits d'usages ou de nuisances incompatibles avec l'habitat.

→ **Une agriculture de proximité**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

L'agriculture de proximité est un des leviers pour développer la ville des courtes distances, mais les productions sont actuellement peu diversifiées et peu rentables.

- **....qui justifient les orientations du PADD :**

Le PADD souhaite construire le projet alimentaire de territoire pour agir localement et pour favoriser et conserver la valeur ajoutée sur le territoire, en incitant à la labellisation et en privilégiant les circuits courts.

→ **Un quart d'énergie renouvelable dans le mix énergétique local**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Le PCAET montre qu'il est nécessaire de valoriser le potentiel d'énergie renouvelable existant

- **....qui justifient les orientations du PADD :**

La CARENE souhaite valoriser et accompagner le potentiel énergétique local et atteindre un quart d'énergie renouvelable dans le mix énergétique du territoire.

Elle souhaite également saisir les opportunités de mise en œuvre de réseaux d'énergie intelligents et engager une réflexion autour des réseaux de chaleur et de froid urbains.

→ **Une meilleure gestion des ressources**

• **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

L'approvisionnement en eau potable constitue un des enjeux majeurs ; la CARENE a déjà engagé et anticipé ses besoins et les risques. L'élaboration des schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales et usées est mis en œuvre en parallèle de l'élaboration du PLUi.

• **....qui justifient les orientations du PADD :**

- Assurer les besoins de développement des déchetteries ;
- Mettre en œuvre la coopération avec Nantes Métropole sur la mutualisation des outils de traitements de déchets ménagers ;
- Faciliter la mise en œuvre des schémas directeurs des réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales.

### **II.3.2.3. Territoire à très haute qualité résidentielle**

→ **Une offre d'habitat correspondant aux aspirations des habitants**

Ces aspirations sont différentes suivant les catégories d'habitants : personnes âgées, gens du voyage, travailleurs saisonniers, étudiants....

• **Les éléments de diagnostic et les enjeux**

Le diagnostic montre la nécessité de mettre en adéquation l'offre de logements et les besoins de la population afin de fluidifier le parcours résidentiel sur le territoire et d'attirer de nouveaux ménages.

• **....qui justifient les orientations du PADD**

La collectivité a pour ambition d'être un territoire à très haute qualité résidentielle, ce qui passe par l'accès pour tous à des logements de qualité, permettant de créer un équilibre social et générationnel.

Au travers de son plan local de l'habitat - PLH, la CARENE entend :

- Favoriser en tout point du territoire l'accès au logement pour tous, même les plus modestes ;
- Diversifier l'offre de logements ;
- Répondre aux besoins des populations spécifiques :

- Pour les personnes âgées, par la création de nouveaux établissements au plus près des services de proximité, l'adaptation des logements existants ;
- Pour les gens du voyage : accompagner la sédentarisation, et en se mettant en conformité avec le schéma départemental de Loire-Atlantique en construisant les places attendues;
- Pour les travailleurs saisonniers en développant une offre dans le parc existant ou créer des formules d'habitat adaptées et pérennes ;
- Pour les étudiants : organiser l'offre en adéquation avec la localisation des 2 campus, prenant place à Saint-Nazaire sur le site d'Heinlex et dans le centre ville.

→ **Des logements pour tous et attractifs**

• **Les éléments de diagnostic et les enjeux**

Les centres historiques sont les tissus urbains les plus concernés par la vacance, notamment du fait de la présence d'habitats dégradés et vieillissants, mais ces bâtis constituent l'histoire du territoire que la collectivité entend réhabiliter.

• **....qui justifient les orientations du PADD**

- Rendre le parc existant attractif, en permettant notamment la réhabilitation du parc privé des centres historiques et en requalifiant celui de la reconstruction de Saint-Nazaire et Donges dans le respect de leurs qualités patrimoniales ;
- Engager la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional sur les quartiers fragilisés de Saint-Nazaire ;
- Achever les projets de rénovation urbaine de Ville-Ouest à Saint-Nazaire et Certé à Trignac ; le PADD entend également promouvoir les chartes de coloration et de ravalement afin de favoriser la qualité des façades et des opérations de réhabilitation ;
- Équilibrer la répartition de l'offre de logements neufs entre les différentes gammes de logements : logements à loyer modéré, logements en accession à prix maîtrisé, logements en marché libre (collectif, individuel groupé, lot à bâtir...) ;
- Viser un objectif moyen de production de 30 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération ;
- Améliorer la performance énergétique pour les constructions anciennes et nouvelles en s'appuyant sur les principes édités dans le PCAET.

→ **L'atout de la proximité, l'impératif de qualité**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux**

Les centralités sont en concurrence avec les quartiers périphériques. Elles doivent répondre à cette concurrence et aux attentes de plus en plus exigeantes de la population en matière d'accès à des logements de qualité à des coûts abordables, d'accès aux loisirs , aux commerces, aux espaces de nature, le tout dans des espaces proches afin de limiter les déplacements motorisés. L'enjeu de renouveau des centralités passe donc par la mise en cohérence et la réponse à ces différentes attentes.

- **....qui justifie les orientations du PADD**

- Offrir un niveau d'équipements, de services, de commerces et de dessertes en transport en commun suffisant ;
- Favoriser les mobilités douces ;
- Développer la nature en ville-centre ;
- Améliorer les connexions entre les espaces verts et les espaces habités ;
- Ménager des espaces de respirations ( lieux de convivialité..) ;
- Savoir mieux construire avec le végétal en place et s'appuyer sur une palette végétale locale représentative des identités paysagères ;
- Rechercher une densité d'habitants en lien avec les typologies de logements proposés et adaptées au tissu urbain environnant ainsi qu'au contexte environnemental et paysager.
- A l'échelle de l'agglomération , se fixer des objectifs de densités résidentielles brutes :
  - En renouvellement urbain : tendre vers 40 logements par hectare sur l'ensemble du territoire ;
  - En extension : tendre vers 40 logements par hectare pour Saint-Nazaire et 20 logements par hectare pour les autres communes ;
- Proposer de nouveaux îlots urbains rationalisant l'usage du foncier.
- Le défi de l'équilibre et de la solidarité

### **II.3.3. Le défi de l'équilibre et de la solidarité**

#### ***II.3.3.1. Un développement qui se recentre***

##### **→ Un développement urbain autour des centralités**

- **Les éléments du diagnostic et enjeux**

Le diagnostic montre que le territoire dispose de potentiel foncier en intra-urbain qui constitue un levier pour limiter l'extension urbaine et la concurrence avec les centralités.

L'enjeu est donc de trouver les outils opérationnels pour mobiliser ces secteurs et poursuivre la dynamique en cours de répartition entre renouvellement et extension urbaine.

- **....qui justifient les orientations du PADD**
  - Conforter les centralités existantes ;
  - Activer les sites de renouvellement urbain à fort potentiel comme le Moulin du Pé à Saint-Nazaire ou des sites à fort enjeu communal comme les centres de la Chapelle-des-Marais, de Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Montoir-de-Bretagne ou Saint-Malo-de-Guersac ;
  - S'appuyer sur une densification organisée et intégrée des tissus bâtis autour des axes de transport en commun et de la ligne de bus à haut niveau de service héliYce ;
  - S'appuyer sur le parc privé, notamment vacant des centralités pour y concevoir un habitat attractif, vecteur de densité résidentielle dans les centres anciens ;
  - Localiser les secteurs d'extensions urbaines à vocation d'habitat, principalement en continuité des centralités ;
  - Définir les secteurs de développement en tenant compte :
    - Des équilibres spatiaux de l'agglomération et de la production de 60 % des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine ;
    - Du contexte environnemental et agricole : fonctionnalité de la trame verte et bleue ,présence de risques naturels et technologiques ; ...
    - De l'accessibilité ;
  - Intégrer des objectifs de qualité dans les nouveaux secteurs de développement ( insertion architecturale et urbaine, offrir des logements de qualité, proposer une offre de transport en commun adaptée à la densité, développer une approche paysagère, accompagner le développement du haut débit, prendre en compte les enjeux de santé publique...).

#### ➔ **Un développement économique et commercial thématiqué et hiérarchisé**

- **Les éléments du diagnostic et les enjeux**

Le territoire bénéficie d'une bonne activité économique du fait de ses entreprises historiques et connaît actuellement une diversification de son économie.

La collectivité souhaite optimiser ce développement économique et a lancé la réalisation de son schéma d'accueil des entreprises, qui constitue un document stratégique non réglementaire. Ce schéma a fait l'objet d'un diagnostic qui a permis d'identifier les enjeux, leviers d'actions et objectifs à atteindre à l'échelle de la CARENE et finement à l'échelle de chaque zone d'activité. Sont ainsi répertoriés : l'offre foncière, l'attractivité des entreprises, le commerce.

- **....qui justifient les orientations du PADD**
  - Offrir du foncier optimisé ;
  - Offrir des zones d'activités attractives ;
  - Garantir un équilibre commercial en faveur de l'animation des centralités.

### ***II.3.3.2. Un projet s'appuyant sur des spécificités***

Les 10 communes de l'agglomération occupent chacune un rôle et des fonctions diverses et complémentaires.

#### **➔ L'agglomération littorale et balnéaire**

- **Les éléments du diagnostic et les enjeux**

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

Ces communes littorales et balnéaires, qui concentrent des fonctions métropolitaines, portent des enjeux forts résidentiels, économiques et touristiques. Il s'agit notamment d'y activer et d'y valoriser la façade littorale dans une ambition métropolitaine, tout en préservant certaines architectures de qualité ( répertoriées dans les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine - AVAP).

- **....qui justifient les orientations du PADD**
  - Affirmer et valoriser les différentes identités littorales et balnéaires « Saint-Nazaire, ville à la mer » et « Pornichet, ville balnéaire » ;
  - Conforter les quartiers balnéaires à Saint-Nazaire et Pornichet pour y développer une animation tournée vers le littoral ;
  - Améliorer les qualités maritimes et portuaires du centre ville de Saint-Nazaire ;
  - Améliorer l'accès à la mer pour les modes actifs et pour tous ;
  - Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaire ;

- Intégrer l' AVAP de Pornichet qui préserve le patrimoine balnéaire et anticiper celle de Saint-Nazaire ;
- Permettre au modèle balnéaire de se réinventer avec une exigence de qualité.

### → **L'agglomération estuarienne et industrielle**

#### • **Les éléments du diagnostic et les enjeux**

Au cœur des enjeux industriels, et desservies par les transports ferroviaires et la RN 171, les communes estuariennes de Trignac, Montoir-de-Bretagne et Donges et plus particulièrement leurs bourgs participent au confortement de l'agglomération.

Le diagnostic a mis en exergue des enjeux spécifiques pour les trois bourgs/centre-ville de ces communes :

- Pour Donges : accueil de nouveaux habitants afin de conforter les équipements et les services ;
- Pour Trignac : s'appuyer sur une nouvelle desserte de la zone Altitude pour répondre aux problématiques de trafic routier du centre bourg ;
- Montoir-de-Bretagne partage avec Trignac l'enjeu de la desserte alternative de la zone Altitude, qui répondra aussi aux problématiques du quartier de Bellevue mais aussi confortera son centre-bourg
- **....qui justifie les orientations du PADD**
  - Révéler les potentiels d'urbanisation pour revitaliser les centralités communales ;
  - Rendre attractifs et dynamiser les centres de Donges et de Trignac ;
  - Poursuivre le développement de nouveaux quartiers d'habitat (notamment Les Ecottais à Donges et Ormois à Montoir-de-Bretagne) et assurer leur articulation avec la centralité communale ;
  - Connecter les quartiers entre eux et avec le bourg par l'aménagement de liaisons douces ;
  - Assurer le « bon voisinage » entre habitat, industries et infrastructures portuaires ;

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

- Pour Montoir-de-Bretagne : la volonté de clarifier la lisibilité et les accès de la gare, offrir des liaisons douces vers le centre-bourg, étudier les possibilités de désenclavement ;

- Pour Donges : profiter de la réalisation du contournement ferroviaire de la raffinerie pour créer un pôle d'échanges multimodal à l'est de l'agglomération.

## → **L'agglomération de marais**

### • **Les éléments du diagnostic et les enjeux**

Sous l'influence des marais de Brière et de Donges, des pôles d'emploi de l'agglomération et des intercommunalités voisines de Cap Atlantique et du Pays de Pont-Château-Saint-Gildas-des-Bois, les communes de Saint-André-des-Eaux, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Joachim, la Chapelle-des-Marais et Besné sont appelées à accueillir de nouveaux habitants, préférentiellement en confortement de leur centre. Leur dynamique démographique doit permettre d'y conforter les services, et l'économie résidentielle. Du fait de sa position particulière à moins de 15 minutes du cœur de l'agglomération et des communes de Guérande et de la Baule, Saint-André-des-Eaux joue, au même titre que les communes estuariennes, un rôle particulier dans le développement de l'agglomération.

### • **....qui justifient les orientations du PADD**

- Conforter toutes les centralités de Brière dont certaines (Besné et la Chapelle-des-Marais) se développent en lien étroit avec les polarités de Pont-Château et d'Herbignac ;
- Accompagner le développement de Saint-André-des-Eaux très attractive de par sa position stratégique à proximité de la façade littorale métropolitaine et de la presqu'île guérandaise ;
- Permettre l'évolution des centralités pour accueillir des habitants et garantir une vie dans les bourgs (optimiser le développement de l'urbanisation, mobiliser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine, organiser la connexion et l'intégration de nouveaux programmes, faciliter les accès aux commerces ,services et équipements...) ;
- Préserver le paysage et le patrimoine briérons, porteurs d'une identité forte :
  - Conserver l'organisation spatiale des îles de Brière, les gageries et les logiques d'implantations des constructions perpendiculaires aux voies depuis le pourtour des îles ;
  - Rechercher des formes architecturales communes aux centralités offrant des rappels à l'architecture traditionnelle de Brière ;
  - Maîtriser l'urbanisation des îles de Brière (étendre l'enveloppe urbaine uniquement dans les centralités) ;



- Maintenir les liens visuels (ouvertures paysagères) et physiques (levées, accès) entre les espaces urbanisés, le marais et les gageries ;
- Préserver et valoriser les secteurs de chaumières emblématiques.

### → **L'agglomération à la campagne**

- **Les éléments du diagnostic et les enjeux**

Partout sur le territoire , la maîtrise de l'habitat diffus s'impose afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et de conforter les centralités.

Situés dans une agglomération multipolaire disposant d'infrastructures de transports performantes, ces secteurs ruraux ou briérons, qualifiés de « campagne » restent à proximité de commerces, de services et des zones d'emploi.

- **....qui justifient les orientations du PADD**

- Encadrer strictement l'urbanisation « à la campagne » pour ne pas déstabiliser les équilibres communaux et préserver la qualité architecturale et paysagère de ces espaces et en tenant compte de la loi Littoral dans les communes concernées :
  - A l'image des centralités, les villages et îles de Brière identifiés peuvent se développer et accueillir des extensions limitées de l'urbanisation ;
  - Les autres villages et îles de Brière ainsi que les hameaux peuvent accueillir de nouvelles constructions de manière raisonnée et adaptée au contexte ;
  - Les écarts ont vocation à demeurer des lieux d'habitat ponctuels en interface direct avec les espaces agricoles et naturels dans lesquels ils s'inscrivent. Ils ont ainsi vocation ni à s'étoffer, ni à s'étendre ;
- Préserver l'héritage rural :
  - Conserver les caractéristiques du paysage rural ;
  - Inciter à conserver les abords des maisons anciennes dans leur logique d'espaces ouverts ;
  - Limiter l'imperméabilisation des sols .
  - Sauvegarder les éléments du petit patrimoine ;
  - Préserver, réhabiliter et valoriser les sentiers de randonnées permettant la découvert de la campagne.

## **II.4. Orientations d'Aménagement Programmées – OAP**

Le projet de PLUi de la CARENE comprend 55 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles - OAP et 1 OAP thématique Trame Verte et Bleue.

### **II.4.1. Définition des OAP dans le code de l'urbanisme à l'article L151-7 :**

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#) ».

### **II.4.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**

#### ***II.4.2.1. Articulation des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et du règlement :***

Les OAP sectorielles et le règlement, écrit et graphique, constituent les deux pièces du PLUi qui s'opposent aux autorisations d'urbanisme lors de leur instruction.

Les OAP précisent des principes d'aménagement et les orientations de programmation d'un projet sur un site défini qui est délimité et numéroté dans le règlement graphique.

Le règlement et les OAP sont complémentaires : leurs dispositions tiennent compte des objectifs généraux de chaque zone et des objectifs d'aménagement de chaque site de projet. Il arrive ponctuellement que les règlements des zones indiquent des règles différentes de celles du reste de la

zone pour certains sites de projet couverts par une OAP : dans ces cas, l'OAP est citée dans le règlement écrit et la règle est précisée pour le projet mentionné.

Il est à noter que les OAP s'opposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, alors que le règlement s'oppose aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité, qui interdit toute différence entre le règlement et le projet.

#### **II.4.2.2. Choix des sites des OAP sectorielles de la CARENE :**

Le PADD vise à limiter la consommation foncière de 35% par rapport à la décennie précédente et à localiser 60% de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, à privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés ; ainsi, sur les 55 secteurs encadrés par une OAP, près de 80% sont situés au sein de l'enveloppe urbaine. Seules 13 OAP encadrent le développement de zones situées en extension de l'enveloppe urbaine.

Ce choix de favoriser les secteurs de projets au sein de l'enveloppe urbaine répond aux enjeux du PADD, notamment de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, renforcer ce principe de la « ville du quart d'heure », favoriser les mobilités douces, développer la nature en ville.

Les 55 sites d'OAP peuvent être classés :

- En zone U lorsqu'il s'agit d'encadrer les sites de renouvellement urbain, de mutation foncière, d'espaces libres de construction dont l'aménagement nécessite une OAP au regard des enjeux, de la superficie, de l'insertion paysagère ou urbaine ;
- En zone 1AU pour des raisons qui relèvent de la même logique mais avec des enjeux spécifiques ;
- En zone 2AU dans quelques cas pour des secteurs importants à enjeux forts, pour lesquels il convient d'afficher les premières orientations, de poser les premiers éléments d'aménagements intangibles qui permettent à la collectivité de se projeter sur des stratégies futures dans ces secteurs.

#### **II.4.2.3. Élaboration des OAP :**

Le processus d'élaboration des OAP s'est appuyé sur les travaux d'un groupe d'experts aux compétences complémentaires, notamment : sociétés pilotant des opérations d'aménagement, instructeurs du droit des sols, techniciens urbanistes, membres de l'équipe PLUi de la CARENE et personnes en charge des projets du PDU et du PCAET.

Trois enjeux opérationnels se sont dessinés, qui ont guidé l'élaboration d'une trame de « fiche OAP » commune à l'ensemble des orientations sectorielles :

- Les OAP doivent anticiper des évolutions et ne pas nécessiter des modifications permanentes du PLUi ;

- Les OAP doivent être avant tout un objet de projet réglementaire et non un outil de communication ; leur contenu doit poser des invariants du projet afin d'assurer son intégration et sa cohérence par rapport au contexte tout en laissant leur rôle de conception aux maîtrises d'œuvre ;
- Les OAP doivent encadrer des secteurs aux périmètres et aux échéanciers cohérents.

De nombreuses rencontres dans les différentes communes ont permis de réaliser des analyses de terrain pour comprendre le contexte de chaque secteur, d'échanger avec les élus et les techniciens communaux sur les enjeux des différents secteurs et les attentes d'aménagement afin de calibrer le rendu de l'OAP de chaque secteur au regard de plusieurs principes établis au préalable, notamment : poser l'insertion paysagère et urbaine du projet sans empiéter sur la conception architecturale pour ne pas obérer le développement d'autres réponses architecturales ou de composition urbaine, assurer la bonne instruction des permis à venir en proposant des orientations et principes d'aménagement clairs et compréhensibles par le plus grand nombre.

Des remarques et retours des communes en 2018 ont permis de procéder à des corrections et des ajustements des OAP jusqu'à l'arrêt-projet de février 2019.

#### **II.4.2.4. Contenu des OAP sectorielles :**

Les périmètres des OAP sectorielles sont reportées sur le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation sont reportées sur chaque fiche OAP sous la forme d'intangibles qui posent les conditions de l'urbanisation et de recommandations qui indiquent des propositions complémentaires d'usages ou d'aménagements du site.

Chaque OAP est présentée de façon homogène en une fiche de 4 pages :

1. Présentation du site : localisation, surface, desserte, occupation du sol, et présentation des objectifs généraux attendus pour le projet : par exemple la valorisation des caractéristiques paysagères ou urbaines du site, offre de logements ;
2. Illustration de la présentation du site par un plan avec en fond une vue aérienne précisant le périmètre de l'OAP, les limites cadastrales ;
3. Schéma des principes d'aménagement ;
4. Énoncé des principes d'aménagement en complément du schéma : les principes d'aménagement développent d'une part les intangibles du projet qui posent les conditions de l'urbanisation, les éléments que l'aménageur doit respecter dans un rapport de compatibilité, et d'autre part les recommandations qui indiquent les propositions complémentaires d'usage et ou d'aménagement du site, pour assurer l'intégration paysagère et urbaine ; les éléments programmatiques sont aussi précisés dans cet énoncé : le phasage du projet, la densité de logement, le pourcentage de logements locatifs...

#### **II.4.2.5. Les OAP sectorielles au sein des 10 entités paysagères :**

L'ensemble des OAP décline des objectifs généraux qui s'appuient sur les orientations du PADD :

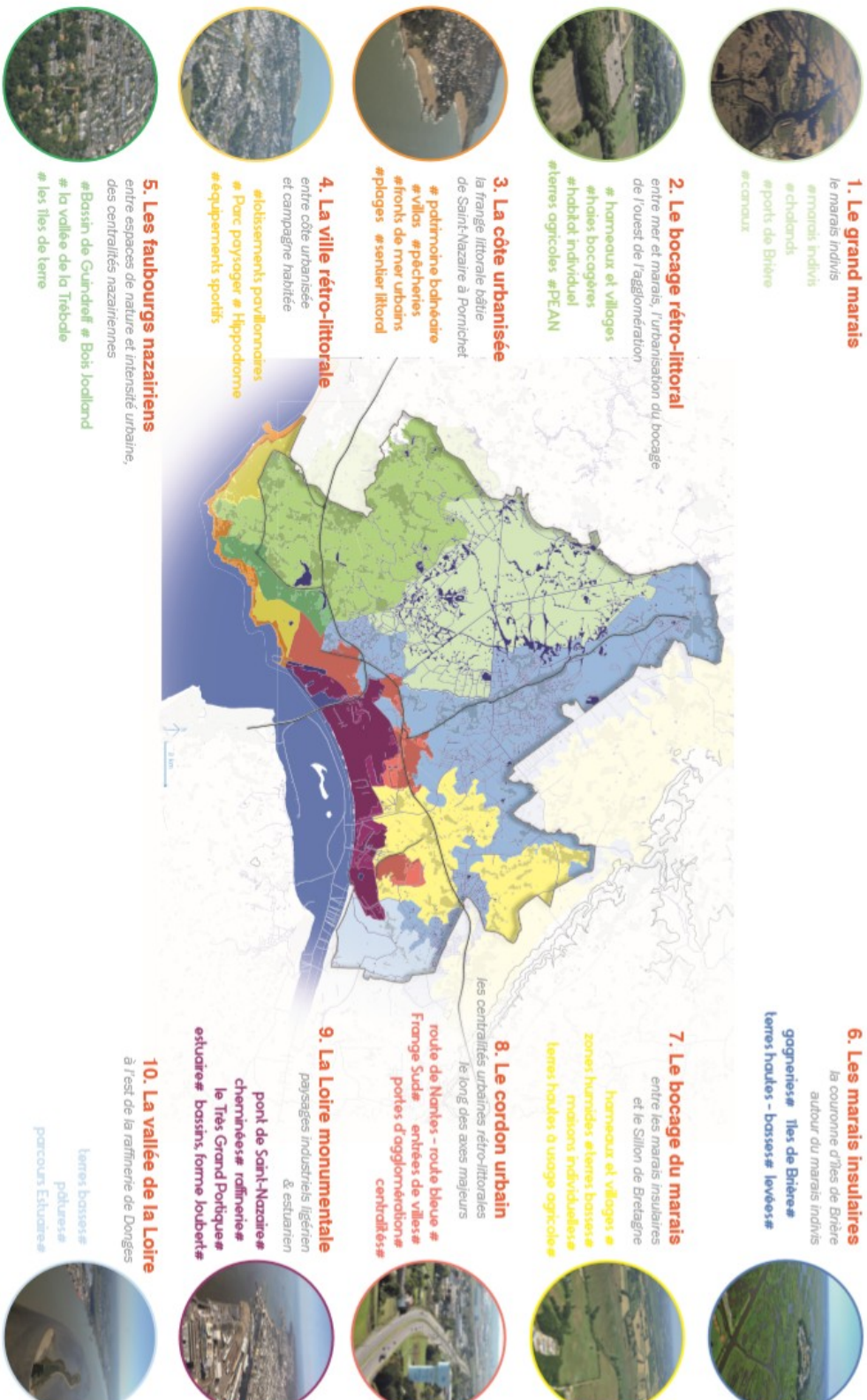
- Garantir la qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale ;
- Développer les mobilités actives et une desserte viaire cohérente à l'échelle du site et du quartier ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Préserver la qualité environnementale des sites et réduire l'empreinte énergétique de l'agglomération.

Pour mettre en œuvre ces principes généraux à chacun des sites, les OAP ont fait l'objet d'une démarche paysagère, ce qui explique que les OAP sont présentées en fonction des 10 unités paysagères qui composent le paysage de l'agglomération et que nous rappelons ci-après :

#### **A - Le Grand Marais**

Parce que vaste espace d'eau et de canaux et support d'une biodiversité remarquable, ce grand marais ne comporte pas d'OAP dans le PLUi actuel.

**» LES 10 UNITÉS PAYSAGÈRES COMPOSANT LE PAYSAGE DE L'AGGLOMÉRATION**



## **B - Le bocage rétro-littoral**

Les paysages rétro-littoraux désignent le bocage vallonné à l'ouest de l'agglomération à l'interface avec le Grand Marais de Brière au nord avec l'urbanisation dense du littoral au sud. Le bocage littoral doit affirmer ses caractéristiques de pré-relief du coteau guérandais, sa trame éco-paysagère de bocage et répondre aux enjeux d'intensification de ses centralités et de définition des limites de son urbanisation.

**B – 1 Les OAP n° 2/4/5/6/7/9/10** sont localisées en centre-bourg de Saint-André-des-Eaux ; elles ont vocation à conforter la centralité par la diversification et l'augmentation du nombre de logements ainsi que la création d'un équipement (médiathèque) en complément de la ZAC de centre-bourg ; ces projets d'OAP doivent apporter de la qualité et de la diversité architecturale et participer au maillage du centre-bourg en espaces publics et en liaison piéton/vélo.

### **Éléments de programmation :**

- OAP n°2 Pré Allain (0,3 ha) : environ 10 logements, 3 logements locatifs sociaux ;
- OAP n°4 La Cure (0,4 ha) : 29 logements dont 14 en collectifs, 15 à 20 logements locatifs sociaux ;
- OAP n°5/6/7 ZAC de Centre-bourg :
  - Blanche Couronne (1,2 ha) : 70 logements dont 30% de logement social 10% en accession locative sociale ;
  - Kerfut (0,4 ha) : 20 logements dont 75% de logement social et 25% d'accession aidée ;
  - Anne de Bretagne (1 ha) : 60 logements dont 30% de locatif social et 10% d'accession locatif social ;
- OAP n°9 La Garenne (0,5 ha) : 9 logements, 2 logements locatifs sociaux ;
- OAP n°10 La Barbotte (0,5 ha) : 15 logements, 4 logements locatifs sociaux.
- 

**B – 2 Les OAP n°1/3/8/11** sont localisées en première couronne du centre-bourg de Saint-André-des-Eaux et s'inscrivent dans ces mêmes principes d'intégration mais elles nécessitent un traitement particulier de leurs lisières urbaines avec les espaces agricoles et de marais.

### **Éléments de programmation :**

- OAP n°1 Chateauloup Ouest (4,7 ha) : densité 25 logements par hectare, 25% de logements locatifs ;
- OAP n°3 Les Frênes (0,9 ha) : 20 logements, 6 logements locatifs sociaux ;
- OAP n°8 Les Fosse Paviolles (0,8 ha) : 17 logements, 5 logements locatifs sociaux ;
- OAP n°11 La Métairie Neuve (1,5 ha) : 20 logements, 25% de logements locatifs sociaux.

**B – 3 L'OAP n°12** de Brais Nord (39 ha) constitue un site d'extension sur le territoire de Saint-Nazaire, qui répond aux besoins de développement à vocation économique du parc d'activités de

Brais ; l'extension du parc doit être réalisée en préservant et favorisant la qualité paysagère du site et développant les liaisons piéton/vélo.

**Éléments de programmation :** projet d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs du Schéma d'Accueil des Entreprises.

**B - 4 L'OAP n°13** des Commandières (21,4 ha) sur le territoire de Saint-Nazaire répond aux besoins de développement de l'offre commerciale en complément de celle existante et du centre-ville. En accompagnement des principes d'intégration paysagère des extensions bâties, l'OAP définit les emprises destinées à l'accueil du commerce et celles réservées au logement adressées côté route des Commandières.

**B - 5 L'OAP n°18** des Forges (1,3 ha) sur le territoire de Pornichet développe un potentiel de logements au sein des Forges, lieu identifié comme village pouvant accueillir des extensions au SCoT et au PADD du PLUi. L'OAP définit les conditions d'intégration de l'urbanisation dans un contexte bocager dans la proximité d'un camping, prévoit la création de sentiers récréatifs en continuité avec les chemins existants.

**Élément de programmation :** densité de 20 logements par hectare, 20% de logements sociaux.

**B – 6 Les OAP n°14/19/20** constituent un potentiel de création de logements et d'équipements et de qualification des entrées de ville de Pornichet. Ces sites bénéficient d'un maillage bocager, en partie haute d'ouvertures paysagères vers le littoral et en partie basse de la proximité des équipements sportifs et de l'hippodrome.

**Éléments de programmation :**

- OAP n°14 Près de l'Étang (2,8 ha) : densité de 20 logements par hectare, 20 à 30% de logements sociaux ;
- OAP n° 19 Butte d'Ermur (18,8 ha) : densité de 20 logements par hectare, 20% de logements sociaux ;
- OAP n°20 Village d'Ermur (3,6 ha) : densité de 20 logements par hectare, 20 à 30% de logements sociaux.

**B – 7 Les OAP n°15/16/17** définissent les conditions de développement du quartier d'Océanis. Les sites d'Océanis constituent un ensemble paysager entre les faubourgs nazairiens et la campagne habitée du bocage rétro-littoral ; ils disposent de services, d'équipements et de commerces ; ces sites étant majoritairement urbanisés et situés sur des axes urbains structurants de Saint-Nazaire, les OAP veillent au maintien des reculs nécessaires à la requalification du boulevard de la Côte d'Amour en boulevard urbain multimodal, à la création d'une lisière paysagère en limite d'urbanisation et à un traitement favorable au maillage des liaisons piéton/vélo. Océanis représente un vaste secteur de 105 ha appelé à accueillir une mixité d'usages.



**B – 8 L'OAP n°21** du Petit Canon (7,8 ha) sur le territoire de Pornichet constitue un potentiel de création de logements et de délimitation définitive de la limite d'urbanisation en adéquation avec la coupure d'urbanisation n° 39 de la DTA et le contexte paysager, environnemental et agricole de l'Est de la commune.

**Éléments de programmation** : densité de 20 logements par hectare, 20 à 30% de logements sociaux.

### **C - La côte urbanisée**

La côte urbanisée correspond à l'urbanisation adressée directement sur le littoral de Pornichet, à Saint-Nazaire et à l'ensemble des plages et espaces naturels du sentier littoral. La côte urbanisée doit affirmer son identité balnéaire, répondre aux enjeux de valorisation de son foncier, notamment pour de l'habitat et de perméabilité avec la ville rétro-littorale.

**C – 1 Les OAP n°22/24** du Bourg de Saint-Marc (5,2 ha) et de l'avenue de Saint-Nazaire sont deux sites majoritairement urbanisés. L'OAP veille au confortement de la centralité de Saint-Marc, au maintien de sa qualité architecturale et paysagère, par le maintien des reculs nécessaires aux espaces publics et points de vue repères, l'intégration du bâti dans la trame paysagère existante. Le secteur de l'avenue de Saint-Nazaire peut accueillir des opérations à vocation d'habitat correspondant aux formes urbaines existantes.

**C – 2 L'OAP n°23** de la Sétraie (2,1 ha) organise le confortement de la centralité de Saint-Marc par le développement d'une offre de logements en cœur d'îlot ; elle définit les conditions d'intégration urbaine : la préservation d'un cours d'eau et sa valorisation dans un espace boisé central, une densité résidentielle cohérente avec un cœur d'îlot.

**Éléments de programmation** : 52 logements.

**C – 3 L'OAP n°25** Gavy est située sur un site proche, d'équipements et des services ; son cadre paysager est exceptionnel à l'interface entre le littoral et les boisements de Porcé ; l'OAP veille à la valorisation de ce foncier dans le maintien des qualités paysagères et urbaines du site en préservant les boisements classés en EBC, en créant des points de vue repères sur le littoral.

**Éléments de programmation** : opérations de renouvellement urbain à vocation mixte d'activités et d'habitat.

**C – 4 L'OAP n°27** rond-point de l'Europe (0,4 ha) constitue un potentiel, en renouvellement urbain, de création de logements et commerces et de qualification du front de mer à l'intersection du boulevard de la République et du boulevard des Océanides, face au port de Pornichet ; l'opération vise à conforter l'articulation entre la centralité et le front de mer, développer un épannelage assurant l'interface avec les constructions existantes, intégrer les accès piéton/vélo nécessaires au stationnement en cœur d'îlot tout en ménageant des percées visuelles sur le bâti patrimonial.

**Éléments de programmation :** densité de 40 logements par hectare, commerces en rez-de-chaussée ; 20% de logements locatifs pour toute opération de plus de 15 logements.

## **D - La ville rétro-littorale**

La ville rétro-littorale désigne, à Saint-Nazaire et à Pornichet, des quartiers mixtes (résidentiels, équipements, commerces de proximité) non directement adressés sur le front littoral, à l'interface entre la côte urbanisée et la campagne habitée. Il est prévu d'y affirmer l'ambiance balnéaire, de ménager la perméabilité des accès piéton/vélo vers le littoral et les équipements structurants (parc paysager, plaine des sports de Saint-Nazaire) et de répondre à la qualification des entrées de ville et fronts urbains.

**D – 1 L'OAP n°28** Îlot Paris (0,5 ha) développe un projet de renouvellement urbain réparti en deux îlots en entrée de centre-ville sur l'artère principale avenue de Gaulle à Pornichet ; ce site offre l'opportunité d'accueillir une opération à vocation d'habitat et de commerces à proximité de la gare et d'espaces publics récemment requalifiés.

**Éléments de programmation :** densité de 40 logements par hectare, cellules commerciales en rez-de-chaussée ; 20 à 30% de logements sociaux.

**D – 2 L'OAP n°29** avenue des Evens (0,4 ha) représente un potentiel de création de logements et d'un espace public arboré à proximité des services, équipements et commerces du centre-ville de Pornichet. Le site bénéficiant de la présence de murets de pierre, d'une trame arborée et du contexte patrimonial de l'architecture balnéaire identifiée à L'AVAP, l'OAP veille à l'intégration urbaine du projet au vu de la qualité paysagère et architecturale existante.

**Éléments de programmation :** réalisation d'un espace public ; 16 à 21 logements, 20% de logements sociaux.

**D – 3 L'OAP n°30** Parc d'Armor (5,8 ha) constitue un potentiel de création de logements et de qualification de l'entrée nord de Pornichet ; l'OAP veille à la bonne intégration paysagère du bâti au sein du relief avec un épannelage cohérent avec la pente.

**Éléments de programmation :** densité de 40 à 45 logements par hectare, 20 à 30% de logements sociaux.

**D – 4 L'OAP n°31** Leroy Plaisance (2,3 ha) encadre le renouvellement urbain de deux îlots en entrée ville de Pornichet, adressés sur le boulevard de Saint-Sébastien et l'avenue de l'Hippodrome récemment requalifiée en avenue d'entrée de ville. L'opération doit conforter la centralité du quartier de Saint-Sébastien et accompagner la qualification progressive du front urbain d'entrée de ville ; la recomposition urbaine envisagée doit encourager l'installation de résidents permanents par la diversification de l'offre de logements.

**Éléments de programmation** : densité de 60 logements par hectare, 20% de logements sociaux.

**D – 5 L'OAP n°32** Îlot Gambetta (1,7 ha) organise la requalification de l'îlot à l'entrée à l'intersection de l'entrée de ville nord de Pornichet et du boulevard d'entrée de centre-ville face à l'hippodrome ; l'opération doit apporter la recomposition du stationnement, la valorisation des espaces publics et la création de logements afin de qualifier l'entrée de ville.

**Éléments de programmation** : densité de 100 logements par hectare, 20 à 30% de logements sociaux.

**D- 6 L'OAP n°33** Saint-Sébastien sud (0,5 ha) assure le confortement de la centralité de Saint-Sébastien par le développement d'une offre de logements en cœur d'îlot ; le site s'inscrit dans un contexte urbain pavillonnaire qualifié par une trame boisée et jardinée.

**Éléments de programmation** : densité de 30 logements par hectare, 20 à 30% de logements sociaux.

**D – 7 L'OAP n°34** Les Paludiers (0,9 ha) établit les conditions de renouvellement urbain de deux îlots en entrée de ville de Pornichet et à l'intersection avec le quartier de Saint-Sébastien. L'opération vise à diversifier l'offre de logements notamment pour encourager l'installation de résidents permanents.

**Éléments de programmation** : vocation mixte d'habitat et de services ; densité de 100 habitants par hectare, 20% de logements sociaux.

**D – 8 Les OAP n°35/36** boulevard de Saint-Nazaire (3 ha) et chemins de la Pailleresse et de l'Aunay (2,1 ha) correspondent aux tranches 3 et 4 de la ZAC « Pornichet Atlantique » qui s'organise de part et d'autre de la RD92 en entrée de ville est de Pornichet. Les tranches 1 et 2 répondent aux besoins de développement à vocation économique ; les OAP n°35/36 développent une programmation à destination d'habitat en cohérence avec les quartiers résidentiels contigus.

**Éléments de programmation** : pour l'OAP Boulevard de Saint Nazaire, réalisation de 80 logements en secteur A avec 20 à 30% de logements sociaux, et une densité de 20 logements par hectare en secteur B avec 20 à 30% de logements sociaux ; pour les Chemins de Pailleresse, réalisation de 6 logements.

## **E - Les faubourgs nazairiens**

Les faubourgs nazairiens désignent les quartiers résidentiels à l'ouest de Saint-Nazaire en interface avec le centre-ville, la côte urbanisée et le bocage rétro-littoral ; ces quartiers bénéficient de la proximité des commerces, services et équipements du centre-ville, de la centralité d'Océanis, de la proximité d'espaces de nature et de parcs urbains. Il est prévu de valoriser leurs potentiels fonciers,

de préserver leur charpente jardinée et boisée et d'affirmer un maillage de liaisons piéton/vélo efficients vers les centralités et les espaces de nature.

**E – 1 L'OAP n°37** Moulin du Pé (32,3 ha) constitue le plus important potentiel de création de logements en renouvellement urbain aux portes du centre-ville nazairien, sur le site de l'ancien hôpital, aujourd'hui libre d'urbanisation pour une bonne partie. L'OAP veille à l'intégration urbaine et paysagère du projet par le développement d'une offre de logements cohérente pour la mixité sociale et urbaine du quartier, par une organisation de la desserte et du stationnement ménageant l'impact paysager et spatial des véhicules sur le site au profit d'espaces publics et d'une trame paysagère nouvelle.

**Éléments de programmation** : densité de 40 logements par hectare.

**E – 2 L'OAP n°38** Berthauderie (29 ha) constitue aussi un important secteur de projet de restructuration à l'ouest du centre-ville et intégrant un quartier existant inscrit dans le cadre du projet de renouvellement d'intérêt régional - PRIR. L'objectif est de conforter l'offre en équipements et habitat à proximité du centre-ville et de renouveler, suivant en cela les objectifs du PRIR, l'attractivité résidentielle de la frange Ouest de la ville.

**Éléments de programmation** : densité de 40 logements par hectare et implantation d'équipements.

## **F - Les marais insulaires**

Les marais insulaires correspondent aux paysages patrimoniaux en bordure est du grand marais de Brière caractérisés par les îles, gagneries reliées entre elles par la RD 50 - chaussée de Brière. Les objectifs sont de renforcer leurs centralités par le renouvellement urbain dans le respect de leurs formes traditionnelles et de leur interaction singulière avec les marais.

**F – 1 L'OAP n°39** Aisnes ( 1,1 ha) développe une offre de logements au cœur de l'île d'Aisnes, île de Brière identifiée au SCoT et au PADD comme village pouvant faire l'objet d'une extension modérée ; ce site bénéficie d'un contexte paysager remarquable aux portes du Grand Marais et l'OAP définit les conditions d'intégration urbaine du projet.

**Éléments de programmation** : densité de 10 logements par hectare.

**F – 2 Les OAP n°40 à 44** concernent des sites de renouvellement urbain ou de dents creuses du centre-bourg de Saint-Malo-de-Guersac. L'urbanisation de ces sites vise à conforter la centralité et à diversifier l'offre de logements tout en valorisant le contexte paysager identitaire de l'ouverture sur les marais et la Garenne. Ces sites étant majoritairement adressés sur la RD50, les OAP veillent à une localisation sécurisée des accès.

**Éléments de programmation** :

- OAP n°40 Îlot Mahé1 (0,4 ha) : 10 à 13 logements ;
- OAP n°41 Les Dabonnières (0,7 ha) : densité de 20 logements par hectare ;
- OAPn°42 Îlot Grée (0,7 ha) : 12 logements ;
- OAP n°43 : Îlot Mahé 2 (0,9 ha) : densité 20 logements par hectare ;
- OAP n°44 : Gagnerie du Boucha (3,4 ha) : densité 25 logements par hectare.

**F – 3 L'OAP n°45** Aignac (1,9 ha) organise le confortement de la centralité de l'île par le développement en renouvellement urbain sur l'ancien terrain sportif ; le projet de production de logements est en cohérence avec l'identification du village de Aignac comme pouvant accueillir des extensions au SCoT et au PADD du PLUi. L'OAP intègre le contexte patrimonial original en valorisant la présence d'un moulin et en créant des sentiers récréatifs.

**Éléments de programmation** : densité de 30 logements par hectare.

**F – 4 L'OAP n° 46** Joachim du Bellay (0,2ha) consiste à développer un projet de renouvellement urbain au cœur de l'île principale de Saint-Joachim, ce site offre la possibilité de créer des logements à proximité des services et équipements du centre-bourg. L'OAP organise la desserte du projet afin de ménager l'impact paysager et spatial des véhicules sur le site et favoriser ainsi la qualification des espaces publics du centre-bourg.

**Éléments de programmation** : 12 logements dont un logement social.

**F – 5 L'OAP n° 47** Clos Miraud 2 (1,6 ha) prévoit la création de logements en continuité du centre-bourg sur le territoire communal, un territoire qui est très contraint en extension du fait de la présence de marais et de boisements humides. L'OAP définit les conditions pour intégrer au projet le canal de la Vaie de Mayun, c'est-à-dire préserver le canal et sa ripisylve et le valoriser par un sentier récréatif.

**Éléments de programmation** : densité de 20 logements par hectare, 20% de logements locatifs sociaux.

## **G - Le Bocage du marais**

Le bocage du marais correspond aux « terres hautes » du marais de Donges, à l'est de l'agglomération en interaction forte avec les terres basses de marais insulaires et le centre-ville de la Reconstruction de Donges.

**G – 1 L'OAP n°48** Les Hameaux du Parc (15,6 ha) conforte la centralité du bourg de Besné par sa proximité avec les commerces, équipements et services du centre-bourg et par l'offre de logements diversifiés. L'OAP s'inscrit en cohérence avec les principes d'aménagement de la ZAC du même nom sur le site qui est en cours d'urbanisation : valoriser la trame paysagère existante,

renforcer des liaisons fonctionnelles avec le centre-bourg par un maillage de liaisons piéton/vélo, autoriser une densité résidentielle cohérente avec le cadre de vie d'un centre-bourg briéron.

**Éléments de programmation** : environ 200 logements, 25% de logements locatifs sociaux.

**G – 2 L'OAP n°49** Les Six Croix a pour objectif de conforter le pôle économique des Six Croix situé dans la proximité directe des espaces économiques du port et d'axes routiers structurants : la RN 171 et la RD 100 ; l'OAP des Six Croix se situe dans la continuité de la ZAC des Six Croix et représente une extension de la zone économique, ce qui répond aux objectifs de développement économique de l'agglomération, de gestion du foncier rétro-portuaire qui est quasiment épuisé sur le reste du territoire, de la nécessité d'accueillir les entreprises impactées par le dévoiement de la voie ferrée à Donges. L'OAP veille aussi à protéger les espaces de nature identifiés : mares à conserver, arbres et haies à valoriser dans l'organisation des lisières internes du site, zones humides à préserver.

**G – 3 L'OAP n° 50** L'Espérance (2,9 ha) représente un potentiel de logements en renouvellement urbain à proximité du centre-ville de Donges, de ses services et équipements. L'OAP veille à l'intégration urbaine du projet : un épannelage cohérent avec les gabarits existants, la prise en compte du risque inondation.

**Éléments de programmation** : opération mixte équipements et habitat ; densité de 20 logements par hectare, 25% de logements sociaux.

## **H - Le cordon urbain**

Le cordon urbain désigne les centres-villes reconstruits de Saint-Nazaire et Donges et aussi les centres-villes denses de Montoir-de-Bretagne et de Trignac ; ces centralités sont desservies par la RN 165 et sont à l'interface au sud avec les paysages industriels ligériens et au nord avec la couronne d'îles de Brière. Ce cordon urbain constitué de centralités urbaines denses doit conforter son offre de logements auprès des services et commerces, mobiliser le développement urbain au service du maillage de liaisons piéton/vélo et d'espaces publics requalifiés

**H – 1 L'OAP n° 51** Les Clos Galants Est (0,6 ha) sur le territoire de Donges organise le développement urbain d'une emprise libre d'urbanisation ; le site est à l'interface entre différentes formes bâties et des gabarits variés : un équipement scolaire, des maisons individuelles et des collectifs.

**Éléments de programmation** : densité 40 logements par hectare, 25% de logements sociaux.

**H – 2 Les OAP n° 52 et 53** de la Taillée (2,2 ha) du Pré de la Cure (3,2 ha) prévoient la création de logements en bordure du centre-bourg, près du parc nature du Pré de la Motte. Le site de l'OAP n°52 correspond à une dent creuse dans une urbanisation pavillonnaire et pour l'OAP n°53, il s'agit

de renouvellement urbain. Les OAP définissent les conditions d'intégration du parc nature au projet.

**Éléments de programmation** : pour les deux OAP, densité de 25 logements par hectare, 25% de logements sociaux.

**H – 3 L'OAP n° 54** de l'Ormois (21 ha), correspondant à la ZAC du même nom, conforte la centralité de Montoir-de-Bretagne, en prévoyant la création de logements à proximité du centre-bourg. L'OAP, en cohérence avec les principes d'aménagement de la ZAC, veille à la préservation de la trame paysagère existante, à la valorisation de la ferme existante de l'Ormois au sein d'un espace public central.

**Éléments de programmation** : 500 logements, 25% de logements sociaux.

**H – 4 L'OAP n° 55** Océane Acacias (4 ha) sur le territoire de Montoir-de-Bretagne conforte la centralité du quartier de Certé par le potentiel de création de logements dans la continuité des opérations de renouvellement urbain réalisées récemment. Ce site bénéficie de la proximité des équipements et services de Certé, de l'offre commerciale de Grand Large, du boulevard de l'Atlantique, boulevard d'entrée d'agglomération prochainement requalifié pour l'intégration de voies de transport en commun en site propre. L'OAP veille à la valorisation de la trame paysagère existante, à la programmation résidentielle cohérente avec la mixité architecturale et sociale du quartier.

## **I - La Loire monumentale**

La Loire monumentale désigne les paysages industriels ligériens en continuité de la côte urbanisée.

**L'OAP n° 26** du quartier maritime et portuaire désigne sur ce site un potentiel de création de logements, d'activités et d'espaces publics en interface avec le centre-ville de Saint-Nazaire et la Zone Industriale-Portuaire, dans le respect des activités du Grand Port Maritime. Ce site bénéficie de l'implantation d'équipements culturels métropolitains, de la présence de bâtiments patrimoniaux et du quartier historique du Petit Maroc. L'OAP établit les conditions pour le redéveloppement du site : il s'agit de réaliser une opération mixte activité/habitat intégrant la création d'un bassin de plaisance et d'un terminal de bateaux de croisière.

## **J - La vallée de la Loire**

La vallée de la Loire désigne l'entité paysagère à l'est de la raffinerie de Donges.

Il n'y a pas d'OAP dans cette entité paysagère où le zonage est essentiellement naturel et agricole.

#### **II.4.2.6. L'OAP trame verte et bleue - TVB**

**La trame verte et bleue -TVB** constitue un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques permettant aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, d'accomplir leur cycle de vie.

Les lois Grenelle définissent la TVB comme composée de trois grands types d'éléments : les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, la trame bleue .

À l'échelle intercommunale, conformément à l'article L121-1 du code de l'urbanisme, le PLUi doit déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation de la biodiversité, la protection et la remise en bon état des continuités écologiques en s'articulant avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes - Saint-Nazaire qui a lui-même pris en compte le schéma régional de cohérence écologique - SRCE des Pays de la Loire.

**L'objectif de l'OAP thématique TVB de la CARENE** est d'intégrer les continuités écologiques dans le projet de territoire, dans la déclinaison opérationnelle de son PLUi et plus généralement la place de la nature dans les zones urbanisées ou dans les futurs projets d'aménagements. Elle fixe des principes à respecter et des objectifs à atteindre pour répondre aux orientations politiques du PADD. Elle est opposable aux tiers dans un rapport de compatibilité.

**Cette OAP TVB**, pour permettre une appréhension plus fine des milieux concernés, est présentée sous la forme de 5 sous-trames, les sous-trames bocagère, littorale, humide et aquatique, boisée, et la sous-trame ouverte.

Chaque fiche concernant une sous-trame présente la carte appropriée, la description des milieux concernés (milieux structurants, peu fréquentés, répulsifs...), les exemples d'espèces concernées (oiseaux, invertébrés, reptiles, chiroptères...), les menaces identifiées (par exemple, destruction des haies), les éléments à préserver (par exemple, arbres têtards à cavités), les enjeux identifiés (par exemple, lutter contre le drainage des zones humides), les préconisations (par exemple, lutter contre les espèces invasives envahissantes).

Après avoir identifié les secteurs problématiques de collisions d'animaux ou de blocage liés aux infrastructures routières et repéré les corridors écologiques, **des aménagements et des préconisations sont proposés :**

- Afin de restaurer des continuités écologiques l'OAP-TVB a identifié des aménagements réalisables dans le cadre des OAP sectorielles : par exemple pour l'OAP Océanis, un passage simple à buse ou à dalot pour la faune ; pour l'OAP Brais nord, un passage à faune mixte forestière et agricole et crapauduc ;
- Des aménagements sont recommandés sur d'autres secteurs situés hors OAP et 2AU : des restaurations de continuité écologique terrestre au hameau de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac, dans les secteur du canal de Martigné et raffinerie à Donges ; ce sont parfois des



créations à envisager comme des passages mixtes hydrauliques en plusieurs endroits de la N 171 sur le territoire des communes de Trignac et Montoir-de -Bretagne et Donges.

Les différents types d'aménagement font l'objet d'explications et d'illustrations permettant de situer les lieux d'intervention pour assurer ou restaurer les continuités écologiques.

## **II.5. Règlements écrits et graphiques**

### **Champ d'application territorial et portée juridique du règlement du PLUi**

Le présent règlement écrit et ses annexes s'applique sur la totalité du territoire des 10 communes composant le territoire de la CARENE.

Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme. Il est constitué d'une partie écrite (règlement écrit) et d'une partie graphique ( plan de zonage).

Les dispositions du présent règlement (dispositions communes à toutes les zones et règlements de zone) sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages , installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrain localisé dans la zone.

### **II.5.1. Règlement écrit**

#### **Le dossier du règlement écrit du PLUi comprend :**

- Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire couvert par le document : elles comprennent un préambule, des dispositions communes à toutes les zones et un lexique définissant les termes techniques employés dans le règlement du PLUi ;
- Les règlements spécifiques des zones du PLUi ;
- 13 annexes au règlement du PLUi concernant les règles relatives au stationnement, au patrimoine, le carnet de recommandations relatif aux pêcheries, à la charte de coloration applicable à l'ensemble de l'agglomération, au traitement des déchets, aux zones inondables de Pornichet, aux risques retrait-gonflement des argiles, au protocole arbres, au recensement des arbres protégés de Saint-Nazaire, aux essences végétales permises par la charte du parc naturel régional - PNR de Brière, aux essences végétales littorales, au plan de la charte du PNR de Brière, aux clôtures applicable uniquement dans la zone UBa5 dans la ZAC Pornichet Atlantique à Pornichet.

Il est à noter que la liste des emplacements réservés est contenue dans le règlement graphique carroyé.

#### **Le zonage :**

Quatre zones principales sont définies pour faire évoluer les secteurs en fonction de leurs caractéristiques propres :

Zones <b>U</b> comme « <b>Urbaines</b> »	Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination
Zones <b>AU</b> comme « <b>A URBANISER</b> »	Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.
Zones <b>A</b> comme « <b>Agricoles</b> »	Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
Zones <b>N</b> comme « <b>Naturelles</b> »	Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique

Dans chacune de ces 4 zones principales, sont détaillés les règlements écrits des sous-zones définies en fonction de critères spécifiques :

- Les zones **U**

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- **RAPPORT**

Zones	Description de la zone
UAa	Centres villes reconstruits.
UAb	Centres villes et centres bourgs ruraux et littoraux et secteurs témoignant de la deuxième période d'urbanisation des îles de Brière.
UAc	Secteurs de faubourg en extension des centres villes.
UAd	Secteurs de projet des communes de l'agglomération.
UBa	Secteurs pavillonnaires en cours de mutation en 1 <sup>ère</sup> couronne des centres villes.
UBb	Secteurs pavillonnaires paysagers.
UEa	Zones d'activités à dominante industrielle.
UEb	Zones d'activités à vocation dominante d'artisanat commercial.
UEc	Zones d'activités à dominante commerciale.
UEd	Zones d'activités à dominante tertiaire.
UEe	Zone destinée à l'accueil des activités portuaires.
UEm	Zone d'interface entre la ville de Saint-Nazaire et la Zone Industrialo-Portuaire (ZIP).
UHa	Secteurs d'habitat rural des villages et hameaux des communes de l'agglomération.
UHb	Lotissements sous influence du Golf de Saint-André-des-Eaux.
Ula	Secteurs des ceintures des îles de Brière présentant un fort caractère paysager.

ULb	Secteurs d'habitat sur les littoraux de Pornichet et Saint- Nazaire présentant une dimension patrimoniale par la qualité du bâti architectural et de la perméabilité paysagère des sites.
UQa	Grands services publics et établissements d'intérêt collectif en zone urbaine.
UQb	Parcs urbains ou sites fortement végétalisés inscrits dans un contexte urbain.
UTa	Secteurs d'équipements à vocation touristique destinés à l'accueil de campings.
UTb	Secteurs d'équipements à vocation touristique destinés à l'accueil de résidences de tourisme.
UTc	Secteurs d'équipements à vocation touristique dédiés à l'activité hôtelière.
UTd	Secteur touristique urbanisé du Golf de Saint-André-des-Eaux.
UTe	Secteur urbanisé du Port de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac.
UVa	Aires d'accueil des gens du voyage.
UVb	Secteurs de sédentarisation des gens du voyage.

1AUEa1	Zone de projet futur de Brais Nord à Saint-Nazaire destinée à l'accueil d'activités industrielles (se reporter au règlement de la zone U Ea1).
1AUEa2b	Zone de projet futur de Six Croix à Donges destinée à l'accueil d'activités industrielles (se reporter au règlement de la zone U Ea2b).
1AUEc	Zone de projet futur d'Océanis à Saint-Nazaire destinée à l'accueil d'activités commerciales (se reporter au règlement de la zone U Ec).
1AUQa	Zones de projet futur destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics (se reporter au règlement de la zone U Qa).
1AUTa1	Zone de projet futur destinée à l'accueil d'équipements touristiques (se reporter au règlement de la zone U Ta1).
2AUa	Zone d'urbanisation future (long terme) destinée principalement à l'habitat.
2AUe	Zone d'urbanisation future (long terme) destinée à l'accueil d'activités économiques.
2AUI	Zone d'urbanisation future (long terme) destinée à l'accueil d'activités logistiques et portuaires.
2AUq	Zone d'urbanisation future (long terme) destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Les zones A**
- **Les Zones agricoles A**

AA1	Grandes zones agricoles pérennes éloignées des secteurs habités.
AA2	Zones agricoles pérennes situées à proximité des secteurs habités en continuité de l'enveloppe urbaine ou en enclave (gagneries).
AB	Zones agricoles de transition dont le caractère productif est garanti pour la durée du PLUi.
AE1	Zones à vocation commerciale situées en zone agricole.
AE2	Zones à vocation d'artisanat productif situées en zone agricole.
AQ	Zones d'équipements situés en secteur agricole.
AVa	Aires d'accueil des gens du voyage situées en secteur agricole.
AVb	Secteurs de sédentarisation des gens du voyage situés en secteur agricole.

NA1	Espaces naturels des campagnes de l'agglomération.
NA2	Espaces naturels des littoraux pornichétins et nazairiens, incluant les espaces naturels remarquables.
NJ	Fonds de jardins spécifiques aux îles de Saint-Joachim.
NL	Espaces naturels construits du littoral nazairien.
NM	Domaine public maritime.
NP	Espaces portuaires de la commune de Pornichet.
NPv	Zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable.
NQ	Espaces naturels dont la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est reconnue et autorisée.
NTa	Secteurs touristiques destinés à l'accueil de campings en zone naturelle.
NTb	Secteurs touristiques destinés à l'accueil d'activités commerciales accessoires ou en lien avec des activités de loisirs en plein air.

- **Les zones naturelles et forestières N**

NA1	Espaces naturels des campagnes de l'agglomération.
NA2	Espaces naturels des littoraux pornichétins et nazairiens, incluant les espaces naturels remarquables.
NJ	Fonds de jardins spécifiques aux îles de Saint-Joachim.
NL	Espaces naturels construits du littoral nazairien.
NM	Domaine public maritime.
NP	Espaces portuaires de la commune de Pornichet.
NPv	Zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable.
NQ	Espaces naturels dont la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est reconnue et autorisée.
NTa	Secteurs touristiques destinés à l'accueil de campings en zone naturelle.
NTb	Secteurs touristiques destinés à l'accueil d'activités commerciales accessoires ou en lien avec des activités de loisirs en plein air.

## II.5.2. Règlement graphique

Le règlement graphique vient compléter le règlement écrit. Il comprend :

- Les plans de zonages carroyés avec les cartes de règlement graphique (document de 294 pages) , la légende du règlement graphique, et la liste des emplacements réservés – ER ;
- Les zonages par commune (prenant en compte les spécificités locales) ;

- Les zonages à risques visualisant les secteurs où s'appliquent les règles de prévention des risques ;
- Les zonages de servitude de mixité sociale ;
- Les zonages en application de la loi littoral, notamment pour les communes de Pornichet et Saint-Nazaire ;
- Les zonages de stationnement permettant de localiser les normes de stationnement applicables aux logements collectifs, bureaux,...

## **II.6. Articulation avec autres plans et programmes**

En application de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme le PLUi doit être compatible avec :

- le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la métropole Nantes Saint-Nazaire ;
- le plan de déplacements urbains (PDU) ;
- le programme local de l'habitat (PDH),
- les dispositions particulières applicables aux zones de bruit des aéroports.

De plus la compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne et avec les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) présents sur le territoire de projet se fait via le SCOT intégrateur.

Par ailleurs les dispositions de la loi littorale s'imposent au PLUi. Elles sont prises en compte à 2 niveaux :

- les règles du PLUi doivent respecter les dispositions particulières de la loi ;
- le PLUi doit être compatible avec les orientations du SCOT qui décline à son échelle les principes de la loi littoral en fonction des précisions apportées par la Directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire approuvée par décret du 17 juillet 2006.

4 communes du territoire de projet sont soumises à la loi littorale : Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire.

D'autre part pour des raisons d'efficacité et de cohérence, il est primordial que les enjeux et objectifs du Plan climat, air, énergie territorial (PCAET) en matière d'urbanisme et d'aménagement trouvent une transcription dans le PLUi.

Le projet mis à l'enquête publique livre une analyse de ces compatibilités, de la prise en compte de la loi littoral et des enjeux du PCAET. C'est cette analyse qui est présentée dans le présent paragraphe.

## II.6.1. Compatibilité avec le SCOT de la métropole Nantes- Saint-Nazaire

La compatibilité avec le SCOT est déclinée suivant les 5 axes du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT et les orientations spécifiques à chacun d'eux d'une part, et les orientations du Plan d'aménagement et de développement durable( PADD) du PLUi qui y correspondent.

### 1<sup>er</sup> axe du DOO : Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique.

Orientations du DOO	Orientations principales du PADD
<p>1.1.Construction de logements: partager la responsabilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• assurer une production suffisante, bien répartie sur le territoire ;</li> <li>• déployer une offre abordable, de logements en location et accession</li> <li>•</li> </ul> <p>1.2.Assurer pour le parc existant la qualité des logements dans le temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• permettre l'adaptation du parc aux nouveaux usages ;</li> <li>• favoriser la, qualification du parc existant public et privé</li> </ul> <p>1.3.Besoins en logements : répondre à tous les habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• s'adapter aux besoins et aux modes de vie ;</li> <li>• garantir des modes d'habiter qualitatifs</li> </ul>	<p>Construire en moyenne 1050 à 1100log/an Définir les capacités d'accueil des communes Diversifier les logements produits Equilibrer la répartition de l'offre de logements Viser 30 % de logements locatifs sociaux.</p> <p>Rendre le parc existant attractif en permettant la réhabilitation du parc privé des centres historiques et en requalifiant celui de la reconstruction à Saint-Nazaire et Donges avec respect des qualités patrimoniales ;</p> <p>Diversifier l'offre de logements au sein des quartiers ; Répondre aux besoins des populations spécifiques ; Promouvoir des chartes de ravalement ; Améliorer la performance énergétique des constructions par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables.</p>

### 2<sup>ème</sup> axe du DOO : La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous.

Orientations du DOO	Orientations principales du PADD
---------------------	----------------------------------

<p>2.1. Emploi pour tous : développer une économie diversifiée</p> <p>2.2. Emploi partout :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantir le rayonnement des centralités, conforter l'emploi en ville ;</li> <li>• renforcer la lisibilité des parcs d'activités économiques ;</li> <li>• favoriser l'attractivité et l'optimisation des sites économiques.</li> <li>•</li> </ul> <p>2.3. Maîtriser l'implantation des commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• privilégier la centralité pour l'accueil des commerces</li> <li>• A défaut accueillir les commerces dans des zones dédiées.</li> </ul> <p>2.4. Renforcer l'innovation et la compétitivité de l'estuaire en matière de logistique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• conforter l'excellence logistique et développer les portes d'entrée économique de la métropole Nantes Saint-Nazaire</li> <li>• développer la logistique urbaine</li> </ul>	<p>Conforter les filières industrielles historiques, soutenir les filières émergentes ; Accompagner la transition vers une digitalisation des process ; Positionner le territoire en fer de lance du futur.</p> <p>Asseoir une stratégie immobilière tertiaire pour fluidifier le parcours des entreprises et faciliter l'implantation des locaux tertiaires ; Accueillir dans les zones d'activités prioritairement les activités non compatibles avec l'habitat veiller à la compatibilité entre activités ; Respecter les orientations spécifiques de chaque pôle d'activités ; Garantir les capacités d'extension des zones d'activités ; Optimiser le foncier économique ; Promouvoir les projets de mutualisation d'espaces et de création de villages d'entreprises, Engager des projets de renouvellement économique, Offrir des zones d'activités attractives et en améliorer l'accessibilité.</p> <p>Garantir un équilibre commercial en faveur de l'animation des centralités ; Eviter la concurrence entre centralité et périphérie.</p> <p>Affirmer la dimension du hub portuaire et renforcer ses atouts multimodaux ; Optimiser les fonctionnalités ferroviaires, Moderniser l'accessibilité de la zone économique portuaire ; Participer à la mise en place d'une desserte fluviale : Intégrer une réflexion sur la logistique urbaine en amont des projets d'aménagements</p>
--	--



### **3<sup>ème</sup> axe : l'estuaire de la Loire, un laboratoire de transition éOnergétique et écologique**

Orientations du DOO	Orientations du PADD
<p>3.1.Stratégie énergétique : affirmer les priorités.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prendre part à la réduction des gaz à effet de serre</li> <li>• maîtriser la consommation d'énergie par économie des ressources naturelles et développement des énergies renouvelables</li> <li>• agir sur la production et la gestion des déchets</li> </ul> <p>3.2.Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles, les faire connaître et les rendre visibles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les continuités écologiques : réservoirs de biodiversité, corridors...</li> <li>• Protéger les continuités écologiques jusque dans le cadre de vie du quotidien.</li> </ul> <p>3.3. Valoriser l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maintenir les grands équilibres et perpétuer les espaces agricoles</li> <li>• garantir des conditions d'activité satisfaisantes</li> <li>• préserver la diversité des fonctions et des usages des espaces agricoles</li> </ul>	<p>Appuyer l'essor de l'économie bleue : Permettre la croissance des énergies marines renouvelables ; Conforter le développement de l'écologie industrielle et territoriale ; Favoriser le management environnemental ; Planifier et accompagner le développement des énergies renouvelables. Assurer les besoins de développement des déchetteries ; Travailler avec Nantes Métropole sur la mutualisation des outils de traitement des déchets ménagers et sur la valorisation énergétique des ordures ménagères.</p> <p>Préserver la trame verte et bleue ; Garantir la préservation des espèces et des habitats Garantir la restauration de continuités rompues ; Restaurer les continuités entre les marais et l'estuaire de la Loire Développer la nature en ville.</p> <p>Maintenir l'agriculture de marais ; Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles ; Donner de la lisibilité à la profession en encourageant la réalisation de PEAN, en affirmant à 20 ans la vocation agricole de terres (15000ha prévus dont 5800 en PEAN) ; Garantir les espaces agricoles en continuité de</p>

	<p>l'enveloppe urbaine pour au moins 10 ans : Reconquérir les friches agricoles, Garantir la fonctionnalité des exploitations ; Permettre une diversification accessoire de l'activité agricole.</p>
<p>3.4.Préserver la ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sécuriser l'alimentation en eau potable</li> <li>• protéger la ressource en eau et améliorer sa qualité</li> <li>• préserver les zones humides.</li> </ul>	<p>Porter un projet de développement équilibré ; Participer à la lutte contre les espèces invasives ; Faciliter la mise en place de schémas directeurs ( eau potable, eaux usées, eaux pluviales) ; Sécuriser les réseaux d'eau potable ; Articuler les zonages et les choix de développement ; Contribuer à l'amélioration de la qualité des masses d'eau, Préserver la trame verte et bleue : Garantir la pérennité des milieux et des espèces</p>
<p>3.5.Risques : développer des réponses adaptées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire l'exposition aux risques liés à l'eau dans un souci d'adaptation au changement climatique</li> <li>• limiter l'exposition de la population aux autres risques</li> </ul>	<p>Limiter l'exposition aux risques dans les stratégies de développement ( prise en compte des PPRL,PPRT Atlas des zones inondables de Brière et de l'estuaire ; Mettre en œuvre des formes urbaines adaptées aux risques et anticiper le changement climatique ; Limiter les risques d'îlots de chaleur.</p>

#### **4<sup>ème</sup> axe : Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants**

Orientations du DOO	Orientations principales du PADD
<p>4.1. Urbanisation : se développer dans un espace limité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• contenir au maximum l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine</li> <li>• infléchir la dynamique d'extension de l'urbanisation</li> </ul>	<p>Tendre vers une urbanisation à 60% dans l'enveloppe urbaine et à 40 % à l'extérieure de celle-ci ; Rationaliser l'usage du foncier Réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 35 % par rapport à celle enregistrée sur la période 1999-2012 ( les choix du PLUi permettent d'atteindre 37,5 % en comparaison de la période 2004-2016).</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>accompagner l'évolution qualitative des villages et des hameaux</li> </ul>	<p>Encadrer strictement l'urbanisation à la campagne (le règlement limite l'emprise au sol à 40 % de l'unité foncière et instaure une bande de constructibilité de 30m dans les zones UH des hameaux et villages) ;  Maintenir des formes urbaines pour les villages, les îles de Brière et les hameaux structurés autour d'un noyau d'habitat ancien ;  Préserver l'héritage rural.</p>
<p>4.2. Formes de la ville: renforcer les centralités</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire : des pôles d'habitat et d'emplois majeurs à conforter</li> <li>les pôles structurants des centralités à étoffer</li> <li>les communes : un rôle de proximité à entretenir</li> </ul>	<p>Accompagner la dynamique des centres villes marchands de Saint-Nazaire et Pornichet et poursuivre leur ouverture sur la mer ;  Conforter la puissance économique du parc commercial Grand Large ;  Maintenir un niveau d'offres de culture et de loisirs :  Activer les sites de renouvellement urbain à fort potentiel ou les sites à fort enjeu commercial tels les centres bourgs.</p> <p>Carène non concernée</p> <p>Assurer une répartition équilibrée des services et des équipements de santé dans l'agglomération ;  Proposer une offre culturelle diversifiée et de proximité ;  Attirer davantage de résidents dans les centralités</p>
<p>4.3. Eco-métropole : construire la ville autour de l'eau et poursuivre la dynamique de qualité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>affirmer les grands ensembles paysagers emblématiques et fédérateurs</li> <li>décliner les entités paysagères métropolitaines dans les paysages du quotidien</li> </ul>	<p>Préserver les repères dans le paysage et les vues remarquables sur les ensembles paysagers emblématiques ;  Participer à la qualification de la frange sud du Parc de Brière ;  Inscrire le développement de l'agglomération</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• tourisme, loisirs,culture : confirmer et consolider la vocation de la métropole</li> </ul> <p>4.4. façade atlantique : tirer parti de l'ouverture littorale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• préserver des fenêtres sur le littoral : les coupures d'urbanisation</li> <li>• préserver et mettre en valeur les espaces remarquables</li> <li>• apprécier la capacité d'accueil des communes</li> <li>• maintenir dans les espaces proches du rivage une urbanisation cohérente</li> <li>• extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage</li> </ul>	<p>dans sa mosaïque paysagère ; Intégrer des objectifs de qualité pour les nouveaux secteurs de développement.</p> <p>Jouer des complémentarités touristiques avec les territoires extérieurs ; Développer et organiser des escales pour les croisiéristes et conforter l'offre de plaisance ; Valoriser et conforter le tourisme en Brière ; Valoriser le potentiel touristique des équipements existants ; Permettre l'émergence de nouveaux projets ; Organiser une offre d'hébergement touristique accessible à tous.</p> <p>Maintenir les coupures d'urbanisation : coupures vertes et coupures identifiées au titre de la loi littoral</p> <p>Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaire ; maintenir les ensembles boisés.</p> <p>Maintenir des extensions limitées de l'urbanisation dans les villages, les îles de Brière et les hameaux structurés autour d'un noyau d'habitat ancien . Les autres villages n'ont pas vocation à s'étendre au-delà de leur enveloppe urbaine. Les écarts ont vocation à s'inscrire dans les espaces agricoles.</p>
--	--

**5<sup>ème</sup> axe : Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien**

Orientations du DOO	Orientations principales du PADD
5.1 Marche à pied et vélo: rendre évidente la ville de courtes distances	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• identifier les centralités pour renforcer la proximité</li> <li>• développer les aménagements à destination des modes actifs</li> <li>• favoriser un espace public partagé et apaisé et inciter au changement de comportement en faveur des modes actifs</li> </ul>	<p>Favoriser les mobilités douces ; Clarifier la lisibilité et les accès de la gare de Montoir-de-Bretagne ; Garantir une bonne accessibilité tous modes au centre ville de Saint-Nazaire</p> <p>Améliorer les connexions entre espaces verts et espaces habités ; Connecter les quartiers par l'aménagement de liaisons douces ; Préserver, réhabiliter et valoriser les sentiers de randonnées Permettre la mise en lien des sentiers pédestres et cyclistes « loisirs ».</p> <p>Améliorer l'accès à la mer pour les modes actifs et les personnes à mobilité réduite ; Faciliter la circulation à Trignac et O Montoir-de-Bretagne avec une desserte alternative de la zone industrialo-artisanale ; Privilégier l'échelle du piéton pour la mise en valeur des rues commerçantes ; Organiser le partage de la voirie, Offrir des ambiances urbaines apaisées.</p>
<p>5.2. Transports collectifs:relier les territoires grace à une offre performante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soutenir le développement de l'offre ferroviaire</li> <li>• faciliter l'utilisation des transports collectifs pour tous les usagers</li> <li>• proposer une offre en transports collectifs cohérente avec l'ossature urbaine</li> <li>• développer l'intermodalité et la multimodalité</li> </ul>	<p>Renforcer la place de l'agglomération dans la géographie de la France à grande vitesse ; Achever la modernisation et l'extension de la gare TGV de Saint-Nazaire Conforter le cadencement ferroviaire de l'axe Nantes/Saint-Nazaire</p> <p>offrir un niveau d'équipement suffisant</p> <p>Proposer une offre adaptée à la densité</p> <p>Révéler des itinéraires permettant un accès à l'eau ; Créer un pôle d'échanges multimodal à la halte ferroviaire de Donges ; Aménager l'entrée nord du coeur d'agglomération;avec un axe fort du transport en commun.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• relier urbanisme et transports</li> </ul> <p>5.3. Favoriser les usages raisonnés de la voirie et limités de la voiture</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hiérarchiser et optimiser les infrastructures routières existantes pour les personnes et les marchandises</li> <li>• optimiser le trafic routier interrégional aux abords de l'agglomération nantaise</li> <li>• réduire l'usage de la voiture individuelle</li> </ul> <p>5.4. Nouvelles pratiques de mobilité : accompagner les changements et innovations à venir</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• anticiper le développement de nouveaux modes de transports et de nouvelles motorisations</li> <li>• accompagner le développement et les effets du numérique sur les déplacements ;</li> <li>• travailler sur les temps ,de la ville</li> </ul> <p>5.5. Transport de marchandises : structurer une offre multimodale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• développer les liaisons fluviales et maritimes</li> <li>• Encourager les projets d'interconnexions liés à la logistique portuaire et ferroviaire</li> <li>• Développer la logistique urbaine</li> </ul>	<p>Définir les secteurs de développement en tenant compte de l'accessibilité.</p> <p>Permettre la modernisation de l'accessibilité, la desserte interne de la zone économique portuaire sur les plans maritime, fluvial, routier et ferroviaire en connexion avec l'aéroport de Montoir-de-Bretagne.</p> <p>Faciliter les accès par des liaisons douces ; Permettre le développement et la performance du transport public ; Encourager l'intermodalité et créer les lieux permettant cette pratique ; Prendre en compte la saisonnalité des déplacements : Optimiser le stationnement automobile.</p> <p>Améliorer l'accessibilité notamment en transport en commun et en vélo des parcs d'activités ; Aménager l'entrée nord de l'agglomération avec la ligne hélyce ; Anticiper les besoins en aménagement et en stationnement vélo ; Favoriser l'implantation des bornes de recharge pour véhicules électriques.</p> <p>S'affirmer comme une destination et escale maritime ; Activer le potentiel des sites portuaires ; Participer à la mise en place d'une desserte fluviale .</p> <p>Optimiser l'accessibilité de la zone industrialo-portuaire ; Permettre la croissance de la filière des énergies marines renouvelables ; Optimiser les fonctionnalités ferroviaires de la plate forme multimodale de Montoir-de-Bretagne ;</p> <p>Intégrer une réflexion sur le transport des</p>
--	---

<p>5.6. Renforcer l'accessibilité inter-régionale nationale et internationale du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• renforcer l'accessibilité aéro-portuaire</li> <li>• Améliorer l'inscription de Nantes Saint-Nazaire au sein des liaisons ferroviaires nationales et internationales</li> <li>• renforcer les liens avec les territoires voisins</li> </ul>	<p>marchandises en amont des projets d'aménagements.</p> <p>Se connecter aux équipements de la région nantaise.</p> <p>Renforcer la place de l'agglomération dans la France à grande vitesse ; Renforcer les liaisons directes Saint-Nazaire Paris et le cadencement des TGV sur la ligne Nantes/Saint-Nazaire/Pornichet/La Baule.</p>
---	--

### II.6.2. Compatibilité avec le plan de déplacements urbains (PDU) de la Carène

Le PDU est un document cadre pour les mobilités à l'échelle intercommunale . Sa révision est conduite en parallèle à l'élaboration du PLUi et les 2 documents ont vocation à porter chacun dans leur domaine l'expression d'un même projet pour l'agglomération de Saint-Nazaire.

Les défis du PDU sont présentés dans le titre III du présent rapport mais on peut déjà noter que 2 d'entre eux trouvent une traduction directe dans le PLUi. Il s'agit de renforcer l'attractivité du territoire d'une part et de garantir le territoire du quart d'heure d'autre part.

Ces 2 axes se retrouvent dans les objectifs du PADD du PLUi avec notamment :

- le renforcement de l'accessibilité du territoire à grande échelle à partir des connexions routières, ferroviaires et aériennes,
- le développement des mobilités douces,
- l'amélioration de l'accès à la mer par les modes actifs,
- le maintien de la dynamique du centre ville de Saint-Nazaire,
- l'affirmation de l'agglomération comme le territoire des proximités en confortant les centralités de chaque commune.

### II.6.3. Compatibilité avec le plan local de l'habitat (PLH)

Le PLUi se doit d'être compatible avec les orientations du PLH élaboré par l'agglomération de Saint-Nazaire pour la période 2016-2021.

Les 2 premières orientations du PLH trouvent une application territoriale directe et doivent donc être traduites dans le PLUi.

## **1<sup>ère</sup> orientation : une politique de l'habitat au service de l'attractivité et de la qualité de vie du territoire**

Cette orientation est déclinée suivant 3 objectifs :

- un développement équilibré des communes en adaptant l'évolution démographique,
- la valorisation du parc de logements existant notamment en requalifiant le parc de la reconstruction, dans le cadre des démarches de renouvellement urbain,
- l'intégration des préoccupations environnementales en matière de consommation d'espace et d'énergie dans le neuf et l'ancien.

Les objectifs du PADD du PLUi correspondant à cette orientation sont présentés dans le dossier. Il s'agit :

- d'une ambition de croissance renouvelée. Le PLUi prévoit la construction de 1050 à 1100 logements par an dans le respect des équilibres définis par les programmes locaux d'habitat avec des logements diversifiés depuis le logement abordable jusqu'au logement haut de gamme,
- des paysages et des patrimoines vécus avec :
  - la mise en valeur des qualités et des spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis les plus remarquables,
  - la préservation de la qualité urbaine des centralités communales.
- des logements pour tous et attractifs tant au niveau du parc existant que des logements neufs avec une amélioration des performances énergétiques des constructions,
- l'atout de la proximité et l'impératif de la qualité avec :
  - la recherche d'une densité d'habitants en lien avec les typologies de logement proposées et adaptées au tissu urbain ainsi qu'au contexte environnemental et paysager,
  - la recherche de densités plus importantes à proximité des axes de transports publics,
  - la recherche de nouveaux îlots urbains rationalisant le foncier.
- un développement urbain autour des centralités.

## **2<sup>ème</sup> orientation : une politique de l'habitat au service du vivre ensemble**

Cette orientation se décline suivant 4 objectifs :

- mettre en œuvre les conditions d'un peuplement équilibré du territoire,



- proposer des logements qui répondent aux aspirations et aux besoins des différentes compositions familiales,
- proposer une offre adaptée aux personnes vieillissantes et en perte d'autonomie,
- diversifier les solutions vers un hébergement ou un logement pérenne pour les publics les plus fragiles.

Pour répondre à ces orientations la CARENE identifie dans le PADD du PLUi les objectifs ci-après :

- favoriser en tout point du territoire l'accès au logement pour tous même les plus modestes,
- diversifier l'offre de logements ( typologie et statuts d'occupation) au sein des quartiers, lors de la construction de logements,
- créer une maison de l'habitat en complément des points d'accueil et d'information de proximité pour centraliser les services d'information et de conseil,
- répondre au besoin des populations spécifiques notamment les personnes âgées, les gens du voyage, les travailleurs saisonniers et les étudiants.

Les autres orientations du PLH traitent des dispositifs d'accompagnement des habitants et de la gouvernance du document et ne sont pas considérées comme entrant dans le champ du PLUi.

#### **II.6.4. Compatibilité avec le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Saint-Nazaire Montoir**

Le plan d'exposition au bruit est un document d'urbanisme opposable aux tiers qui s'impose au PLUi. Il vise à organiser l'urbanisation proche des aérodromes en préservant l'activité aéroportuaire.

Le dossier rappelle sur ce sujet que les règles du PLUi ont été définies en tenant compte des contraintes liées aux nuisances sonores et notamment celles relevant du PEB de l'aérodrome de Saint-Nazaire Montoir arrêté le 17 mars 1975.

#### **II.6.5. Prise en compte des enjeux du PCAET**

Le projet de PCAET est en phase de validation et il est important que les enjeux en matière d'urbanisation et d'aménagement trouvent une transcription au PLUi.

L'analyse croisée des enjeux, orientations, objectifs du PCAET d'une part et de leur traduction dans le PLUi qui figure au dossier est résumée ci-après ;

Enjeux, orientations et objectifs du PCAET	Traduction dans le PLUi
--	-------------------------

<p><b>1- Atténuation du changement climatique</b></p> <p>1.1 limiter la consommation des espaces naturels et agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réduire de 35 % la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers</li> <li>- tendre vers une urbanisation à 60 % dans l'enveloppe urbaine</li> <li>- préserver les milieux humides et les surfaces boisées</li> </ul> <p>1.2 diminuer la consommation énergétique induite par les besoins de déplacement</p> <p>développer des formes urbaines favorisant la mixité d'activités et la compacité</p> <p>1.3 diminuer la consommation énergétique du parc résidentiel et tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser la réhabilitation énergétique du bâti existant</li> <li>- pour les constructions nouvelles développer des formes favorisant la densité thermique</li> </ul> <p>1.4 favoriser le développement de la production d'ENR locale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre l'installation d'infrastructures de production sur les zones délaissées</li> <li>- favoriser le développement de réseaux de chaleur</li> <li>- favoriser l'intégration de moyens de production ENR</li> </ul>	<p>Le PLUi réduit de 37,5 % la consommation foncière par rapport à la période précédente</p> <p>Le PLUi planifie la production de 66 % des logements en intra-urbanisation</p> <p>le PLUi protège les espaces naturels en limitant la consommation foncière</p> <p>Cet objectif se retrouve dans les densités brutes ou de logements prévues par les OAP sectorielles, la localisation des logements à proximité des axes de transport, des typologies de logements en cohérence avec la trame urbaine.</p> <p>Le règlement du PLUi favorise la réhabilitation énergétique</p> <p>les typologies de logement prévues dans les OAP favorisent des formes urbaines économes en énergie. Des dispositifs de production d'énergies renouvelables (ENR) sont prévues dans les zones d'activités</p> <p>2 sites sont classés en zones naturelles photovoltaïques à Trignac et à Saint-Nazaire</p> <p>Le règlement PLUi permet la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones U d'habitat</p> <p>Le règlement recommande les dispositifs ENR pour</p>
---	--

<p>et la prescrire dans les nouvelles zones d'aménagement</p>	<p>les nouvelles constructions</p>
<p><b>2. Préservation de la qualité de l'air</b></p>	
<p>2.1 ne pas exposer les populations nouvelles à des risques sanitaires issus des polluants atmosphériques</p>	
<p>- maîtriser l'urbanisation dans les zones dégradées en termes de pollution atmosphérique</p>	<p>Le PLUi s'attache à protéger les espaces verts et les arbres, à prévoir des lisières plantées ou des merlons, à maintenir ou à créer une trame plantée dans les OAP sectorielles.</p>
<p>- envisager les activités industrielles polluantes éloignées des zones résidentielles</p>	<p>Les secteurs d'extension des zones d'activités sont éloignés des zones d'habitat</p>
<p>2.2 limiter l'exposition aux risques naturels et intégrer le changement climatique</p>	
<p>- prendre en compte les risques inondation, submersion marine et érosion côtière</p>	<p>les zones inondables sont inscrites au règlement et le PLUi impose des règles pour les secteurs inondables hors PPRL.</p>
<p>- intégrer les dispositions du PPRL de la presqu'île guérandaise</p>	<p>Le règlement du PLUi renvoie au PPRL.</p>
<p>- réduire la vulnérabilité des constructions existantes en zone inondable ou submersible</p>	<p>Le règlement impose des règles d'implantation et des côtes de référence tant pour l'AZI de Brière que pour les autres zones concernées par le risque</p>
<p>- localiser et maintenir les espaces naturels et agricoles</p>	<p>les secteurs naturels au sein des champs d'expansion de crues sont en zone N.</p>
<p>- adapter le bâti au risque de mouvement de terrain</p>	<p>La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne et trignac sont les communes les plus concernées.</p>
<p>- limiter le risque d'îlots de chaleur urbains</p>	<p>Le règlement prévoit des coefficients de biotope pour les zones U.</p>
<p>- préserver et renforcer les continuités écologiques.</p>	<p>le PLUi à pour objectif de participer au maintien de la nature en ville.</p>
<p>1.3 limiter les incidences de l'urbanisation sur la régulation hydraulique et pérenniser la ressource en eau</p>	<p>Le PLUi par son coefficient de biotope participe à limiter l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales contribue à la réalisation de l'objectif.</p>

## II.7. Concertations préalables

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

La concertation préalable a été organisée autour de deux axes :

- Concertation proprement dite :
  - Temps d'échange lors des universités du PLUi les 29 et 30 septembre 2016 réunissant l'ensemble des élus des communes membres de la CARENE, les personnes publiques associées, le bureau du Conseil de développement et les techniciens des communes, de la CARENE et de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire - ADDRN. L'objectif de ces deux journées était de partager le diagnostic du territoire et d'esquisser des premières orientations pour l'avenir ;
  - Approche complémentaire dite « sensible » sur la thématique « paysage » menée par le Conseil de Développement de la CARENE ;
  - Neuf réunions publiques à chaque phase de l'élaboration du PLUi :
    - Phase diagnostic : cinq réunions sur les cinq thèmes (attractivité, mobilité, transition écologique, habitat, environnement), ayant réuni 300 personnes ;
    - Phase projet d'aménagement et de développement durables - PADD : une réunion ayant réuni 200 personnes ;
    - Phase traduction réglementaire : trois réunions ayant réuni 250 personnes ;
  - Mise à disposition d'une boîte de concertation qui a permis de recueillir 22 cartes lors des réunions publiques provenant de participants ne souhaitant pas s'exprimer publiquement ;
  - Deux forums avec les acteurs locaux et les associations pour aborder les démarches conjointes menées sur les plans sectoriels de la CARENE (PDU, PCAET, SAE) et consultation des associations agréées à leur demande ; participation des 35 structures sur 120 invitées ;
  - Mur d'expression et carte participative mis à disposition sur le site internet dédié au PLUi pour alimenter les phases diagnostic et PADD ; -
  - Mise à disposition du public d'un registre de concertation dans chaque commune ainsi qu'au siège de la CARENE ; sur les 144 requêtes individuelles reçues à la CARENE ou en

communes, 89% relèvent de demandes de constructibilité, le reste portant sur des modifications réglementaires au sein d'une zone, de changement de destination, d'erreurs matérielles.

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

Lors de la séance du 30 avril 2019, le Conseil communautaire, régulièrement convoqué et après en avoir délibéré à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :

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

## **II.8.Composition du dossier de PLUi**

Le dossier du PLUi comporte les pièces suivantes numérotées de **0** à **6** , chacune d'entre elles étant composées de dossiers, voire de sous-dossiers .

Beaucoup de ces dossiers ont été élaborés avec la participation de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire ( addrn) :

## **0-Pièces administratives**

1. LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE, **4** feuilles
2. LES AVIS EMIS SUR LE PROJET DE PLUi ARRETE, **199** feuilles pour l'ensemble de ces avis
  - Les avis des Communes membres de la CARENE
  - Les avis des Personnes publiques associées et consultées
3. LES DOSSIERS DES COMMISSIONS ADMINISTRATIVES, **142** pages dont :
  - Dossier CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), **67** pages
  - Dossier CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites), **75** pages
4. LES ACTES DE LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLUi ARRÊTÉ, **313**pages

## **1- Rapport de présentation**

1. **T1** DIAGNOSTIC, **194** pages
2. **T2** JUSTIFICATIONS , **308** pages
3. **T3** COMPATIBILITÉ PLANS ET PROGRAMMES, **80** pages
4. **T4** INDICATEURS DE SUIVI, **10** pages
5. **T5** ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, **333** pages
6. **T6** ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE, **413** pages

## **2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 44 pages**

## **3 - Règlement écrit**

- 3.1 RÈGLEMENT ÉCRIT, **768** pages dont **39** pages pour le préambule , les **729** pages suivantes étant celles concernant le règlement des 54 zones allant de la zone UAa à la zone NTb
- 3.2 ANNEXE RÈGLEMENT ÉCRIT
  - A1 – Stationnement, **22** pages
  - A2 - Annexe patrimoniale
    - A2-A – Patrimoine, **22** pages
    - A2-B - Cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire, **254** pages
    - A2-C - Cahier relatif au patrimoine «fichier immeuble» de Saint-Nazaire, **134** pages
    - A2-D - Cahier relatif au patrimoine de Saint-Nazaire - prescriptions pour les clôtures, **57** pages
  - A3 - Cahier de recommandations relatif aux pêcheries, **6** pages
  - A4 - Charte de coloration, **84** pages
  - A5 – Déchets, **16** pages
  - A6 - Zones inondables de Pornichet,**15** pages
  - A7 - Le retrait-gonflement des argiles, **30** pages
    - carte RGA CARENE **1** page
    - construire sans fissure , **2** pages
    - dppr- sécheresse, **32** pages

- A8 - Protocole de conservation du patrimoine arboré, **6** pages
- A9 - Recensement des arbres protégés de la ville de Saint-Nazaire, **49** pages
- A10 - Liste des essences végétales permises par la charte du Parc Naturel Régional de Brière, **2** pages
- A11 - Liste des essences végétales littorales, **8** pages
- A12 - Plan de la charte du Parc Naturel Régional de Brière, **170** pages
- A13 - Clôtures ZAC de Pornichet Atlantique, **5** pages

## **4 - Règlement graphique**

- 4.1 ZONAGE CARROYE
  - carte règlement graphique, **294** pages
  - légende règlement graphique, **1** page
  - liste ER Arrêt, **5** pages
- 4.2 ZONAGE PAR COMMUNE
  - règlement graphique communes CARENE, **13** cartes
- 4.3 ZONAGE RISQUE
  - cartes risques carroyage, **288** pages
  - carte risque 1, **1** page
  - carte risque 2, **1** page
  - carte risque 3, **1** page
  - carte risque 4, **1** page
  - légende risque, **1** page
- 4.4 ZONAGE SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE
  - carte mixité sociales, **7** cartes
- 4.5 ZONAGE APPLICATION LOI LITTORAL
  - 1 carte loi littoral, **1** page
  - 2 carte loi littoral, **1** page
- 4.6 ZONAGE STATIONNEMENT
  - cartes stationnement, **4** cartes

## **5 - Orientations d'Aménagement et de programmation**

- 5.1 ORIENTATIONS D' AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRAME VERTE ET BLEUE, **56** pages
- 5.2 ORIENTATIONS D' AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES, **248** pages

## **6 - Annexes**

- 6.1 PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT, **1** carte
- 6.2 PEAN, **1** carte
- 6.3 PÉRIMÈTRES OPÉRATIONNELS, **7** cartes
- 6.4 TAXE D'AMÉNAGEMENT, **53** pages
- 6.5 CARTES DU BRUIT, **6** cartes
- 6.6 RÉGIME FORESTIER, **1** carte
- 6.7 RÉSEAUX **4** cartes

## 6.8 RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

- 6.8-A Règlement local de publicité Saint-Nazaire
  - publicité partie 1, **40** pages
  - publicité partie 2, **10** pages
  - publicité partie 3, **9** pages

- 6.8-B Règlement local de publicité Pornichet, **46** pages

- 6.8-C Règlement local de publicité Trignac, **26** pages

## 6.9 DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN, **2** cartes

## 6.10 SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

- 6.10-A Carte servitude d'utilité publique

- 6.10.A **2** plans SUP SADE
  - pièces n°5 servitudes, **38** pages
  - servitude approbation, **1** page

- 6.10-B Plan d'alignement

- 6.10-B.1 Plan d'alignement Trignac, **45** plans

- 6.10-B.1 Plan d'alignement Pornichet, **23** plans

- 6.10-C Plan de Prévention des Risques Littoraux

- arrêté approbation PPRL, **5** pages

- assemblage zonage, **1** page

- note\_pres\_PPRL presqu'île, **80** pages

- plaquette PPRL presqu'île guérandaise, **2** pages

- PPRL zonage Pornichet, **1** page

- règlement PPRL presqu'île, **50** pages

- x20 assemblage, **1** page

- x20 cadre 3, **1** page

- x20 carte 4, **1** page

- x60 assemblage, **1** page

- x60 carte 4, **1** page

- x60 carte 3, **1** page

- zonage VSN 1, **1** page

- zonage VSN 2, **1** page

- zonage VSN 3, **1** page

- 6.10-D Plan de Prévention des Risques Technologiques

- 6.10-D.1 Plan de Prévention des Risques Technologiques Donges

- 01 AP210214, **7** pages

- 02 annexe, **1** page

- 03 note PPRT Donges, **103** pages

- 04 PPRT Donges note\_annexes, **286** pages

- 05 carte réglementaire, **16** pages

- 06 règlement et annexes, **188** pages

- 07 recommandations, **8** pages

- 08 AP programmation, **4** pages

- plaquette PPRT Donges, **4** pages



6.10-D.2 Plan de Prévention des Risques Technologiques Montoir-de-Bretagne

- 3a PPRT montoir toxique Idea, **1** page
- 3b Intensité toxique, **1** page
- 3 PPRT Montoir, **18** pages
- 4.règlement approuvé, **118** pages
- 4 annexe 3 règlement PPRT carte 1/3, **2** cartes
- 4 annexe 3 règlement PPRT carte 2/3, **61** cartes
- 4 annexe 3 règlement PPRT carte 3/3, **61** cartes
- 4 ANX2 1 int TH continu, **1** carte
- 4 ANX2 2 int TH contIDE, **1** carte
- 4 ANX2 3 int TH transit, **1** carte
- recommandations approuvé 09-15, **13** pages
- AP30 septembre 2015, **6** pages

6.10-E Loi Barnier

- Loi Barnier Six croix 2
  - notice présentation, **56** pages
  - OAP (extrait), **5** pages
  - règlement (extrait), **5** pages
  - DNGO1 Loi Barnier, **19** pages
- Voies navigables de circulation, **1** page

6.10-F Arrêtés

- abord central biogaz Montoir, **6** pages
- ICPE air liquide Montoir, **3** pages
- site cargill VSN, **3** pages

6.10-G AVAP Pornichet

- 1 arrêté mise à jour PLUi, **1** page
- annexes à l'arrêté, **2** pages
- accord de M. le Préfet, **1** page
- CE en conclusion, **4** pages
- CE rapport, **15** pages
- graph pornichet 2014, **19** pages
- ONF Atlas carto, **8** pages
- ONF étude paysage complémentaire, **43** pages
- Pornichet diagnostic annexes mars 2014, **113** pages
- Pornichet plan A0, **1** carte
- Pornichet rapport mars 2014, **56** pages
- Pornichet recommandations 2014, **22** pages
- PV clavap 2014, **2** pages
- règlement Pornichet 2014, **48** pages

6.10-H Fiches Servitude d'Utilité Publique

- 11 / 13 / 14 / 16 / 17 , **5** cartes
- décret 5996, **3** pages

décret 60-419, **1** page  
A4 droit résiduels propriétaires, **1** page  
A4 polices des eaux, **2** pages  
AC1 Décret 70-836, **2** pages  
AC1 Décret du 1803 1924, **3** pages  
AC1 loi 31.12.1913, **5** pages  
AC1 monuments historiques, **5** pages  
AC2 décret 69-607, **2** pages  
AC2 décret 70-288, **1** page  
AC2 loi 02 05 1930 , **4** pages  
AC2 protection sites naturels, **8** pages  
AS1 Fiche , **8** pages  
EL9 passage piétons, **2** pages  
France telecom cable SMDG, **2** pages  
11 décret 59-645, **9** pages  
hydrocarbures liquides , **11** pages  
11 bis decret 59 839, **3** pages  
11 bis decret 63-82, **3** pages  
11 bis hydrocarbures liquides, **3** pages  
11 bis loi 49-1080, **2** pages  
11 bis loi 51 712, **1** page  
13 11 bis courrier GRT, **20** pages  
13 fiche d'urbanisation GRT Gaz, **1** page  
fiche SUP OU PIG Besné, **2** pages  
13 gaz, **2** pages  
14 courrier RTE SADE, **6** pages  
14 arrêté 04 08 2006, **12** pages  
électricité, **3** pages  
15 decret 65-881, **8** pages  
15 loi 65-498, **2** pages  
15 produits chimiques, **3** pages  
listes servitudes trignac, **92** pages  
liste servitudes, **1** page  
PT1 Telecom, **2** pages  
PT2 decret 04 12 1975 , **4** pages  
PT2 Telecom, **3** pages  
PT2 Telecom, **2** pages  
T1 loi 15 07 1845, **4** pages  
T1 notice explicative 15 07 1845, **6** pages  
T1 voies ferrées, **4** pages  
T5 Arrêté 22 11 1975, **3** pages  
T5 code aviation civile, **3** pages  
T5 decret 2004-1177, **2** pages

- T5 notice explicative, **2** pages
- T5 relations aériennes, **3** pages
- 6.10.A carte sup, **1** carte
- 6.11 DIVISIONS FONCIÈRES SOUMISES À DÉCLARATION PRÉALABLE, **1** page
- 6.12 INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES, **1** page
- 6.13 ARCHÉOLOGIE ET MONUMENTS HISTORIQUES
  - 6.13-A Archéologie et monuments historiques Donges, **18** pages
  - 6.13-B Archéologie et monuments historiques Saint-Malo de Guersac, **8** pages
  - 6.13-C Archéologie et monuments historiques Pornichet, **1** page
  - 6.13-D Archéologie et monuments historiques Saint-Nazaire, **1** page
- 6.14 LISTE DES PLANTES INVASIVES, **38** pages
- 6.15 ATLAS DES PAYSAGES DE SAINT-NAZAIRE, **98** pages
- 6.16 CARTE STRATEGIQUE AIR DE L'AGGLOMERATION DE SAINT-NAZAIRE, **1** page

### **III. Projet de plan de déplacements urbains – PDU**

#### **III.1. Généralités**

Le PDU se donne pour objectif général de déterminer la politique des déplacements des personnes et des marchandises, l'organisation de la circulation et du stationnement conformément aux spécifications du code des transports et notamment de l'article L.1214-1. Il doit couvrir l'ensemble des thématiques des transports et déplacements et s'intéresser tant aux questions de cohésion sociale qu'aux préoccupations environnementales liées à la mobilité.

Le PDU fixe les orientations pour les 10 à 15 ans à venir et propose un ensemble de mesures pour atteindre les objectifs fixés.

L'agglomération de Saint-Nazaire étant un territoire exposé aux nuisances environnementales, notamment à celles liées au secteur des transports, le PDU porte un enjeu de transition écologique notamment au niveau de l'empreinte écologique du territoire et de la santé publique (qualité de l'air, nuisances sonores, accidents de la route...).

#### **III.2. La concertation préalable**

La concertation conduite depuis 2015 par la CARENE autour de la révision du PDU a eu pour but de façonner un document adapté aux contraintes et aux ambitions du territoire en associant un maximum d'acteurs institutionnels, associatifs ainsi qu'aussi le grand public.

Cette concertation a comporté :

- La désignation d'un élu référent par commune (deux pour Saint-Nazaire) afin d'associer pleinement les communes dans le cadre de réunions thématiques mensuelles ;

- La tenue à deux occasions d'un forum des acteurs, mutualisé avec le PLUi, le PCAET et les zonages d'assainissement, regroupant les associations d'usagers, les acteurs du monde économique des transports et de l'aménagement ;
- Cinq réunions d'un comité technique regroupant les communes de la CARENE, le Département, la Région, l'État, le Port de Nantes - Saint-Nazaire, le syndicat mixte des transports Lila Presqu'île, le parc régional de Brière, la STRAN, Air Pays de Loire, l'ADEME, la Chambre de commerce et d'industrie - CCI et la Chambre des métiers ;
- La saisine du Conseil de développement de l'agglomération qui a remis une contribution en janvier 2018 ;
- La réunion de la Commission intercommunale d'accessibilité, afin d'évoquer les sujets relatifs à l'accessibilité du réseau de transport public ainsi que l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Le grand public, pour sa part, a été informé par plusieurs canaux :

- Une lettre d'information publiée en octobre 2018 présentant les chiffres clés de la mobilité et la stratégie du PLU ;
- Une réunion publique dédiée, organisée le 8 novembre 2018 à Saint-Nazaire ;
- Le site dédié aux démarches de planification <http://plui-agglo-carene.fr> ;
- Des articles dans la presse institutionnelle (info de l'agglo, bulletins et sites internet des communes) et dans les journaux locaux.

### **III.3. Évaluation du PDU de 2006 et diagnostic du territoire**

L'évaluation du PDU approuvé en 2006, qui a été réalisée en 2013-2014, a mis en évidence les actions engagées notamment dans les domaines des transports collectifs, de l'intermodalité, du stationnement, du partage de la rue entre automobiles et autres modes de déplacement, du transport ferroviaire. Elle a aussi identifié des marges de progression existantes et ainsi contribué à la mise en révision du document existant.

Le diagnostic qui a été conduit en 2015 a pour sa part mis en exergue diverses spécificités territoriales. Dans ce contexte, la stratégie et le plan d'actions du PDU ont été définis et structurés pour y apporter des réponses adaptées.

Parmi ces spécificités on peut noter :

- Une situation de « finistère », à la marge des flux régionaux nationaux et européens pouvant contrarier le développement du territoire ;

- Un territoire économique accueillant des zones d'emplois générateurs de flux importants avec une diversité des tissus urbains, qui conduit à prévoir la desserte et l'accessibilité des sites de façon non homogène mais adaptée pour chacun d'eux ;
- Une destination maritime et balnéaire. Il convient donc d'organiser l'offre de mobilité à hauteur de la réalité et de l'ambition touristique du territoire ;
- Une agglomération littorale et rétro-littorale contrainte le long de sa frange de bord de mer et un bassin de vie diffus et étendu autour du parc régional de Brière ;
- Un centre ville au réseau viaire aéré qui peut permettre de travailler l'espace public et de faciliter la pratique intermodale pour les déplacements ;
- La présence d'une population dépendante de l'offre alternative de mobilité (enfants, personnes âgées, ménages captifs,...) qui implique une attention particulière.

### **III.4. La stratégie et les objectifs**

L'objectif global du PDU est de construire un nouveau modèle de mobilité pour répondre à la diversité des tissus urbains (cœur d'agglomération, littoral, campagne habitée...) et à la multiplicité des motifs, des échelles et des temporalités de déplacements à partir de trois axes de réflexion et de travail :

- Penser la voiture « autrement » (covoiturage, autopartage, pertinence de son utilisation...) ;
- Penser les modes de déplacements alternatifs et notamment le vélo dans l'aménagement des espaces publics ;
- Conforter l'offre de transport public et en renforcer la compétitivité.

Au delà des objectifs chiffrés de diminution de l'usage de la voiture le projet a fixé 5 défis à relever dans le cadre de la démarche de révision engagée :

➔ Conforter l'attractivité du territoire :

- En renforçant l'accessibilité du territoire sur les plans routier, fluvial et aéroportuaire, avec comme objectif principal d'être mieux connecté aux grands corridors régionaux, nationaux et internationaux, et de répondre ainsi à la situation de « finistère » rappelée précédemment ;
- En organisant la destination touristique et l'offre de loisirs ;

➔ Garantir le territoire du quart d'heure :

- En maintenant une accessibilité performante aux grands pôles d'emploi, de commerce, d'équipements ;

- En raisonnant les déplacements marche et vélo avant tout au niveau de chaque centralité ;
- ➔ Accompagner le changement d'habitudes :
  - En développant une culture de la multimodalité ;
  - En suscitant de nouvelles habitudes ;
- ➔ Enclencher des coopérations :
  - En s'affichant comme chef de file d'une gouvernance partenariale de la mobilité avec les territoires voisins ;
  - En fédérant les acteurs de la mobilité, pour affirmer la place de la grande presqu'île. Il s'agit là de prendre en compte la mobilité des habitants de la CARENE, mais aussi celle des personnes extérieures au territoire qui s'y rendent pour travailler, s'y promener, y séjourner pour des vacances...
- ➔ Adopter une posture d'innovation et d'expérimentation :
  - En explorant les sujets émergents ;
  - En s'autorisant à expérimenter.

### **III.5. La déclinaison opérationnelle**

La déclinaison opérationnelle du PDU comporte deux volets :

- Le plan d'actions territorialisées ;
- Des livrets thématiques répertoriant les actions par mode de déplacement.

#### **III.5.1. Plan d'actions territorialisées**

Le plan d'actions du PDU est décliné suivant quatre axes stratégiques, trois axes territoriaux et un axe dédié aux outils de mise en œuvre. Ces axes sont eux-mêmes organisés en 13 orientations autour desquelles sont articulées 34 actions. Pour chacune des orientations, la réponse aux défis rappelés au paragraphe précédent est analysée.

Le plan d'actions ainsi prévu est présenté ci-après de manière synthétique avec les tableaux récapitulatifs du dossier :

AXES	ORIENTATIONS	Réponse aux défis					n°	ACTIONS
		Attractivité grand territoire	Territoire du 1/4 h	Accompagnement du changement	Coopérations	Innovation et expérimentation		
<b>A/ Inter-région, France et international</b>	1/ Faciliter l'accès ferroviaire à la France et à l'international Renforcer les accès aux aéroports de Nantes Atlantique et à l'Île-de-France						1.1	Une desserte de l'Île-de-France renforcée et modernisée
							1.2	Des enjeux pour la presqu'île intégrés au schéma directeur d'accessibilité de l'aéroport Nantes Atlantique
	2/ Elargir l'arrière-pays industriel Connecter le site portuaire et industriel aux corridors de fret ferroviaire européens						2.1	Une plateforme de transport combiné pour un essor du fret ferroviaire
							2.2	Un territoire connecté à la voie ferrée Centre Europe Atlantique (VFCEA)
<b>Un bassin économique et une destination touristique à connecter aux grands itinéraires</b>	3/ Renforcer les liens avec la Bretagne et disposer d'alternatives au hub nantais Connecter les réseaux ferrés						3.1	Un territoire raccordé à la plateforme fret de Rennes
							3.2	Un tronçon ferré Savenay - Redon modernisé
	4/ Accéder aux corridors routiers européens Raccrocher Saint-Nazaire agglomération à l'autoroute des estuaires						4.1	Une presqu'île raccordée à l'autoroute des estuaires
<b>B/ Bassin de vie : Nantes - Saint-Nazaire - Le Croisic</b>	5/ Fluidifier les échanges métropolitains Rénover et optimiser l'offre entre Nantes, Saint-Nazaire et Le Croisic						5.1	Des solutions de mobilité confortées et fluides à l'échelle de la métropole
	6/ Unifier les opportunités de mobilité de l'estuaire et de la presqu'île Réfléchir ensemble à des solutions de mobilité communes						6.1	Des collaborations renforcées pour des services de mobilité partagées à l'échelle de la presqu'île
<b>Une métropole à haut niveau de services de mobilité</b>	7/ Entre Saint-Nazaire et Pornichet ... jusqu'au Croisic, rendre lisible et pratique la desserte littorale Poursuivre le déploiement d'une offre de mobilité "balade"						7.1	Des formules "modes actifs"
							7.2	Une desserte littorale en transport public



défi non concerné


















défi moyennement concerné



défi pleinement concerné

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- **RAPPORT**

AXES	ORIENTATIONS	Réponse aux défis				n°	ACTIONS
		Attractivité grand territoire	Territoire du 1/4 h	Accompagnement du changement	Coopérations		
	8/ Qualifier les espaces publics Assurer une cohabitation sereine au service des mobilités du quotidien						8.1 Des entrées d'agglomération et de villes qualifiées
							8.2 Une ville industrielle performante
							8.3 Des centralités offrant un cadre de vie de qualité
							8.4 Plus de perméabilités pour plus de "résidentialité"
							8.5 Une chaîne de déplacement fluide
<b>C/ Saint-Nazaire Agglomération</b>	9/ Adopter une approche par destination Offrir des services de mobilité adaptés aux destinations						9.1 Un cœur d'agglomération accessible et apaisé
							9.2 Des pôles économiques accessibles
							9.3 Des territoires de l'estuaire et de la Brière préservés et connectés
							9.4 De la primaire au lycée et à l'enseignement supérieur : des accès lisibles et sécurisés
							9.5 Des conditions d'accès qualitatives pour une destination balnéaire alternative
	10/ Accompagner le changement Apporter des réponses sur mesure aux différents usages						10.1 La mobilité des actifs
							10.2 La mobilité des scolaires
							10.3 La mobilité des étudiants
							10.4 La mobilité des seniors
							10.5 La mobilité des touristes
	11/ Poursuivre et adapter les outils facilitant la mobilité						11.1 Volet information, promotion, sensibilisation multimodale
							11.2 Volet outils
							11.3 Accessibilité de l'offre de mobilité
<b>D/ Se donner les moyens et les outils de la mise en œuvre</b>	12/ Observer, innover, expérimenter et évaluer						12.1 Un observatoire de la mobilité pour connaître et aller plus loin
							12.2 Une transition énergétique pour les transports
							12.3 Des démarches innovantes et expérimentales comme outils de mise en œuvre de la stratégie
	13/ Adapter les modes de gouvernance						13.1 Des instances de collaboration renforcée entre Saint-Nazaire
							13.2 Initier des instances partenariales autour de la stratégie de mobilité



### III.5.2. Livrets d'actions selon les modes de déplacement

Les trois livrets figurant au dossier reprennent les actions du PDU pour chacun des modes de déplacement que sont le transport collectif urbain, le vélo et la voiture « autrement ». Les tableaux récapitulants ces livrets sont reproduits ci-après :

#### Transport collectif urbain

Enjeux	Actions
<b>Renforcer l'offre de bus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La création d'une 2<sup>e</sup> ligne héliYoe</li> <li>Un maintien des fréquences des lignes U pendant les vacances scolaires</li> <li>Une adaptation de l'offre de la ligne T4 à la nouvelle gare de Donges</li> <li>Une meilleure lisibilité des services en soirée et le dimanche</li> <li>Un étoffement de la desserte du littoral en période estivale</li> <li>L'adaptation de la capacité de remisage et de maintenance des bus</li> <li>La poursuite de la coopération avec Cap Atlantique pour une offre "grande presqu'île"</li> </ul>
<b>Optimiser la qualité de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une capacité d'accueil des véhicules tYbus adaptée à la demande</li> <li>Un réseau accessible aux personnes à mobilité réduite</li> </ul>
<b>Aboutir à une flotte de véhicules "propres"</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre la transition énergétique des véhicules</li> </ul>

#### Vélo

Enjeux	Actions
<b>Une gouvernance performante pour le développement des itinéraires cyclables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se doter d'une compétence élargie pour les aménagements cyclables</li> </ul>
<b>Développer un réseau cyclable maillé, continu, confortable et sécurisé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un réseau d'itinéraires cyclables d'intérêt communautaire</li> <li>Une continuité du réseau dans les communes</li> </ul>
<b>Proposer un panel complet de services vélo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vélYoéo, un service de location de vélo pour tous</li> <li>Une offre de stationnement dédiée en fonction des besoins</li> </ul>
<b>Promouvoir pour donner envie de se déplacer à vélo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des dispositifs de promotion adaptés aux usagers</li> </ul>
<b>Constituer la boîte à outils du système vélo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une culture commune du vélo</li> <li>La connaissance au service de la planification</li> </ul>

Voiture "autrement"	
Enjeux	Actions
Faire du covoiturage un mode de déplacement à part entière	La promotion comme pivot du développement du covoiturage Des points de rencontre propices au covoiturage De nouvelles solutions à explorer
Explorer les potentiels de la voiture partagée	Un modèle d'autopartage à identifier
Questionner la place de la voiture dans notre territoire	Des programmes de sensibilisation La place de la voiture dans le système stationnement
Offrir les conditions de développement des motorisations alternatives	Un maillage attractif de bornes de recharge pour les véhicules électriques Quelles motorisations en 2030 ?

### III.6. Programmation financière

La programmation financière de la mise en œuvre du PDU a été ciblée sur la période 2019-2025.

Il convient de noter que toutes les actions ne relèvent pas des compétences de la CARENE et que seuls les budgets connus et inscrits sont affichés au stade actuel du plan. Les actions n'ayant pas fait l'objet d'arbitrage seront chiffrées ultérieurement.

Pour les actions qui ne sont pas de son ressort, la CARENE a engagé des démarches visant à les soutenir à travers :

- Une contribution au projet de contrat d'avenir porté par la Région des Pays de la Loire ;
- La participation à l'élaboration du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires - SRADDET de la Région des Pays de la Loire.

Sur la période 2019-2025, la mise en œuvre du PDU représente pour la CARENE un investissement estimé à 81 M €. Par ailleurs, une enveloppe annuelle de 200 000 € est prévue pour les études, hors étude exceptionnelle.

Parmi les investissements prévus sur la période figurent notamment :

- La création d'une deuxième ligne de bus à haut niveau de service représentant 23 M € d'investissement et 4,7 M € de fonctionnement par an à partir de 2024 ;
- La mise en œuvre de la stratégie cyclable avec ;
  - Les études d'aménagement des itinéraires et du stationnement vélo représentant 20 M € et 500 000 € par an de fonctionnement ;

- Le service véLYcéo pour 2,6 M €.
- Les provisions budgétaires pour les investissements suivants :
  - Les aménagements en lien avec l'offre de bus pour 3,5 M € ;
  - Le renouvellement du matériel roulant pour 2,9 M € ;
  - Les études diverses pour 1,4 M €.

Le financement du budget transport est prévu :

- Par la contribution transport actuellement fixée à un taux de 1,5 %, qui a conduit à 21,6 M € de recette en 2018 ;
- Par les recettes commerciales qui se sont élevées à 3,6 M € en 2018 ;
- Par l'emprunt pour certains investissements ;
- Par des subventions d'autres collectivités ou d'appels à projets notamment pour la politique cyclable.

### **III.7. Dispositif de suivi et d'évaluation**

Le dispositif de suivi prévu est décliné en trois grandes familles d'indicateurs :

- Des indicateurs de réalisation du plan d'actions pouvant être tant quantitatifs que qualitatifs ;
- Des indicateurs de résultats produits issus d'études et d'enquêtes ponctuelles permettant de mesurer l'évolution des pratiques ;
- Des indicateurs d'impacts induits. Ils doivent permettre de disposer d'une vue globale sur le long terme des effets directs et indirects produits. Ils sont des éléments constitutifs de l'évaluation à 5 ans du PDU.

Un bilan d'avancement est prévu chaque année et doit être présenté au comité de suivi du PDU. Il doit permettre de revoir si nécessaire des indicateurs et d'ajuster certaines actions en cas de faiblesse des résultats.

Par ailleurs, conformément à l'article L.1214-8 du code des transports, le PDU fera l'objet d'une évaluation à 5 ans. Cette évaluation doit permettre de mesurer l'effectivité, l'efficacité, l'efficacités et les bénéfices du PDU à travers la mise en œuvre de la stratégie de mobilité.

### **III .8. Composition du dossier de PDU**

Le dossier mis à disposition du public comprenait les pièces et documents ci-après :

## **1- les pièces administratives**

Document de 97 pages avec :

- un rappel des textes régissant l'enquête publique,
- la délibération du 3 février 2015 de lancement de la procédure de révision,
- la délibération du 30 avril 2019 actant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PDU,
- les avis des personnes publiques associées,
- les actes relatifs à l'organisation de l'enquête publique avec :
  - la décision du Tribunal administratif du 30 avril 2019 désignant les membres de la commission d'enquête,
  - l'arrêté du 23 juillet 2019 portant ouverture de l'enquête publique.

**2- Le résumé non technique** : document de 22 pages.

**3-Le PDU arrêté par le Conseil communautaire le 30 avril 2019** comprenant les documents ci-après :

- le diagnostic : 112 pages,
- l'annexe du diagnostic: 50 pages,
- le document présentant les préambules et la stratégie: 40 pages,
- le plan d'actions : 92 pages,
- l'annexe accessibilité :72 pages,
- l'évaluation environnementale.

Le dossier a été réalisé par la CARENE avec la participation de l'Agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire.

## **IV. Présentation du projet de zonage d'assainissement des eaux usées – ZAEU**

Le zonage d'assainissement des eaux usées délimite :

- Les zones d'assainissement collectif, où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques ;

- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est tenue d'assurer le contrôle de ces installations.

## IV.1. Prise en compte du milieu naturel récepteur

Les prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées prennent en compte les données suivantes :

**Capacité d'infiltration selon la géologie :** suite à une campagne de sondages pédologiques et de tests d'infiltration et à l'exploitation des données existantes, il s'avère que le sous-sol est constitué de gneiss, de granite, d'alluvions argileuses, de tourbes ou de micaschiste, relativement imperméables et que la majeure partie du territoire repose sur des faciès pédologiques plutôt défavorables à l'infiltration des eaux usées.

**Hydrographie et hydraulique :** le réseau hydrographique, relativement dense, se compose essentiellement des marais de Brière, alimentés par le Brivet et d'un réseau de cours d'eau périphériques ; cinq types de cours d'eau existent : naturels, calibrés en fossé, busés, canalisés et douves de marais.

Cinq masses d'eau sont définies dans la directive cadre sur l'eau – DCE ; ce sont, avec leurs principaux cours d'eau et canaux :

- Cours d'eau :
  - Le Brivet depuis Dréffec jusqu'à la confluence avec la Loire, et les canaux de la Boulaie, de Rozé et de la Belle-Hautière ;
  - La Grande Noue et ses affluents, les canaux du Nord, de Bréca et de Trignac, depuis la source jusqu'à la confluence avec le Brivet ;
- Eaux littorales :
  - La Loire : masse d'eau de transition, avec les canaux de la Taillée, de Martigné, de la Brousse et du Priory ;
  - La Loire (large) : masse d'eau côtière, ainsi que le ruisseau du Pont de Terre à Pornichet ;
- Eaux souterraines : estuaire de la Loire.

Les principaux étangs et bassins du territoire sont les étangs du Bois Jolland, des Québrais, de Guindreff, des Tilleuls et de la Belle-Hautière.

**Qualité des eaux :** la qualité des eaux des marais de Brière est en adéquation avec la qualité des cours d'eau et montre principalement une mauvaise qualité en matières organiques oxydables – MOOX, ce qui semble être la conséquence de rejets d'eaux usées ou de rejets agricoles.

**Usages du milieu ;** les milieux récepteurs pris en compte sont concernés par les usages suivants : baignade sur le littoral, conchyliculture (gisements de coquillages naturels ou exploités), pêche à pied sur l'estran, pêche de loisir en étangs, canaux et cours d'eau.

**Zones humides :** réalisé selon les recommandations mentionnées dans les guides méthodologiques du SAGE Estuaire de la Loire, l'inventaire recense 14 types de zones humides pouvant être réparties en :

- Zones humides boisées, bois alluviaux ou de berges ;
- Landes humides, prairies hygrophiles, mégaphorbiaies ;
- Marais, marécages et roselières ;
- Étangs et mares, et leurs bordures humides ;
- Vasières littorales ou slikke ;
- Zones humides remblayées, artificialisées ou mises en culture.

Ces espaces font l'objet d'un classement de protection dans le PLUi et seront des zones préservées de toute construction.

#### **Zones naturelles :**

Le territoire est couvert par des inventaires naturalistes et des protections qui se superposent du fait de sa qualité environnementale et de sa sensibilité (Brière, Loire, littoral ...)

- Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et faunistique – ZNIEFF de type 1 : 16 zones depuis les marais de Grande Brière aux forges de Trignac et aux îlots de la baie de la Baule ;
- ZNIEFF de type 2 : 4 grands ensembles se développant au-delà des zones ci-avant ;
- Sites d'intérêt communautaire Natura 2000 : Grande Brière, marais de Donges et du Brivet, estuaire de la Loire, au titre des directives habitats et oiseaux ;
- Site RAMSAR (zone humide d'intérêt internationale) : marais de Grande Brière et du Brivet ;
- Réserve naturelle régionale : marais de Brière ;
- Parc naturel régional – PNR de la Brière.

**Périmètre de protection de captage d'eau :** la CARENE ne dispose d'aucun captage d'eau pour l'alimentation en eau potable sur son territoire. La partie ouest de Saint-André-des-Eaux (58 hectares) est concernée par le périmètre de protection rapprochée n° 2 du captage de l'étang de Sandun (Guérande), périmètre restant en vigueur bien que l'usine des eaux est définitivement arrêtée.

**Aléas inondations :** le territoire est concerné par le plan de prévention des risques littoraux – PPRL de la presqu'île guérandaise - Saint-Nazaire, l'atlas des submersions marines de l'estuaire de la Loire et l'atlas des zones inondables des marais de Brière.

## **IV.2. Propositions de zonage d'assainissement**

Les éléments techniques pris en compte dans l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux usées sont les suivantes :

- Le classement de la zone concernée au projet de PLUi ;
- L'aptitude des sols à la mise en œuvre de techniques autonomes ; les sols sont ici peu favorables à l'assainissement non collectif en raison d'une épaisseur insuffisante et/ou de la présence de la nappe aquifère à faible profondeur ; en cas d'assainissement individuel, la technique à privilégier sera celle du filtre à sable vertical drainé ou du terte filtrant, et in fine de la micro-station qui permet de s'affranchir de la mauvaise qualité des sols ;
- La typologie de l'habitat : caractéristiques des parcelles pour réaliser l'assainissement non collectif, concentration de l'habitat pour le raccordement à l'assainissement collectif ;
- La sensibilité du milieu : protection de la qualité des cours d'eau et des marais, très sensibles à l'eutrophisation (apports d'azote et de phosphore), forte sensibilité de la façade littorale (baignade, pêche, ...) ;
- L'impact de l'extension du réseau sur la structure d'assainissement existant : capacité du réseau existant et de la station d'épuration à recevoir un apport supplémentaire ;
- Les aspects financiers liés à la réalisation de l'assainissement collectif, économiquement supportables par la collectivité : la limite économique se situe autour d'un branchement pour 25 à 30 mètres de canalisation gravitaire réalisée ; au-delà, il est économiquement préférable de maintenir les habitations en assainissement autonome.

Le zonage est donc un compromis qui permet de répondre aux possibilités techniques et financières, aux exigences de la protection du milieu, de la salubrité publique et du développement futur des communes.

Le zonage prévoit d'étendre la **zone de collecte de l'assainissement collectif** à :

- La quasi-totalité des villages et hameaux constructibles au nouveau PLUi ;
- Toutes les zones à urbaniser (1AU et 2AU) projetées au PLUi et situées en périphérie des zones urbaines déjà desservies.

Le tableau suivant détaille par commune les secteurs intégrés en zone d'assainissement collectif dans le cadre du présent projet zonage :

Commune	Secteurs intégrés en zone AC	Coûts prévisionnels d'investissement (€ HT)	Nombre de branchements concernés en situation actuelle
Besné	La Massonais	1 223 940 €	68
	Le Mortier, la Criaudière des Vignes	2 091 928 €	116
Donges	Les Brouzils	1 177 112 €	84
La Chapelle des Marais	Rue du Fossé blanc	223 504 €	15
Pornichet	Ville ès Blais	302 400 €	27
St André des Eaux	Avrillac - Coicas	1 374 320 €	90
	La ville Alain	478 600 €	37
St Malo de Guersac	Impasse de la Gagnerie	122 280 €	8
	Rue de la Paquelais	118 880 €	5
St Nazaire	Les Carroix de Cuneix	811 417 €	45
Trignac	Les Grimaudières	171 760 €	6
<b>TOTAL</b>		<b>8 096 141 €</b>	<b>501</b>

source : notice eaux usées – EU général CARENE, page 66.

Précédemment à ce zonage mis à l'enquête, il faut noter que des secteurs seront prochainement intégrés dans le zonage d'assainissement collectif dans le cadre du programme de travaux 2018 – 2024 :

- Besné : le Perron et la Lroix de Fêne ;
- Donges : Maca et Er ;
- La Chapelle-des-Marais : Quebitre et le Bossis ;
- Pornichet : les Forges ;
- Saint-André-des-Eaux : la Ville au Jau, Ker Poisson, rue Jean sud et nord, route du Chatelier, Bilac, la Ville au Gal, Kerméans ;
- Saint-Malo-de-Guersac : allée des Garennes et route d'Errand ;
- Saint-Nazaire : Marsac, Pont Brien, Trégouet, les Quatre Vents et le Ventard.

Le plan de zonage d'assainissement EU est composé :



- D'un plan d'ensemble du territoire de la CARENE ;
- D'une planche par commune, associée à un rapport de présentation par commune.

Les taux de desserte en assainissement collectif, en situation actuelle, à l'issue du programme de travaux 2018 - 2024 et à l'issue du projet de zonage sont donnés dans le tableau suivant :

Commune	Taux de desserte au 31/12/2017 (%)	Taux de desserte estimé à l'issue du programme 2018-2024 (en %)	Plan de zonage EU proposé		Taux de desserte estimé à l'issue du zonage (en %)
			Montant prévisionnel des extensions de réseau EU (en €)	Nombre de branchements potentiels en situation actuelle	
Besné	58,67%	60,14%	3 315 868,00 €	184	65,01%
Donges	70,09%	72,16%	1 177 112,00 €	84	72,79%
La Chapelle des Marais	95,03%	95,18%	223 504,00 €	15	95,22%
Montoir de Bretagne	95,56%	95,56%	-	0	95,56%
Pornichet	96,14%	96,23%	302 400,00 €	27	96,24%
St André des Eaux	65,32%	69,35%	1 852 920,00 €	127	70,53%
St Joachim	99,85%	99,85%	-	0	99,85%
St Malo de Guersac	96,55%	96,58%	241 160,00 €	13	96,62%
St Nazaire	97,81%	97,82%	811 417,00 €	45	97,82%
Trignac	95,83%	95,83%	171 760,00 €	6	95,84%
TOTAL	93,87%	93,97%	8 096 141,00 €	501	94,02%

source : diaporama de présentation EU, CARENE

### IV.3. Incidence du projet de zonage sur les stations d'épuration

Les réseaux d'assainissement des dix communes sont raccordés à neuf stations d'épuration.

L'incidence du zonage d'assainissement sur la capacité de traitement des stations d'épuration est donnée dans le tableau suivant :

Communes	Localisation	Capacité nominale filière traitement (équivalents habitants - EH)	Capacité effective filière traitement (équivalents habitants - EH)	Charge polluante collectée en pointe (équivalent habitant - EH)	Taux de remplissage actuel de la station d'épuration (%)	Perspectives de croissance démographique et extension de réseau EU - 15 ans	Taux de remplissage futur de la station d'épuration (%)	Observations
BESNE	Tillon	2 900	2 900	1 540	53%	1 500	105%	Saturation de la STEP dans 15 ans
	Gros Chêne	325	325	168	52%	-	52%	Perspectives de croissance quasi nulles sur le bassin de collecte
DONGES	Gare	8 470	6 670	5 615	84%	2 835	127%	Saturation de la STEP dans 5 ans
	Pommeraiie	325	300	142	47%	300	147%	Saturation de la STEP dans moins de 10 ans. Possibilité de doubler la capacité de la STEP, avec une 2ème file de traitement
	Revin	300	200	120	60%	-	60%	Perspectives de croissance quasi nulles sur le bassin de collecte
	Bonne Nouvelle	280		32	11%	-	11%	Capacité réelle de la STEP certainement inférieure à la capacité nominale Perspectives de croissance en fonction des créations de sites industriels
LA CHAPELLE DES MARAIS		4 400	4 400	3 905	89%	1380	120%	Saturation de la STEP dans 5-6 ans
MONTOIR DE BRETAGNE	Step Est	75 000	75 000	58 650	78%	12 700	95%	Saturation de la STEP dans 20 ans
ST NAZAIRE	Step Ouest	102 000	102 000	77 750	76%	17 600	93%	Saturation de la STEP dans 20 ans

source : notice eaux usées – EU général CARENE, page 69.

La CARENE indique que :

- Les stations d'épuration suivantes présentent des capacités adaptées aux projets de développement du PLUi et du zonage d'assainissement : Besné Tillon, Besné Gros Chêne, Donges Revin, Donges Bonne Nouvelle, Montoir-de-Bretagne STEP est, Saint-Nazaire STEP ouest ;
- Dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, les stations d'épuration de Donges gare et de La Chapelle-des-Marais vont être étudiées soit pour augmenter leur capacité, soit pour être remplacées par de nouvelles unités ;
- Sur la station d'épuration de Donges Pommeraiie, la création de la deuxième file de traitement devra être envisagée à moyen terme.

#### IV.4. Composition du dossier de ZAEU mis à l'enquête publique

Le dossier de zonage d'assainissement des eaux pluviales comporte les pièces suivantes :

- Notices :
  - Notice eaux usées – EU Besné, 43 pages + 19 pages d'annexes ;
  - Notice eaux usées – EU Donges, 47 pages + 15 pages d'annexes ;

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- **RAPPORT**

- Notice eaux usées – EU La Chapelle-des-marais, 38 pages + 3 pages d'annexes ;
- Notice eaux usées – EU Montoir-de-Bretagne, 44 pages ;
- Notice eaux usées – EU Pornichet, 43 pages + 7 pages d'annexes ;
- Notice eaux usées – EU Saint-André-des-Eaux, 42 pages + 17 pages d'annexes ;
- Notice eaux usées – EU Saint-Joachim, 41 pages ;
- Notice eaux usées – EU Saint-Malo-de-Guersac, 43 pages + 7 pages d'annexes ;
- Notice eaux usées – EU Saint-Nazaire, 53 pages + 13 pages d'annexes ;
- Notice eaux usées – EU Trignac, 43 pages + 6 pages d'annexes ;
- Notice eaux usées – EU général CARENE, 73 pages ;
- Plans de zonage au format A0 :
  - 1.1 Zonage eaux usées – EU Besné, échelle 1 / 7 500;
  - 1.2 Zonage eaux usées – EU Donges, échelle 1 / 12 500 ;
  - 1.3 Zonage eaux usées – EU La Chapelle-des-Marais , échelle 1 / 7 500 ;
  - 1.4 Zonage eaux usées – EU Montoir-de-Bretagne, échelle 1 / 10 000 ;
  - 1.5 Zonage eaux usées – EU Pornichet, échelle 1 / 7 500 ;
  - 1.6 Zonage eaux usées – EU Saint-André-des-Eaux, échelle 1 / 7 500 ;
  - 1.7.1 Zonage eaux usées – EU Saint-Joachim, échelle 1 / 15 000 ;
  - 1.7.2 Zonage eaux usées – EU Saint-Joachim, zoom bourg, échelle 1 / 5 000 ;
  - 1.8 Zonage eaux usées – EU Saint-Malo-de-Guersac, échelle 1 / 7 500 ;
  - 1.9 Zonage eaux usées – EU Saint-Nazaire, échelle 1 / 12 500 ;
  - 1.10 Zonage eaux usées – EU Trignac, échelle 1 / 7 500 ;
  - 1.11 Zonage eaux usées – EU général CARENE, échelle 1 / 25 000.

Le dossier, daté de décembre 2019, a été réalisée par le bureau d'études ARTELIA, direction régionale ouest, 44815 – Saint-Herblain, sous la responsabilité de la CARENE.

## **V. Présentation du projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales – ZAEP**

Le principal objectif du zonage d'assainissement des eaux pluviales est d'instaurer une gestion intégrée des eaux pluviales au niveau des projets d'aménagement urbain, afin de :

- Réduire les risques d'inondations sur les secteurs à enjeux ;
- Préserver la qualité des milieux récepteurs.

Les prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales :

- Sont opposables à tout nouvel aménagement ou construction, qu'il soit public ou privé ;
- S'appliquent lors de la réalisation d'un projet impactant le ruissellement des eaux pluviales, qu'il s'agisse d'un projet de construction nouvelle, d'extension de construction existante, de démolition / reconstruction ;
- S'appliquent sur l'ensemble du territoire de la CARENE, avec des mises en œuvre différenciées selon les bassins versants et la nature des projets d'aménagement.

### **V.1. Prise en compte des milieux naturels récepteurs**

Les prescriptions du zonage des eaux pluviales prennent en compte les mêmes données que celles prises en compte pour le zonage des eaux usées et indiquées au chapitre IV.2 précédent.

Comme indiqué dans ce chapitre IV.2, le sous-sol est constitué de gneiss, de granite, d'alluvions argileuses, de tourbes ou de micaschiste, relativement imperméables et la majeure partie du territoire repose sur des faciès pédologiques plutôt défavorables à l'infiltration des eaux pluviales. Une gestion des eaux pluviales sera tout de même imposée sur la bande dunaire du territoire de Pornichet.

### **V.2. Patrimoine eaux pluviales**

Le patrimoine existant concernant les réseaux souterrains et aériens et les ouvrages de régulation est le suivant :

Commune	Linéaire de réseau (km)		Bassin versant / exutoire	Ouvrages de rétention / régulation
	Collecteur	Fossé		
Besné	16.7	5.9	28	8
Donges	34.2	5.1	14	23
Saint Malo de Guersac	30.0	20.3	40	7
Montoir de Bretagne	48.9	29.6	23	23 (dont 5 non localisés)
La Chapelle des Marais	43.1	37.0	47	14 (dont 1 non localisé)
Saint Joachim	40.4	6.3	111	2 (dont 1 non localisé)
Trignac	52.4	3.7	26	28 (dont 1 non localisé)
Saint André des Eaux	47.1	29.0	53	19 (dont 2 non localisés)
Saint Nazaire	259.9	25.1	159	100
Pornichet	76.9	62.0	15	27 (dont 1 non localisé)
<b>TOTAL</b>	<b>649.6</b>	<b>224.0</b>	<b>516</b>	<b>251</b>

source : règlement de zonage eaux pluviales CARENE, tableau page 24

### V.3. Politique du zonage des eaux pluviales

Le zonage des eaux pluviales est différencié sur la base de la sensibilité hydraulique du milieu et du patrimoine, décrits précédemment.

Les orientations générales prises sont les suivantes :

- Ne pas systématiser les branchements d'eaux pluviales ;
- Gérer les eaux pluviales en priorité par infiltration : seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées au réseau selon un débit régulé ;
- Gérer les eaux pluviales par rétention / régulation ;
- Assurer une maîtrise de la qualité des eaux pluviales : dispositions constructives lorsque le nombre de places de stationnement est supérieur à 15.

Les différents bassins versants du territoire de la CARENE ont été classés en cinq degrés de sensibilité hydraulique :

- Non sensible : pas de problème hydraulique en situation actuelle, peu ou pas d'urbanisation future ;
- Peu sensible : débordements limités en situation actuelle, peu ou pas d'urbanisation future ;
- Sensible : débordements non négligeables en situation actuelle, urbanisation assez importante sur le secteur ;

- Très sensible : débordements importants en situation actuelle, urbanisation future importante, peu de foncier disponible ;
- Extrêmement sensible : débordements très importants avec risques importants pour les personnes, pas de solution technique en domaine public.

Les orientations spécifiques selon le degré de sensibilité hydraulique des bassins versants sont les suivantes :

Degré de sensibilité hydraulique du bassin versant	Période de retour de protection	Débit de fuite maximal	Débit de fuite minimal	Seuil à partir duquel une gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée
Non sensible	10	3l/s/ha	3	Surface totale $\geq$ 1 ha
Peu sensible	10	3l/s/ha	0.5	Surface imperméabilisée $\geq$ 400 m <sup>2</sup>
Sensible	30	5l/s/ha - rejet Brière 7l/s/ha - rejet littoral	0.5	Surface imperméabilisée $\geq$ 200 m <sup>2</sup>
Très sensible	50	5l/s/ha - rejet Brière 7l/s/ha - rejet littoral	0.5	Surface imperméabilisée $\geq$ 100 m <sup>2</sup>
Extrêmement sensible	100	3l/s/ha	0.5	Surface imperméabilisée $\geq$ 40 m <sup>2</sup>

source : règlement de zonage eaux pluviales CARENE, tableau page 38

Les bassins versants se répartissent comme suit selon leur degré de sensibilité :

- extrêmement sensibles : trois bassins versants sur Pornichet sur une surface de 888 hectares ;
- très sensibles : huit bassins versants sur Saint-Nazaire (891 ha) et un sur Trignac (8 ha) sur une surface totale de 899 hectares ;
- sensibles : 114 bassins versants sur une surface totale de 2 649 hectares ;
- peu sensibles : 427 bassins versants sur une surface totale de 3 115 hectares ;
- non sensibles : le reste du territoire de la CARENE.

Lorsque l'infiltration n'est pas possible, les mesures compensatoires par rétention seront dimensionnées à l'aide du débit de fuite donné dans le tableau ci-dessus et du coefficient d'imperméabilisation de la parcelle présentée ci-après.

**Le coefficient d'imperméabilisation pondéré** de la parcelle - Ci est calculé par la prise en compte du **coefficient de biotope spécifique** – CBS des sols, des infrastructures et bâtiments de la parcelle, pondéré par la surface de chaque élément :

- Espaces verts de pleine terre : ratio 1, non pris en compte dans le Ci ;
- Toitures végétalisées et espaces verts (épaisseur supérieure à 0,5 m) sur dalle : ratio 0,4 soit prise en compte à 60 % ;

- Surfaces semi-perméables (gravier, pavés sur sable ...) : ratio 0,5 soit prise en compte à 50 % ;
- Surfaces imperméables (toitures, terrasses, voirie et voies privées revêtues)) : ratio 0 soit prise en compte à 100 %.

*Exemple : un projet d'aménagement sur une parcelle de 940 m<sup>2</sup> comporte :*

- *une habitation de 220 m<sup>2</sup> avec une toiture végétalisée ;*
- *une voie d'accès et un parking revêtus de 390 m<sup>2</sup> ;*
- *une surface enherbée en pleine terre de 330 m<sup>2</sup> .*

*La surface imperméabilisée pondérée est : (220 X 0,5) + (390 X 1) + (330 X 0) = 500 m<sup>2</sup> ;*

*Le coefficient d'imperméabilisation est 500 / 940 = 0,53 soit 53 %.*

#### **V.4. Branchement, qualité des rejets et instructions des dossiers**

Les réseaux d'assainissement étant séparatifs, le réseau pluvial ne peut recevoir que les eaux pluviales, certaines eaux industrielles après convention et les eaux de vidange des piscines (plus de 15 jours après l'arrêt du traitement au chlore).

Pour tout projet, le pétitionnaire devra préciser les moyens mis en œuvre pour respecter les dispositions du zonage, en fonction des zones et des seuils précédemment définis.

#### **V.5. Composition du dossier de ZAEP mis à l'enquête publique**

Le dossier de zonage d'assainissement des eaux pluviales comporte les pièces suivantes :

- Règlement de zonage des eaux pluviales : 69 pages ;
- Annexes (annexes 1 à 8 intégrées à la pièce règlement)
  - Annexe 1 : capacité d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire, 9 pages ;
  - Annexe 2 : exemples de dispositifs de rétention, régulation, infiltration et traitement des eaux pluviales par le biais de mesures compensatoires alternatives, 14 pages ;
  - Annexe 3 : graphique de dimensionnement du volume de rétention, bassins versants peu sensibles (pluie décennale), 3 pages ;
  - Annexe 4 : graphique de dimensionnement du volume de rétention, bassins versants sensibles en Brière (pluie trentennale), 4 pages ;
  - Annexe 5 : graphique de dimensionnement du volume de rétention, bassins versants sensibles, littoral (pluie trentennale), 4 pages ;

- Annexe 6 : graphique de dimensionnement du volume de rétention, bassins versants très sensibles en Brière (pluie cinquantennale), 4 pages ;
- Annexe 7 : graphique de dimensionnement du volume de rétention, bassins versants très sensibles, littoral (pluie cinquantennale), 4 pages ;
- Annexe 8 : graphique de dimensionnement du volume de rétention, bassins versants extrêmement sensibles (pluie centennale), 4 pages ;
- Annexe 9 : 4.1 zonage eaux pluviales communal de Besné, plans A0 et A3 ;
- Annexe 10 : 4.2 zonage eaux pluviales communal de Donges, plans A0 et A3 ;
- Annexe 11 : 4.3 zonage eaux pluviales communal de Saint-Malo-de-Guersac, plans A0 et A3 ;
- Annexe 12 : 4.4 zonage eaux pluviales communal de Montoir-de-Bretagne, plans A0 et A3 ;
- Annexe 13 : 4.5 zonage eaux pluviales communal de La Chapelle-des-Marais, plans A0 et A3 ;
- Annexe 14 : 4.6 zonage eaux pluviales communal de Saint-Joachim, plans A0 et A3 ;
- Annexe 15 : 4.7 zonage eaux pluviales communal de Trignac, plans A0 et A3 ;
- Annexe 16 : 4.8 zonage eaux pluviales communal de Saint-André-des-Eaux, plans A0 et A3 ;
- Annexe 17 : 4.9 zonage eaux pluviales communal de Saint-Nazaire, plans A0 et A3 ;
- Annexe 18 : 4.11 zonage eaux pluviales communal de Pornichet, plans A0 et A3 ;
- Annexe 19 : 4.11 zonage eaux pluviales intercommunal de la CARENE, plans A0.

Le dossier, daté d'avril 2019, a été réalisé par le bureau d'études ARTELIA, direction régionale ouest, 44815 – Saint-Herblain, sous la responsabilité de la CARENE.



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

### **VI.1. Avis émis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi**

#### **VI.1.1. Avis des communes de la CARENE**

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

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

##### ***VI.1.1.1. Commune de Besné***

Par délibération du Conseil municipal du 27 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi,
- Demandes :
  1. Intégrer au sein de l'enveloppe urbaine du PLUi des parcelles qui sont actuellement en zone urbaine du PLU de Besné :
    - Intégrer en zone UBa3 du PLUi la parcelle A 189 rue du Brivet, parcelle qui est actuellement classée en zone UB au PLU de Besné ;
    - -intégrer en zone UBa4 du PLUi les parcelles K 399-970 classées en zone NA1 du projet de PLU.  
Il est précisé pour ces parcelles « sorties » de l'enveloppe urbaine lors de l'élaboration du PLUi, que la demande de réintégration en zone UB se justifie du fait que ces parcelles sont situées dans la continuité du bourg et que ce sont des terrains viabilisés (eau – assainissement – électricité).
  2. Suppression de parcelles au sein de l'enveloppe urbaine du PLUi :
    - Parcelle ZS 21, La Morandais, : conserver le zonage existant au PLU de Besné (UC/Aa) et l'exclure de la zone UHa1 du PLUi, la collectivité n'ayant pas les moyens financiers d'engager les dépenses nécessaires à sa viabilisation ;

- Parcelles D 988 et 987, La Tombarmais, : ces parcelles sont classées en zone UHa1 du PLUi, il conviendrait de la laisser en zone Aa car les « règles d'implantation exigées au regard de la départementale 204 ne permettra pas sa constructibilité ».
3. Modification de zonage de parcelles situées en fond de jardin :
- Il est demandé que dans le secteur de La Morandais des fonds de parcelles qui correspondent à des fonds de jardin en zone UC du PLU de Besné, soient classés en zone AB comme la zone qui les jouxte et non en zone UHa1, cela dans un souci de cohérence et d'aménagement futur de cette zone.

Des plans sont joints pour préciser ces demandes.

#### **VI.1.1.2. Commune de Donges**

Par délibération du Conseil municipal du 20 juin 2019 :

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

ZM 319 n'est que très partiellement occupé depuis longtemps et doit pouvoir évoluer ;

5. Il est demandé que la parcelle ZA 58, rue des Préteaux au lieu-dit Revin, réintègre l'enveloppe urbaine et soit classée en zone UH : une maison vient d'être construite sur cette parcelle et un permis de construire a été délivré pour une construction qui n'a pas encore débuté : « les zones constructibles ont été déterminées en s'appuyant sur l'enveloppe urbaine en référence à ce que demande le SCoT de la métropole Nantes- Saint-Nazaire ;
6. Il est demandé que, dans les dispositions générales du PLUi, relativement à l'utilisation du sol et du sous-sol dans le périmètre des carrières, la possibilité de réaliser un ISDI avant retour à l'état naturel du site soit supprimée ; cette demande est motivée pour la raison suivante : le Conseil municipal de Donges a émis un avis défavorable à un projet d'exploitation d'un d'une installation de déchets inertes non dangereux au lieu-dit « La Maison Noulet ».

Des documents sont joints pour préciser les demandes.

#### ***VI.1.1.3. Commune de la Chapelle-des-marais***

Par délibération du Conseil municipal du 3 juillet 2019 :

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

#### ***VI.1.1.4. Commune de Montoir-de-Bretagne***

Par délibération du Conseil municipal du 4 juillet 2019 :

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

##### 1. Erreurs à corriger :

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

##### 2. Éléments à rajouter :

- Création d'une OAP, site du Champ Rocheau, le plan de ce projet d'OAP est joint ;

- Adoption d'un zonage 1 AU sur ce même site en remplacement du zonage 2AU initialement présenté dans la version arrêt du PLUi.

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

#### **VI.1.1.5. Commune de Pornichet**

Par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2019 :

1. Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

2. Demandes de prise en compte :

a) concernant le règlement écrit, les objets des modifications sont de trois ordres :

-compléter la prise en compte des spécificités communales,

-rendre plus compréhensible la règle et garantir ainsi la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme,

-assurer une cohérence entre les zonages ;

b) concernant le règlement graphique :

1. Compléter le recensement des haies préservées au titre de l'article L.154-23 du code de l'urbanisme, dans les secteurs : route de la Briqueterie, route de Forges et chemin du ruisseau, chemin de la Virée Julie, route de la Fontaine de la Nue, chemin de l'Échelle, route de la Ville Mahaud, chemin des Virée des Landes, avenue de Bonne Source ;

2. Mettre à jour le patrimoine bâti recensé en dehors du périmètre de l'AVAP et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : route de la Virée Devant, route de Guérande, boulevard de Saint-Nazaire, avenue de Rangrais, boulevard de République ;

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

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

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

1. Compléter la définition d'attique (dispositions générales article 3 Lexique) en écrivant : « (...) niveaux supérieurs d'un construction *dont la façade sur rue et au moins l'une des façades latérales* sont implantées en retrait (...) » ;
2. Préciser l'application de la notion de recul minimal dans les zones UBb1, UBb2 et UBb3, UEb, UHa1 et UHa3, ULa, ULb2 et ULb3, UQa, UTa, UTb et UTc, AQ, AA1 et AA2, NA1 et NA2, NQ, NTa en remplaçant, à l'article 3.2.1 du règlement de ces zones (Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques), l'expression : « tout ou partie des façades doit s'implanter avec un recul de (...), doit respecter un recul de (...), doit s'implanter dans une bande de(...) » ; par l'expression : « **les constructions doivent s'implanter avec un recul de(...), doivent respecter un recul de (...), doivent s'implanter dans une bande de (...)** »
3. Compléter les dérogations possibles à la bande constructible principale en zone UHa1 à l'article 3.2.1 – Dispositions particulières – en écrivant : « Lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul 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 m<sup>2</sup>, par rapport aux fonds de parcelles dans les zones UBb1, UBb2 et UBb3 (Règlement zone UBb article 3.1.3.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle)) : celles-ci doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en présentant un retrait de 1 mètre par rapport aux limites séparatives latérales ;

8. Réglementer l'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport à l'alignement en zone UEb (article 3.2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques) ;
9. Adapter le règlement de la zone Ava pour aménager les aires d'accueil des gens du voyage (zone UVa article 3.1.1 emprise au sol et coef biotope) : indiquer « *l'emprise au sol et le coefficient de biotope ne sont pas réglementés pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics* » et ajouter également : « *Le coefficient biotope n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics* ».

#### **VI.1.1.6. Commune de Saint-André-des-Eaux**

Par délibération du Conseil municipal du 1 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- Demandes :
  1. La commune demande que la liste des chaumières répertoriées par la commune, liste jointe au texte de la délibération, « soit identifiée au règlement graphique au titre des chaumières patrimoniales et identitaires en complément des secteurs PNRB » : en effet, la commune souhaite préserver les chaumières considérées comme des bâtis de qualité sur l'ensemble du territoire en plus de la règle fixée par les périmètres Parc Naturel Régional de Brière (PNRB).
  3. Il est demandé que le périmètre de l'emplacement réservé n° 72 (ER 72) dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage – AAGDV - soit zoné en AVa sur le plan de zonage.
  4. -Pour prendre en compte le projet de la ZAC centre-bourg :
    - a. Il est demandé que dans le zonage UBb2 soit créée une nouvelle OAP sur l'îlot Pré du Bourg avec les caractéristiques suivantes :
      - Mixité de forme urbaine permettant des toits à deux pentes et non exclusivement des toits en terrasse ;
      - Hauteurs maximales des constructions : 4,5 mètres pour H1, 9 mètres pour H2 ;

- Hauteurs maximales pour les bâtiments collectifs : 7 mètres. pour H1, 11 mètres pour H2, ces derniers devant être localisés dans la continuité des plus hauts volumes des bâtiments préexistants près de l'opération « Pré Saint André » ;
  - b. il est demandé que soit retirée la notion de bande de 20 mètres, qui n'est pas pertinente, dans le zonage UAb4 pour l'ensemble des OAP de la ZAC Centre Bourg (Kerfût, Anne de Bretagne, Blanche Couronne), et que, dans ces OAP, la hauteur maximale des bâtiments collectifs soit limitée à 7 mètres pour H1 et à 11 mètres pour H2, sachant que le projet prévoit de limiter les hauteurs des constructions à 6 mètres pour H1 et à 10 mètres pour H2 ;
  - c. Il est nécessaire, pour intégrer des opérations ZAC, de modifier le périmètre de deux zones :
    - Dans le secteur 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 ;
5. -Sur le plan de zonage, la zone située au nord de la zone « UTa2 » (camping) est à classer en zone UBb2 et non en zone UBa2 qui n'existe pas à Saint-André-des-Eaux ; cette zone correspond à la réglementation UBb2 ;
6. -Concernant le traitement des clôtures de la zone NA1, le règlement prévoit (page 10) la possibilité d'implanter le long des voies publiques une clôture en partie pleine ; il est demandé que s'applique dans cette zone naturelle la même réglementation qu'en zone AA1b : une clôture composée d'une haie vive éventuellement doublée par un grillage ;
- Erreurs matérielles :
1. OAP de centre-bourg : pour les sites de Blanche Couronne nord et sud et de Anne de Bretagne nord et sud, remplacer le pourcentage de réalisation des « logements prévus en accession locatif social » par « logements prévus en accession aidée » ;

2. Dans le règlement, pour la zone UAb correspondant aux OAP Blanche Couronne, Anne de Bretagne et Kerfût, le paragraphe concernant les hauteurs doit apparaître sous le titre UAb4 et non UAb3 ;
3. Dans les annexes, le plan de servitudes n'est pas complet ; Il convient de le substituer avec le plan de servitudes version PLU 2007 mais il manquera encore deux servitudes : aéronautique et protection eau potable ;
4. Sur le plan de zonage, le périmètre de zonage UTa2 correspondant aux secteurs d'équipement à vocation touristique destinés à l'accueil du camping ne correspond pas au périmètre actuel ;il convient de le rectifier conformément au plan joint ;
5. Pour la prise en compte du critère chaume obligatoire, il paraît nécessaire de faire apparaître sur le plan de zonage les périmètres définis par le PNRB, conformément aux plans qui sont joints ;
6. Sur le plan de zonage, le périmètre de la zone d'activités Pédras/Brais ne correspond pas à la zone d'activité d'origine ; il convient de reprendre le contour exact de la zone conformément au plan joint ;
7. Dans le règlement écrit (page9) pour la zone AA1b dans le paragraphe « caractéristiques architecturales des constructions », pour une meilleure compréhension, il convient de modifier l'écriture de la façon suivante : les extensions des constructions existantes sont autorisées en toiture terrasse à condition que ... » ; il s'agit de permettre l'extension en toit terrasse des constructions existantes qui ne sont pas nécessairement elles-mêmes en toiture terrasse ;
8. Dans la liste des emplacements réservés - ER, pour l'ER n°75 il convient de rectifier que le fossé concerné est au Sud et non au Nord ;
9. Dans le rapport de présentation (page 164), l'intitulé indique qu'il s'agit du golf de La Baule ; or le golf Barrière est situé sur la commune de Sain-André-des-Eaux, il convient donc de modifier ce libellé ;
10. Sur le plan de zonage, le zonage, le zonage AA1b n'apparaît plus sur la zone à l'ouest du carrefour de la Belle Étoile ; il devra être rajouté ;



11. Sur le plan de zonage, aucune légende n'apparaît ; pour des raisons de compréhension, elle devra être rajoutée ;
12. Sur le plan de zonage, l'intitulé des zonages n'est pas centré ; pour des raisons évidentes de lisibilité ce point devra être modifié.

#### **VI.1.1.7. Commune de Saint-Joachim**

Par délibération du 8 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal :
- Observations :
  - Au sujet du règlement, la commune souhaite que pour la zone 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.

#### **VI.1.1.8. Commune de Saint-Malo-de-Guersac**

Par délibération du 26 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, à l'unanimité ; il est ainsi rappelé que la construction du projet urbain – PUC menée avec la population a été

déterminante pour appréhender ce nouveau document ; il a en effet permis de fixer les secteurs à projet du centre-bourg, comme par exemple le site de la Garenne qui est passé de 12 à 4 hectares, en raison de l'identification d'une zone humide et de la volonté de maintenir la nature en centre-ville ;

- Quelques observations relevées dans l'annexe à la délibération:
  - Il serait intéressant de lancer, dès l'application du PLUi, la déclinaison de la trame verte et bleue en programme d'actions opérationnelles localisées ;
  - Si le PLUi décline assez finement les actions sur l'habitat, le maintien de l'agriculture et la fonctionnalité des réseaux hydrauliques, des actions plus précises seront nécessaires pour concrétiser les actions envisagées ;
  - L'enrobage des accès privés est-il pris dans le calcul du coefficient de biotope ? Le projet doit l'intégrer dans le cas d'une construction neuve, mais le code de l'urbanisme ne demande pas une déclaration préalable dans le cadre d'un simple aménagement ; dans ce cas la commune ne peut qu'inciter en donnant des préconisations.
  - Un élu remarque l'effort de limiter l'urbanisation du foncier d'un tiers, mais que c'est sans comparaison avec l'ambition du Conseil départemental qui vise zéro artificialisation nette.

#### **VI.1.1.9. Commune de Saint-Nazaire**

Par délibération du 28 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi à l'unanimité ;
- Demandes :
  1. Modification du règlement visant à renforcer la protection des arbres et précision sur certains principes d'implantation du bâti : pour toutes les zones, demande d'un renvoi vers les dispositions générales (en particulier prise en compte des boisements classés significatifs) plus explicites ; un texte est joint en annexe concernant « Les espaces libres végétalisés » ;
  2. Revoir la localisation des arbres remarquables sur les parcelles DO 13 et DK 164 ;
  3. Complément à apporter au plan de zonage pour le repérage du patrimoine rural ; et ajout de l'annexe relative au patrimoine rural existante au PLU actuel à l'annexe du règlement du PLUi ;

4. Corrections sur le plan de zonage afin de reprendre des erreurs de qualification de certains périmètres spécifiques : retirer les périmètres de veille foncière car ils sont considérés comme périmètres de prise en considération, or ce n'est pas le cas ;
5. Adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation - OAP du secteur de Gavy et du règlement de la zone NA1, afin de tenir compte des études en cours ;
6. Et permettre notamment l'implantation d'une base nautique près de la plage de Porcé ;
7. Adaptation relative à la sédentarisation des gens du voyage : parcelle AT 112, le petit secteur inscrit en UVa secteur de l'Immaculée est à inscrire en UVb ;
8. Passage des parcelles EP n° 609, 165 et 769, situées 107 route de la Villès Mollé, entièrement en zone AE1 ;
9. Passage de la parcelle CP 437, située 3 avenue Géo André, entièrement en zone UAc2 (division de parcelle) ;
10. Exclure les résidences seniors, étudiants et de tourisme de la servitude de mixité sociale ;
11. Ajout soit d'un règlement pour la zone 2AU, soit d'un indice sur la zone 2AU d'Océanis sud ;
12. Une modification réglementaire est demandée relativement aux immeubles collectifs des zones UBa4, UBb3 et ULb.

#### **VI.1.1.10. Commune de Trignac**

Par délibération du 3 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi ;
- Demandes :
  - Sur le règlement graphique :
    - Procéder à la mise en emplacement réservé des terrains cadastrés AX n° 204 (surface 110 m<sup>2</sup>), 556, 539 et 542 en partie (surface 226 m<sup>2</sup>) et de ceux composant la ruelle Danton (surface 143 m<sup>2</sup>), 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 dur secteur de la Petite Ville ;
  - Annexe n° 1 - stationnement : en zone UEc, pour les constructions à usage artisanal ou de commerces spécialisés, justifiant d'une faible fréquentation, le nombre de places de stationnement pourra être réduit au tiers de celui prévu dans le tableau.

### **VI.1.2. Avis des personnes publiques associées et consultées – PPA et PPC**

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

#### ***VI.1.2.1. Centre régional de la propriété forestière – CRPF Bretagne – Pays de la Loire***

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

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

#### ***VI.1.2.2. Commission départementale de la nature, des paysages et des sites - CDNPS***

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

- EBS n° 24 : la haie prolongeant le massif à l'est doit être intégrée au périmètre de classement, en concordance avec le schéma de cohérence territoriale – SCoT, et la haie marquant la topographie en frange du marais doit être identifiée en espace paysager à protéger ;
- EBS n° 25 : il convient de modifier le périmètre, notamment au nord et au niveau de la bande boisée au sud, afin de le faire correspondre à la réalité, se traduisant par une surface classée plus importante ;

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

#### **VI.1.2.3. Chambre de commerce et d'industrie – CCI Nantes – Saint-Nazaire**

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

- Le centre ville de Saint-Nazaire :
  - Un centre ville mixte : pour faciliter l'implantation d'activités tertiaires et permettre la mixité, le règlement du PLUi doit disposer de normes de stationnement souples ne contraignant pas le changement de destination de l'habitat vers l'activité ;
  - Un centre ville dense : pour permettre cette densification, la questions des hauteurs est déterminante et mérite d'être ouverte dans le cadre des évolutions à venir du PLUi ; il s'agirait ainsi de révéler l'architecture du 21 ième siècle, de renforcer l'attractivité des espaces publics et de révéler l'environnement maritime de la ville à travers des volumétries urbaines élancées 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 pensent que des linéaires commerciaux seraient opportuns sur plusieurs polarités de quartier, tels que la place Laborde, la Trébale, Kerlede, Sautron, ... ;

- Zones commerciales UEc : s'agissant du seuil de 500 m<sup>2</sup> 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 projet d'extension des zones des Six Croix 2, de Brais nord et sud et des zones de proximité de la Harrois et des Perrières, la CCI indique cependant que, dans un contexte de foncier rare et contraint, il est important de promouvoir le renouvellement et la requalification des zones d'activités existantes, considérant que les disponibilités foncières au sein des zones portuaires, ayant une vocation et un fonctionnement spécifiques, ne peuvent être considérées comme une ressource mobilisable pour toutes les activités, notamment pour les demandes majoritaires d'implantation sur la CARENE ;
- Vocation des différentes zones d'activités et destinations autorisées :
  - Hébergement hôtelier et restauration en zones d'activités : il faudrait proposer une règle harmonisée qui n'exclut pas la restauration sur les zones d'activités pour apporter une réponse de proximité aux 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.

#### **VI.1.2.4. Pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire**

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

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

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

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

- De reconsidérer le zonage d'un espace manifestement en continuité de l'agglomération actuellement considéré comme un hameau, permettant de justifier de zones d'extension ;
- De reporter l'espace remarquable manquant sur la cartographie à l'est de Saint-Nazaire ;
- Que soient complétées les justifications du rapport de présentation relatives :
  - Aux explications sur l'estimation des besoins en extension et la prise en compte du projet stratégique du Grand Port maritime ;



- A la justification du tracé de l'enveloppe urbaine au regard de la définition du SCoT, notamment pour les espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine, les espaces manifestement viabilisés et les espaces de la zone industrialo-portuaire ;
- Aux justifications pour les hameaux au regard de la définition du SCoT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes ;
- A la justification sur la capacité d'accueil au regard des critères définis dans le SCoT dans le respect de la loi littoral.

#### **VI.1.2.5. Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique**

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

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

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

- Habitat : lorsque les secteurs d'urbanisation se situent en limite de zone agricole ou naturelle, la Chambre demande que les opérations d'aménagement et de programmation – OAP prévoient l'implantation de transitions végétales avec ces espaces, afin d'assurer la préservation des activités en place ;
- Activité économique : la Chambre regrette l'extension de la zone de Brais au sud de la route bleue ; cet espace, constituant une ceinture verte à l'intersection des trois communes de Saint-Nazaire, Pornichet et La Baule et identifié comme une bonne trame bocagère dans l'état initial de l'environnement (carte page 83), est un enjeu pour l'économie agricole ; bien que classée en zone 2AUe, cette extension de 38,4 ha conduit à créer une nouvelle accroche au-delà de la limite urbaine ;
- PADD, Plan de zonage : la Chambre partage les objectifs fixés par le PADD de garantir la préservation de 14 500 ha d'espaces agricoles pérennes prescrits par le SCoT, d'encourager la création de PEAN en complément de celui de 890 ha réalisé sur Saint-Nazaire nord, d'acter la reconquête des friches et de garantir la fonctionnalités des exploitations agricoles ; pour garantir ces objectifs, elle demande un ajustement du zonage sur les points suivants :

- Besné : réduire le zonage AB de plus de 10 ha au sud de la 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 2AU<sub>i</sub>, 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 m<sup>2</sup>, en zone agricole.

#### **VI.1.2.6. Conseil départemental de Loire-Atlantique**

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

- Infrastructures routières :
  - Rapport de présentation : il y a lieu d'indiquer le schéma routier départemental actualisé le 25 juin 2012, dont la vocation est d'orienter l'ensemble de la politique routière pour les 20 à 25 ans à venir, en matière d'investissement, d'entretien et d'exploitation ; il est important de faire figurer ses prescriptions dans leur intégralité et avec exactitude, afin de justifier leur application réglementaire dans le PLUi ;  
  
dans l'hypothèse d'une étude loi Barnier visant à diminuer la marge de recul, le Département demande que celle-ci ne puisse être inférieure aux reculs préconisés par le schéma routier.
  - Orientations d'aménagement et de programmation – OAP : le Département apporte des compléments afin de les traduire dans les OAP suivants :
    - OAP 48 – hameau du Parc à Besné : traduire dans l'OAP le risque de déversement du trop-plein des bassins de rétention d'eau mis en place près de la RD 773 ;
    - OAP 41 – Dabonnières à Saint-Malo-de-Guersac : l'accès des véhicules motorisés n'étant pas précisé, souhaite 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 ;

- Règlements graphiques :
  - 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 présentées. La construction de l'unité de méthanisation de Montoir-de-Bretagne ne démarrera qu'au second semestre 2019, pour une mise en service en 2020 ;

- Dénomination : remplacer les références au Conseil général par Conseil départemental.

#### **VI.1.2.7. Région des Pays de la Loire :**

Lors de sa réunion du 27 septembre 2019, la commission permanente de la Région des Pays de la Loire émet un avis favorable sur le projet arrêté de PLUi de la CARENE, sous réserve de la prise en compte des observations de son avis technique communiqué par courriel le 2 août 2019.

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

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

il serait souhaitable de préciser que le déploiement du THD serait favoriser par la réalisation de fourreaux supplémentaires ;

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



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

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

#### ***VI.1.2.8. Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – CDPENAF***

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

- Avis défavorable pour le STECAL NQb destiné au bassin de rétention au niveau de l'échangeur de la RD 392 sur Pornichet, ce type d'occupation des sols ne nécessitant pas un tel classement ;
- Avis favorable pour les STECAL AQ / déchetterie de Donges, NQa / salle communale et club de canoë de Besné, NQa / ancienne déchetterie de Saint-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 m<sup>2</sup> et limiter l'emprise au sol des annexes à 40 m<sup>2</sup> ;
  - Modifier le règlement des zones AE1, AE2, AQ, NQa, NQb et NTa pour autoriser uniquement l'extension des bâtiments existants, selon les dispositions de la loi littoral.

#### ***VI.1.2.9. Préfecture de la Loire-Atlantique, direction départementale des territoires et de la mer - DDTM***

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

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

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

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

- Propos liminaires / Limites de l'approche retenue pour l'élaboration du PLUi :
  - Le PLUi de la CARENE aurait pu intégrer une vision synthétique des enjeux et une analyse multi-critères des situations locales permettant de définir des objectifs différenciés d'accueil de population selon les tissus urbains ; cette démarche avait été bien initiée avec les élaborations parallèles du PDU et PCAET ; l'intégration des différents enjeux n'a pas été poursuivie dans le domaine des milieux et ressources naturels ; elle revêt pourtant une acuité particulière sur ce territoire comportant de forts enjeux environnementaux à combiner avec des besoins industriels stratégiques ;
  - La préservation de l'environnement, la protection des populations et la sûreté des entreprises sont des projets au même titre que les aménagements d'infrastructures, d'équipements et les extensions urbaines ; par conséquent, les choix de priorisation des enjeux selon les secteurs sont à préciser ;
- Maîtrise de l'urbanisation :
  - Établi sur un bilan des surfaces consommées en extension entre 2004 et 2016, le PLUi affiche une réduction de la consommation d'espace de 35% ; pour garantir sa compatibilité avec le SCoT métropolitain, il convient de s'appuyer sur la période de référence 1999-2012, retenue par ce document de rang supérieur ; de plus, le dossier doit bien faire apparaître l'ensemble des surfaces en densification et celles en extension à partir de la méthode retenue au SCoT pour définir l'enveloppe urbaine ;
  - Le rapport de présentation doit intégrer une analyse de la consommation d'espaces au cours des dix dernières années 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.

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

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

#### **VI.1.2.10. Parc naturel régional – PNR de Brière**

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

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

- Maîtrise des modes d'urbanisation : le Parc souligne la réduction de la consommation d'espaces de 37,5 %, notamment par les parcs d'activités (suppression du projet Tétras à Saint-André-des-Eaux, par exemple) ; conformément à la charte, aucune extension n'est

prévu en dehors des bourgs et des trois villages de Aisne (Trignac), Aignac (Saint-Joachim) et la Pommeraie (Donges), les deux derniers étant dotés de services, dont une école. Le PLUi prévoit la préservation des 17 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.

#### **VI.1.2.11. Communauté d'agglomération de la presqu'île de Guérande - CAP Atlantique**

Par courrier du 1<sup>er</sup> 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 ;
- Relève que le PADD du PLUi de la CARENE pose le cadre stratégique d'un développement du territoire cohérent, harmonieux et maîtrisé qui s'organise autour de trois défis à relever (rayonnement et coopération, attractivité par le cadre de vie, équilibre et solidarité) et déclare partager avec la CARENE cette communauté d'intérêts et d'objectifs, en l'illustrant pour chacun de ces trois défis par ses propres orientations et objectifs.

#### **VI.1.2.12. Autres avis**

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

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

En absence de réponses, les avis sont réputés favorables.

#### **VI.1.3. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe**

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

En préambule, la MRAe recommande de :

- Harmoniser et de clarifier les données chiffrées en matière de limitation de la consommation de l'espace et de réduire les possibilités de développements urbains linéaires ; en effet, bien qu'il réalise un travail important de pédagogie, le rapport de présentation souffre de lacunes et d'incohérences, liées à un défaut d'articulation des

différentes études portées par des intervenants différents et à une difficulté d'appropriation par la collectivité de la démarche d'évaluation ;

- Intégrer les risques dans la conception des orientations d'aménagement et de programmation, de compléter l'information sur les zones humides, les cours d'eau et les têtes de bassins versants et de renforcer les mesures de protection envisagées, de réexaminer le projet de PLUi au regard des espaces remarquables de la loi littoral et des coupures d'urbanisation, et d'adapter le rythme des ouvertures à l'urbanisation à la capacité effective du système de traitement ; en effet, bien que le dossier affiche une volonté d'exemplarité environnementale et fait preuve d'un souci d'articulation avec les projets de PCAET et de PDU élaborés conjointement, la cohérence entre les orientations du PADD et leur traduction dans les documents opérationnels du PLUi nécessite d'être améliorée.

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

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

emplacements réservés, certaines zones N et AQ...), sans démontrer l'entière pertinence du tri effectué ; La MRAe recommande :

- De reconsidérer l'évaluation des incidences du projet de PLUi, en précisant les modalités de mise en œuvre de la démarche « éviter, réduire, compenser » ;
- De démontrer l'absence d'incidences significatives, après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, sur l'état de conservation des espèces et des habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 ;
- Dispositif de suivi : recommandation d'apporter des précisions sur certains indicateurs de suivi du PLUi, de mentionner la valeur initiale de chacun d'eux ainsi que l'objectif fixé à l'horizon 2030 ;
- Méthodes : recommandation de mieux assurer la cohérence entre les pièces constitutives du projet de PLUi, et en particulier, de mettre à jour le rapport de présentation en fonction des arbitrages effectués ;
- Résumé non technique : sa situation au sein du volume « Analyse des incidences environnementales » ne facilite pas son repérage par le lecteur ; il s'attache plus à rendre compte des éléments méthodologiques mis en œuvre qu'à restituer les enjeux majeurs du territoire ;
- Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi
  - Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : La MRAe recommande d'harmoniser et de clarifier les données chiffrées en matière de limitation de la consommation de l'espace et de réduire les possibilités de développements urbains linéaires ; ainsi, le confortement de structures linéaires plus ou moins lâches (par exemple à Besné, de la Criaudais à la Morandais) et de groupes d'habitations diffus (tel que Québrite à la Chapelle-des-Marais) apparaît dommageable sur le plan paysager et incohérent avec le SCoT (écart linéaire) et la charte du PNR de Brière (absence de projet de village). La démonstration du respect de l'objectif du SCoT demandant une baisse de la consommation foncière de 35 % suppose de déterminer l'enveloppe urbaine conformément à la méthodologie adoptée par le SCoT et suivant des pas de temps permettant des comparaisons fiables ; or, la méthodologie et les pas de temps retenus dans le projet de PLUi ne satisfont pas à ces exigences et devront donc être ajustés ;
  - Prise en compte des risques et limitation des nuisances :
    - Risques naturels : la MRAe recommande d'actualiser l'information sur l'AZI du Brivet, d'ajuster la rédaction du règlement du projet de PLUi et d'intégrer les risques

dans la conception des orientations d'aménagement et de programmation ; ainsi, l'atlas des zones inondables du Brivet actualisé devra être reporté sur la carte spécifique dédiée aux risques, en lieu et place de l'AZI ancienne version ; *il y a lieu de prendre en compte les dispositions du plan de gestion des risques d'inondation – PGRI du bassin Loire-Bretagne ;*

- Risques technologiques : il convient d'amender le PLUi pour intégrer les composantes du plan de prévention des risques technologiques – PPRT de Donges B approuvé le 25 février 2019, ainsi que les éléments du porter-à-connaissance risques de janvier 2019 concernant les sociétés Centrale Biogaz et Air Liquide ;
- Nuisances, sites et sols pollués, santé publique : les nuisances sont abordées uniquement sous l'angle des nuisances sonores et le choix de ne pas aborder l'éventualité d'autres formes de nuisances (olfactives, par exemple) à l'échelle de la CARENE mériterait d'être argumenté. Il est difficile de vérifier si le projet de PLUi préserve bien les zones calmes existantes, car faut-il les déduire des cartes des zones de bruit, seules annexées. Il y a lieu de mieux 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.

## **VI.2. Avis émis sur le projet de plan de déplacements urbains – PDU**

### **VI.2.1. Avis des personnes publiques associées**

Au titre des personnes publiques associées, les 10 communes de la CARENE, la préfecture, la DDTM, la DREAL, le Conseil régional et le Conseil départemental ont été consultés. Les avis recueillis sont présentés ci-après.

#### **VI.2.1.1. Les avis des communes**

Les communes de Saint-Nazaire, Trignac, Montoir-de-Bretagne, Saint-André-des-Eaux, La Chapelle-des-Marais et Saint-Joachim ont émis un avis favorable sans observations.

La commune de Pornichet a rendu un avis favorable tout en demandant la prise en compte des observations ci-après :

- maintien de la gare de Pornichet en tant que gare TGV et TER et renforcement de la desserte vers Nantes et Paris,
- renforcement de la ligne 13,

- engagement d'une étude préalable à la création d'une ligne supplémentaire pour le secteur campagne,
- amélioration du niveau de service des navettes estivales,
- étude d'une navette pendulaire à l'échelle de la baie,
- développement de l'offre de vélos en libre service,
- rapprochement du circuit « vélocéan » du front de mer,
- poursuite du développement des bornes électriques,
- développement des aires de covoiturage,
- concertation avec les acteurs économiques avant toute hausse du versement transport.

La commune de Donges a émis un avis favorable avec demande d'amélioration de la desserte de son territoire par les transports en commun tant vers l'agglomération que vers les principaux pôles d'emplois.

La commune de Saint-Malo-de-Guersac a délibéré favorablement sur le projet en demandant une poursuite des efforts pour :

- interconnecter les différents modes de déplacements durables,
- développer des stations intermodales,
- connecter les pistes cyclables structurantes et secondaires,
- tendre vers un parcours alternatif sur l'agglomération nazairienne en assurant un service équivalent sur l'ensemble du territoire,
- organiser une filière économique locale.

La commune de Besné a délibéré favorablement en demandant une accélération du cadencement des transports en commun la desservant.

#### **VI.2.1.2. Avis de L'État**

La préfecture de la Loire Atlantique a considéré la présentation du projet comme claire et pédagogique. Elle a communiqué un avis favorable en invitant la CARENE à enrichir son document sur les points ci-après :

- sur la réduction de la part modale de la voiture: renforcer l'ambition avec des objectifs chiffrés reliés aux actions,
- sur les objectifs fixés pour les modes actifs : les rendre plus ambitieux au regard de la dynamique qu'affiche la CARENE,

- sur une meilleure mise en perspective avec le Plan régional santé environnement,
- sur la pollution de l'air: préciser les mesures pour diminuer l'exposition des populations sensibles,
- sur le bruit : rechercher si possible d'autres actions au-delà de celles ciblées sur les réseaux routiers.

#### **.VI.2.1.3. Avis de la Région des Pays de la Loire**

La Région a fourni en date du 2 août 2019 un avis technique repris par la Commission permanente dans son avis du 27 septembre 2019.

L'avis technique rappelle que la Région a lancé en 2018 une étude mobilité en vue d'aboutir en 2020 à un schéma régional des transports. Il précise dans ce cadre :

- au titre des infrastructures ferroviaires : le contrat d'avenir entre la Région et l'État rappelle l'importance de l'axe Le Croisic-Saint-Nazaire-Nantes-Paris et la nécessité de son amélioration,
- au titre de la desserte TER Aléop : les demandes de renforcement de l'offre sont examinées dans le cadre des études en cours et de l'ouverture à la concurrence du réseau ferroviaire,
- au titre de la desserte en car Aléop : les évolutions seront envisagées dans la mise en œuvre du schéma régional des transports et réalisées en partenariat avec la CARENE et la STAN,
- au titre de l'intermodalité : la Région soutient les solutions de bus en rabattement sur les gares, le projet d'adapter la ligne hélyce T4 en rabattement sur la gare de Donges, l'optimisation des circulations de bus et de cars en entrée nord de l'agglomération, la création de pôles d'échanges multimodaux, la création d'aires de covoiturage,
- au titre des infrastructures routières: la Région note la demande d'inscription de voies au sein du schéma régional des infrastructures et des transports qui sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du SRADDET,
- au titre du transport de marchandises : la Région partage l'orientation stratégique de connexion du site portuaire et industriel aux corridors de fret ferroviaire européens,
- au titre de l'accessibilité à l'aéroport de Nantes Atlantique: Nantes Métropole et la Région sont copilotes d'une étude exploratoire dont l'objet est d'élaborer un schéma directeur d'accessibilité.

#### **VI.2.1.4. Avis du Département de la Loire Atlantique**



Le Conseil départemental donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des marges de recul et des restrictions d'accès définies dans la stratégie départementale de mobilité votée en juin 2019 et dans le schéma routier départemental.

#### **VI.2.2. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)**

Dans son avis en date du 2 août 2019 la MRAe considère :

- que le projet qui couvre la période 2019-2025 avec un horizon d'objectifs à 2030 est clair et pédagogique,
- que le projet affirme un niveau d'ambition élevé pour concilier accessibilité du territoire, mobilité du quotidien et exigence écologique via une évolution des comportements à faciliter et des coopérations institutionnelles à renforcer,
- que les enjeux environnementaux sont correctement identifiés,
- que le développement des modes actifs, du covoiturage et de l'autopartage est traité avec soin,
- que le calendrier des actions est précis et cohérent,
- que la programmation financière est détaillée,
- qu'une réflexion sur la gouvernance nécessaire à la mise en œuvre est présentée.

Parallèlement à ces considérations générales la MRAe rappelle divers points de son analyse et formule les remarques ci-après :

- le retour sur le PDU en vigueur est incomplet faute d'un bilan objectifs-résultats,
- l'articulation entre PDU, PLUi, et PCAET mériterait d'être développée,
- deux projets routiers importants ( voies d'accès à la zone d'activités Altitude et connexion entre la zone d'activités de Cadréan et la RD 100 ) mériteraient une analyse proportionnée de leurs incidences et des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts environnementaux,
- l'absence de mesures de restriction de l'usage de la voiture fait douter de l'atteinte des objectifs,
- les estimations des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre sont insuffisamment détaillées,
- le projet n'anticipe pas suffisamment le risque d'étalement urbain.

### **VI.3. Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées**

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

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

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

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

### **VI.4. Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales**

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

Dans son avis sur le PLUi, la Région des Pays de la Loire regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants, sur lesquels il serait intéressant de travailler pour limiter les ruissellements et

améliorer ainsi la qualité des eaux ; il faudrait faire référence au SAGE estuaire de la Loire et à ses objectifs de reconquête.

## VII. Organisation de l'enquête

### VII.1. Désignation de la Commission d' Enquête

Sur demande du 02 Avril 2019 de Monsieur le Président de la CARENE, le Premier Vice-président du Tribunal Administratif dans sa décision **E19000074/44** du 29 Avril 2019 a désigné une commission d'enquête pour procéder à une enquête publique unique portant sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le Plan de Déplacement Urbain (PDU) et le Zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales (ZAEU et ZAEP) sur le territoire des 10 communes de l'agglomération.

La commission d'enquête est composée des membres suivants :

- un Président: Monsieur Gilbert FOURNIER, retraité de l'agroalimentaire ;
- quatre membres titulaires :
  - Monsieur Jany LARCHER , retraité de la DDTM ;
  - Monsieur Jean-Pierre JOUTARD, ingénieur des arts et métiers à la retraite
  - Monsieur Gérard LAFAGE, ingénieur divisionnaire des TP Etat – directeur d'études en évaluation environnementale au CETE de l'Ouest, à la retraite ;
  - Monsieur Alain RINEAU, directeur de collège retraité ;

La Commission d'enquête a conduit l'enquête durant 35 jours consécutifs, du mardi 20 août 2019 à 9 h 00 au lundi 23 septembre 2019 à 18 h 00.

Durant cette période les membres de la commission d'enquête ont tenu des permanences à l'intention du public dans les 10 communes de l'agglomération ainsi qu'au siège de la CARENE.

### VII.2. Modalités de l'enquête

L'arrêté n° 2019.00214 du 23 Juillet 2019 du Président de la CARENE signé du 1<sup>er</sup> Vice-président Monsieur LUMEAU , prescrivent les modalités et l'organisation de l'enquête:

- 35 jours consécutifs, **du mardi 20 août 2019 à 9h00 au lundi 23 septembre 2019 à 18h00.**
- Lieux d'enquête et permanences des membres de la commission :

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- **RAPPORT**

Jours	Dates	Lieux	Horaires	Nombres de CE présents
mardi	20/08/19	CARENE PORNICHET	09h-12h 14h-17h	5
jeudi	22/08/19	SAINT-NAZAIRE DONGES	09h-12h 14h-17h	3
vendredi	23/08/19	SAINT-ANDRE-DES-EAUX BESNE	09h-12h 14h-17h	3
lundi	26/08/19	MONTOIR-DE-BRETAGNE TRIGNAC	09h-12h 14h-17h	3
mercredi	28/08/19	SAINT-JOACHIM LA CHAPELLE-DES-MARAIS	09h-12h 14h-17h	3
vendredi	30/08/19	PORNICHET SAINT-NAZAIRE	09h-12h 14h-17h	3
samedi	31/08/19	SAINT-ANDRE-DES-EAUX	09h-12h	3
lundi	02/09/19	TRIGNAC DONGES	09h-12h 14h-17h	3
mercredi	04/09/19	LA CHAPELLE-DES-MARAIS MONTOIR-DE-BRETAGNE	09h-12h 14h-17h	3
vendredi	06/09/19	BESNE SAINT-JOACHIM	09h-12h 14h-17h	3
samedi	07/09/19	SAINT-MALO-DE-GUERSAC	09h-12h	3
lundi	09/09/19	DONGES SAINT-NAZAIRE	09h-12h 14h-17h	3
mercredi	11/09/19	SAINT-ANDRE-DES-EAUX LA CHAPELLE-DES-MARAIS	09h-12h 14h-17h	3
vendredi	13/09/19	MONTOIR-DE-BRETAGNE SAINT-MALO-DE-GUERSAC	09h-12h 14h-17h	3
samedi	14/09/19	PORNICHET	09h-12h	3
lundi	16/09/19	BESNE SAINT-JOACHIM	09h-12h 14h-17h	3
jeudi	19/09/19	SAINT-MALO-DE-GUERSAC PORNICHET	09h-12h 14h-17h	3
samedi	21/09/19	SAINT-NAZAIRE	09h-12h	4
lundi	23/09/19	TRIGNAC CARENE	09h-12h 14h-18h	5

### **VII.3. Réunions préparatoires à l'enquête**

- **Le 02/05/2019** : réception de la deuxième désignation de la commission d'enquête, portée de 3 à 5 membres.

- **Le 03/05/2019** : prise de contact téléphonique du président de la commission d'enquête avec Mme QUELLARD en charge du dossier à la CARENE, afin de fixer un rendez-vous pour une première rencontre.

Les membres de la Commission se sont réunis **7** fois avant le début de l'enquête avec les personnes en charge des dossiers, pour prendre connaissance des objets de l'enquête, d'en organiser les modalités et parapher les dossiers papier tenus à disposition du public dans chaque lieu des permanences.

- **Le 13/05/2019** : **1ère réunion à la CARENE** pour prise de possession des dossiers et organiser les modalités de l'enquête.

Présents : - Pôle planification : Laëtitia QUELLARD  
- PDU : Yann DUFOUR ( Responsable pôle transport)  
- DSTEP/PCAET / Sylvie DEMEULENAERE

- **Le 12/06/2019** : réunion de la Commission chez un des membres de la commission à Nantes pour mettre au point notre organisation pour cette enquête.

- **Le 20/06/2019** : **2ème réunion à La CARENE**

- 9h à 10h : présentation du PDU
- 10h à 11h : présentation du PLUi
- 11h à 12h:présentation des zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales
- 13h à 15H : formation à distance du registre dématérialisé par la société Préambules
- 15 h à 17h : préparation pour paraphes des dossiers

Présents : - Pôle planification : Laëtitia QUELLARD/ Emilie SOUCHET  
- PDU : Jean-Jacques LUMEAU(vice-président)/ Yann DUFOUR  
- Direction du cycle de l'eau / zonages : François CHENEAU (vice-président)  
Stéphane BELZ (directeur)  
Lionel DOARE  
Christelle BEAUCAMP

**Le 27/06/2019** : **3ème réunion à la CARENE** et **visite sur site**, de 9h à 17h, en car des 10 communes de la CARENE.

**Le 10/07/2019** : **4ème réunion à la CARENE** pour :

- parapher des dossiers : présence des 5 membres de la Commission : Jany LARCHER- Jean-Pierre JOUTARD –Gérard LAFAGE - Alain RINEAU – Gilbert FOURNIER
- présentation de l'arrêté et de l'avis d'enquête pour approbation de la commission d'enquête.

**Le 12/07/2019 : 5ème réunion à la CARENE pour :**

- paraphe des dossiers : présence de 4 membres de la Commission : Jany LARCHER- Jean-Pierre JOUTARD – Alain RINEAU – Gilbert FOURNIER

**Le 15/07/2019 : 6ème réunion à la CARENE pour :**

- paraphe des dossiers : présence de 3 membres de la Commission : Jany LARCHER – Gérard LAFAGE – Gilbert FOURNIER
- présentation du logiciel permettant de localiser chaque parcelle des habitants des 10 communes de la CARENE.

**Le 14/08/2019 : 7ème réunion à Nantes (au siège de Nantes-Métropole) en accord avec Madame QUELLARD pour :**

- paraphe des avis des PPA reçus ;
- faire un point sur les derniers préparatifs avant le début de l'enquête du 20 Août.

**Nota :**

Au cours de l'étude des dossiers et en début de l'enquête les membres de la Commission ont relevé quelques points qui leur paraissaient divergents concernant la compatibilité du projet de PLUi avec le SCOT (document supra-communautaire). Ils ont demandé une rencontre le 5 Septembre 2019 avec les personnes ( dont le Président et Vice Président de la CARENE) porteuses du dossier de PLUi afin d'obtenir des précisions sur ce sujet.

Ils ont également provoqué une rencontre avec les responsables du SCOT à Nantes-Métropole le 12 Septembre 2019 pour des explications complémentaires.

## **VII.4. Visites des sites**

Afin de s'imprégner du territoire de l'agglomération, des caractéristiques particulières de chacune des 10 communes qui la compose, de comprendre les défis du PADD et les OAP, les membres de la commission ont participé à une visite organisée **le 27 Juin 2019** à l'initiative de la CARENE, en car.

Cette visite, indispensable pour la bonne compréhension des objets de l'enquête par les membres de la commission, était commentée par Madame Michelle BURNET, directrice générale adjointe en charge de l'urbanisme et de l'aménagement durable, en présence de M. MICHELOT, vice-président en charge du PLUi, et chacune des 10 Communes était représentée par un binôme élu/technicien qui ont permis de présenter le territoire et répondre aux questions des commissaires enquêteurs.

Le programme de cette journée est détaillé ci-après :

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- **RAPPORT**



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- **RAPPORT**

8	Fonctions économiques	Cadréan Desserte alternative	Montoir de Bretagne Trignac	14h00
9	Zone dédiée à la production d'énergie renouvelable	Zonage NPv	Trignac	14h30
10	Fonctions commerciales	ZACOM du SCoT Grand Large/Seuil 500m² Complémentarité centre ville/bourgs	Trignac	14h45
11	Gens du voyage	Aire d'accueil Sédentarisation Zonage XVa/XVb	Trignac Saint-Nazaire	15h00
12	Agriculture	STECAL éco (SOCALI) PEAN Lisibilité par le zonage	Saint-Nazaire Saint-André des Eaux	15h15
13	OAP	Extension / Renouvellement urbain	Saint-André des Eaux	15h30
14	Zone d'activités Ouest	Brais Economie du foncier Spécialisation Transition écologique (toit solarisable)	Saint-Nazaire	15h45
15	Ville balnéaire	Village des Forges AVAP	Pornichet	16h00 Pause
16	Protection des arbres	Nature en ville EBC Protocole arbre CBS	Pornichet	16h30
17	Loi littoral	Coupure d'urbanisation Espaces remarquables Zonage Nm	Pornichet Saint-Nazaire	16h45
18	Façade littorale	Projet métropolitain Gavy	Saint-Nazaire	17h00
19	Recalibrage des zones AU	Mutation du foncier en tissu urbain Zonage Uad	Saint-Nazaire	17h30
<a href="#">Retour CARENE</a>				<b>17h45 /18h00</b>

## VII.5. Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête, répondant aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement a été réalisée conformément à l'article 5 de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

Lors des réunions préparatoires des membres de la commission d'enquête avec la responsable du dossier pour la CARENE (SAINT-NAZAIRE AGGLO) il a été convenu de mettre en œuvre par les moyens appropriés, toutes publicités complémentaires au cadre réglementaire afin d'assurer la bonne information de public.

➔ Publicité par voie de presse

La publicité officielle de l'enquête a été réalisée dans les délais légaux sur les 2 journaux régionaux (Ouest-France et Presse-Océan) dans les pages des annonces légales en rubrique « Avis administratifs » les :

- vendredi 2 août 2019
- samedi 3 août 2019 ( à la demande de la CARENE)
- vendredi 23 août 2019

➔ Publicité par voie d'affichage

L'avis d'enquête pour information du public a été affiché :



- au siège de la CARENE
- dans chacune des 10 mairies du territoire de l'agglomération (les certificats d'affichages figurent en annexe 4 du rapport).
- et dans de nombreux endroits des communes susceptibles d'attirer l'attention du public . (ce dispositif d'affichage a fait l'objet d'un contrôle d'huissier ).

**95 affichages** ont été réalisés sur l'ensemble du territoire de l'agglomération .

Le tableau ci-dessous liste par commune le nombre et ces lieux d'affichage :

Communes	Lieux d'affichage	
	Nombre	Désignation
Besné	6	Mairie Aubette/Point d'apport volontaire verres-VC4 La Nicolais Aire de Jeux/ Point d'apport verres- Rue du Clos de Launain Boulangerie Vincent- Rue du Pont Neuf Aubette La Morandais- Route de Saint-Nazaire Aubette/Point d'apport volontaire verres- VC1 La Grafinière
Donges	17	Mairie Rue Albert Calmette La Mornais La Mégretais Maca La Butte de la Grée L' Aubinais La Pommeraye Er Revin Les Brouzils Camping municipal Stade municipal Rue des Herlains La Ferdelais Gueudet Le Pré aux loups
La Chapelle-des-Marais	4	Mairie Mayun Camer-Camerun Québitre
Montoir de Bretagne	8	Hôtel de Ville-Parvis Hôtel de Ville - Entrée Nord Hôtel de Ville – Entrée Sud Rue Jules Verne – Montoir Est Avenue de l'Île de France – Montoir Centre Lieu-dit Gron Lieu-dit Bellevue Zone de Cadréan

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- **RAPPORT**

Pornichet	17	Services Techniques municipaux Hôtel de Ville-Ouest Parking Gare SNCF Halles du Marché Médiathèque Office de tourisme Espace Camille Flammarion Complexe Guy Aubry Portail Stade Louis Mahé La Poste Parking Point de Congrigoux Groupe scolaire du Pouligou Pôle Petite Enfance Parking Jacques Prévert Relais Nature des Forges Point de départ des circuits de randonnées et vélocéan Quai des Arts
Saint-André-des-Eaux	3	Mairie Aire de covoiturage – Rond Point de la Belle Etoile Rue de la Chapellerie – Rond Point rue de la Gare
Saint-Joachim	5	Mairie Place du Marché Aignac Brécun Fédrun
Saint-Malo de Guersac	6	Mairie ZAC Pré Malou Errand Médiathèque Centre Bourg Rozé
Saint Nazaire	11	Hôtel de Ville Mairie annexe Immaculée Mairie annexe Ouest Mairie annexe Méan Penhoet Mairie annexe Saint - Marc Boulevard Atlantique Boulevard Bougainville Boulevard Gautier Boulevard Océanis Boulevard Sarrelouis Boulevard Zola
Trignac	17	Mairie Services Techniques municipaux Centre culturel Ecole Casanova Ecole Curie Ecole Louise Michel Ecole Léo Lagrange Salle Atlantique Gymnase Jean de Neyman Gymnase Georges Fredet Salle Martin Luther King Cimetière ESCALE

		BEL AIR G20 Pharmacie Le ROL Pharmacie Le Bihen
CARENE	1	Siège de la CARENE
TOTAL	<b>95</b>	

Les membres de la commission d' enquête ont procédé à des vérifications systématiques lors de la tenue de leurs permanences dans chacune des mairies.

→ Publicité par internet

Le public a eu la possibilité de s'informer des conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête en consultant le site de la CARENE : [www.agglo-carene.fr](http://www.agglo-carene.fr)

Il faut noter que le site du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/carene> comportait ce même avis d'enquête pendant tout le temps de l'enquête.

→ Publicité par d'autres supports de communication

Dans les salles d'accueil de chaque mairie et au siège de la Carene, des panneaux « grand format » expliquaient les démarches et objet du PLUi, du PDU, des Zonages d'assainissement des Eaux Pluviales et des Eaux Usées , ainsi que les dates de l'enquête et les permanences.

## VIII. Déroulement de l'enquête

### VIII.1.Ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte le mardi 20 août 2019 à 9 h 00, conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

Les 10 communes de l'agglomération, ainsi que le siège de la Carene ont bien reçu, préalablement à l'ouverture de l'enquête, l'ensemble des pièces papier constitutives du dossier d'enquête, paraphées par les membres de la commission, afin de les mettre pour consultation du public.

Dans chacune des 10 communes, et au siège, figuraient 3 registres papier (1 par objet d'enquête : PLUi, PDU, Zonages assainissement eaux pluviales et eaux usées) cotés et paraphés par les C.E, destinés à recevoir les observations du public.

Dans chacun de ces lieux, un poste informatique était à la disposition du public pour consultation des dossiers et dépôt des observation par voie dématérialisée.

Le registre dématérialisé destiné à l'enquête a été opérationnel dès l'ouverture de l'enquête à 9 h le mardi 20 août 2019 jusqu'au lundi 23 septembre 2019 à 18h (fermeture de l'enquête).

Les 5 membres de la commission d'enquête étaient présents pour l'ouverture à 9 h 00 au siège de la CARENE (1ère permanence) ainsi afin de recevoir le public .

## VIII.2.Permanences

La commission d'enquête a assuré **34** permanences avec 3 commissaires présents à chacune d'entre elles, excepté les permanences d'ouverture et de fermeture au siège de la CARENE où l'ensemble des membres était présent. 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 à chacune de ces permanences : soit un total de **429**

Jours	Dates	Lieux	Horaires	Nombres de CE	Nombres de personnes reçues
Mardi	20/08/19	CARENE PORNICHET	9h- 12h 14h- 17h	5 5	8 14
Jeudi	22/08/19	SAINT NAZAIRE DONGES	9h- 12h 14h- 17h	3 3	11 11
Vendredi	23/08/19	SAINT ANDRE des EAUX BESNE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	14 4
Lundi	26/08/19	MONTOIR de BRETAGNE TRIGNAC	9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 0
Mercredi	28/08/19	SAINT JOACHIM La CHAPELLE des MARAIS	9h- 12h 14h- 17h	3 3	6 17
Vendredi	30/08/19	PORNICHET SAINT- NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	25 12
Samedi	31/08/19	SAINT ANDRE des EAUX	9h-12h	3	28
Lundi	02/09/19	TRIGNAC DONGES	9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 8
Mercredi	04/09/19	La CHAPELLE des MARAIS MONTOIR de BRETAGNE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 2
Vendredi	06/09/19	BESNE SAINT JOACHIM	9h- 12h 14h- 17h	3 3	14 6
Samedi	07/09/19	SAINT MALO de GUERSAC	9h-12h	3	17
Lundi	09/09/19	DONGES SAINT NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	7 41

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- **RAPPORT**

Mercredi	11/09/19	SAINT ANDRE des EAUX La CHAPELLE des MARAIS	9h- 12h 14h- 17h	3 3	17 9
Vendredi	13/09/19	MONTOIR de BRETAGNE SAINT MALO de GUERSAC	9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 8
Samedi	14/09/19	PORNICHET	9h-12h	3	34
Lundi	16/09/19	BESNE SAINT JOACHIM	9h- 12h 14h- 17h	3 3	16 2
Jeudi	19/09/19	SAINT MALO de GUERSAC PORNICHET	9h- 12h 14h- 17h	3 3	3 28
Samedi	21/09/19	SAINT NAZAIRE	9h-12h	4	26
Lundi	23/09/19	TRIGNAC CARENE	9h- 12h 14h- 18h	5 5	8 11
<b>TOTAL</b>					<b>429</b>

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
<b>TOTAL</b>			<b>429</b>	

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

Les permanences de la commission d'enquête se sont généralement déroulées dans des conditions matérielles satisfaisantes. Les locaux mis à disposition de la commission d'enquête étaient généralement plutôt bien dimensionnés et agencés, permettant aux 3 commissaires enquêteurs présents à la majorité des permanences de recevoir et renseigner le public .

Cependant , compte tenu de l'affluence prévisible du public à la mairie de Pornichet, la commission regrette que la municipalité n'ait pas accédé à sa demande de pouvoir disposer d'une salle plus accessible, spacieuse et mieux équipée pour accueillir le public dans des conditions satisfaisantes .

La commission d'enquête tient à remercier les élus et le personnel communal qu'elle a rencontré pour leur accueil et leur disponibilité.

La commission d'enquête considère que la note/circulaire du 7 Août 2019 adressée par la CARENE aux 10 communes, avant l'ouverture de la procédure sur les modalités d'organisation de l'enquête publique unique avec ses 4 objets (PLUi,PDU, Zonages d'assainissement Eaux Pluviales et Eaux Usées), notamment la tenue des permanences et la consultation des dossiers à pleinement joué son rôle. Aucun incident n'est venu perturber l'enquête.

*La commission estime que le nombre de permanences a été suffisant et la durée de l'enquête appropriée pour permettre au public de s'exprimer et de faire émerger les principales problématiques soulevées par le PLUi, le PDU et les zonages EP et EU.*

*Avec les moyens dématérialisés mis en place pour la consultation des dossiers et le dépôt des observations à tout moment, ainsi que la consultation d'une carte interactive bien établie pour repérer sa parcelle, la commission n'a ressenti ni l'utilité, ni la nécessité de prolonger l'enquête .*

*Toutes les Associations, par la présence suffisante des membres de la commission à chaque permanence ont pu déposer et exposer leurs remarques et/ou demandes.*

#### **VIII.4.Climat de l'enquête**

Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute consacrés au public lors des permanences ont toujours été courtois et compréhensifs .

*Les membres de la commission ont rencontré des gens inquiets de l'avenir de leur bien avec les projets de zonage du PLUi . Beaucoup d'incompréhensions notamment se sont exprimées sur des parcelles autrefois constructibles et qui ne le seraient plus si le projet est approuvé en l'état ; incompréhension également sur des parcelles en dents creuses dans des villages zonés en A qui risquent de devenir des friches car non exploitables et qui tromperaient les surfaces redonnées à l'agriculture.*

Les autres objets de l'enquête : PDU, Zonages d'Assainissement des Eaux Usées et Pluviales ont fait l'objet d'un nombre moindre de dépositions mais souvent très ciblées.

## **IX. Bilan de l'enquête**

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

Ces observations sont au nombre de **466** : **elles sont récapitulées par ordre alphabétique des noms des déposants avec le numéro d'ordre attribué lors de la dépose, et consultables dans le tableau joint en annexe 1 du rapport.**

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

### **IX.1. Clôture de l'enquête**

La clôture de l'enquête s'est effectuée le lundi 23 Septembre 2019 à 18h , les 5 membres de la commission ayant tenus la dernière permanence de 14h à 18h à la CARENE, siège de l'enquête.

Le registre dématérialisé a été fermé à 18h00, ne permettant plus de déposition d'observation par voie électronique.

Les registres d'enquête mis à la disposition du public dans chacune des communes ont été collectés par les services de la CARENE et remis à la commission d'enquête le 27 Septembre 2019, et clos par les commissaires enquêteurs à leur réception.

### **IX.2. Observations recueillies (sur registres papier, sur registre dématérialisé, par courrier et orales)**

Les observations recueillies sur les registres papier dans chaque commune, ou reçues par courrier ont été chaque jour reprographiées ( avec leurs documents joints) et remontées sur le registre électronique par les services de la CARENE . Cette organisation permettait pour les commissaires enquêteurs et pour le public de visualiser l'ensemble des observations en temps réel , et a facilité en fin d'enquête les vérifications par les membres de la commission pour s'assurer que toutes les observations déposées sur papier et les courriers avaient bien été prises en compte.

#### **Synthèse des observations recueillies pour l'ensemble des 4 objets de l'enquête :**

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

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

**Remarques :**

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

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

**1- Analyse des observations :**

- **Observations orales :**

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

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

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

N°	THEMES	Nbre obs	N° Observation
1	- Agriculture	<b>4</b>	323- 334- 376 - 424
2	- AVAP et Patrimoine	<b>5</b>	89, 356, 366, 388 -389
3	- Changements de zonage	<b>221</b>	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	<b>14</b>	61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411
5	-Demandes de renseignements	<b>62</b>	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	<b>25</b>	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	<b>5</b>	48-297-336-357-438
8	- Emplacements Réservés	<b>17</b>	62-159-160-236-240-266-282-284-293-331-356-357-369-398-430-436-448
9	- Habitat	<b>23</b>	32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463
10	-Orientation Aménagement et Programmation	<b>41</b>	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	<b>38</b>	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	<b>12</b>	23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447
13	- Zones inondables	<b>4</b>	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<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> observation émane de l'association  OSIMAR 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:

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

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

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

#### **Thème 6 – Espaces Boisés Classés (EBC)**

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

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

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

- classer un arbre remarquable, un chêne pédonculé (observation n° 60),

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

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

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

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

- retirer le statut d'arbres remarquables concernant sept chênes sur une parcelle au motif d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une violation de la Loi (obs. n°109 et 239),
- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle et d'un chemin d'accès existant (n°215),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle, en totalité ou en partie, pour y construire une maison (n°. 29 et 269),
- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle boisée pour y construire une maison, demande qui s'appuie sur une expertise phytosanitaire (n° 383),
- obtenir qu'une parcelle zonée en UHa3 mais concernée par un EBC soit constructible sur toute sa surface (n°. 381),
- retirer le classement en EBC sur l'ensemble d'une propriété : ce classement empêche le propriétaire de disposer librement de son bien et n'est pas justifié (n° 366),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle pour qu'elle devienne constructible (n°26),
- obtenir que deux parcelles boisées deviennent constructibles, comme deux autres parcelles situées en face (n° 55),
- obtenir qu'un EBC soit « repositionné » pour faciliter la construction d'une maison (n° 191),

**4°) Autres observations sur quelques EBC :**

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

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

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

### **Thème 7 - Environnement, Zones Humides**

#### **5 observations : n°48-297-336-357-438**

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

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

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

### **Thème 8 - Emplacements réservés ( ER )**

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

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

#### **Commune de Besné**

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

#### **Commune de Donges**

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

#### **Commune de Pornichet**

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



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

#### **Commune de Saint-André-des-Eaux**

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

#### **Commune de Saint-Joachim**

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

#### **Commune de Saint-Malo-de-Guersac**

- inquiétude de l'association de chasse sur le périmètre de la réserve Pierre Constant correspondant à l'ER n° 95, sur l'aménagement cyclable prévu en bordure du Brivet correspondant à l'ER n° 106 et d'une manière plus générale sur la création de chemins en zone humide en raison de la richesse de la biodiversité présente ( observation 159 ),
- demande de renseignements sur la présence de l'ER n° 59 en fond de la parcelle AC 252 ( observation 160 ).
- opposition des propriétaires concernés à la création du chemin correspondant à l'ER n° 110, en raison notamment de l'absence de justification ( observations 282, 293 et 430 ),
- accord de principe pour la cession des terrains nécessaires aux aménagements prévus sur les ER n°s 115 et 116 ( observation 398 ).

#### **Commune de Saint-Nazaire**

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

#### **Commune de Trignac**

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

### **Thème 9 - Habitat**

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

Ces observations abordent différents sujets qui demandent des réponses :

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

NOTA :

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

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

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

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

Les 41 observations portent sur les 10 OAP suivantes :

- OAP 2 Pré Allain, Saint-André-des-Eaux (45 94 101 102 143 329 374) : les riverains de l'OAP s'inquiètent de sa proximité avec leur habitation et demandent de réduire les objectifs de densité et la hauteur maximale autorisée sur le secteur en appliquant les règles de la zone UBb2 ; ils demandent de limiter la suppression des arbres anciens et de créer la liaison douce en concertation avec eux ;
- OAP 14 Près de l'Etang, Pornichet (222 237 270 309) : trois personnes, ayant des terrains construits ou non dans la partie nord de l'OAP, demandent que le classement de leurs terrains passent de 2AUa en 1 AUa, en gardant la maîtrise foncière afin de pouvoir construire rapidement ; ces parcelles sont desservies par un chemin privé et par les réseaux ;
- OAP 21 Petit Canon, Pornichet (330) : une personne demande d'inclure sa parcelle HO 559 dans l'OAP ;
- OAP 26 quartier maritime et portuaire, Saint-Nazaire (292, 355) : l'association du Petit Maroc indique que la notion d'interface réservée aux secteurs de contacts et d'échanges ne paraît pas adaptée à leur quartier ;

- OAP 29 avenue des Evens à Pornichet : des riverains demandent de respecter les préconisations de l'AVAP pour le bâti et **de conserver le parc boisé le plus naturel possible** ;
- OAP 31 Leroy- Plaisance, Pornichet (320) : les riverains et les habitants (dont les habitations sont incluses dans l' 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 17Janvier 2019 avant l'arrêt.

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

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

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

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

### **3 - Remarques et Questions des Communes**

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

- 3.1 – Besné
- 3.2 – La Chapelle-des-Marais
- 3.3 – Donges
- 3.4 – Montoir-de-Bretagne
- 3.5 – Pornichet
- 3.6 – Saint-André-des-Eaux
- 3.7 – Saint-Joachim
- 3.8 – Saint-Malo-de-Guersac
- 3.9 – Saint-Nazaire
- 3.10 – Trignac

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

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

### **IX.3. Procès Verbal de synthèse**

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, la commission d'enquête a établi un procès verbal de synthèse unique pour les 4 dossiers concernés, les observations s'y référant faisant toutefois l'objet de 4 parties distinctes afin d'en faciliter la lecture.

Les membres de la commission d'enquête ont remis , au siège de la CARENE le jeudi 10 Octobre 2019 à 14h leur PV de Synthèse au porteur de Projet :

Monsieur Alain MICHELOT Vice-Président de la Carene

Madame Laetitia QUELLARD : Directrice de projet PLUi

assistées de plusieurs membres des services concernés par les différents objets : PLUi, PDU, Zonages Assainissement EP et EU .

Cette réunion a donné lieu à de nombreux échanges et commentaires entre les personnes présentes. La commission d'enquête a attiré leur attention sur des points particuliers du procès verbal de synthèse qui soulèvent des questions et méritent des approfondissements et des réponses précises.

Les personnes présentes s'engagent à y apporter la plus grande attention et à remettre leur mémoire en réponse le 6 Novembre 2019.

Le procès verbal de synthèse figure en annexes 2 du présent rapport

#### **IX.4. Mémoire en réponse**

Comme convenu lors de la remise du procès verbal de synthèse, les mémoires en réponse concernant les projets de PLUi, de PDU et des zonages d'assainissement des Eaux Pluviales et Eaux Usées ont été remis le 06 Novembre 2019 aux membres de la commission d'enquête sous forme papier et informatique.

---

Le rapport ainsi établi et l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête ( dossiers d'enquête, audition du public pendant les permanences, observations regroupées par thèmes, procès verbal et le mémoire en réponse, permettent à la commission d'enquête de disposer d'éléments et d'informations suffisantes pour conclure et formuler séparément ses avis sur :

- le projet de PLUi
- le projet de PDU
- le projet de zonage d'assainissement des Eaux Pluviales
- le projet de zonage d'assainissement des Eaux Usées

Ils sont développés dans les parties II , III , IV et V des conclusions motivées et avis de la commission d'enquête.

**La Commission d'enquête :**

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

**Gilbert FOURNIER ( Président ) :**



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- **RAPPORT**