



Envoyé en préfecture via DOTELEC - Pastell
Envoyé en préfecture le 07 février 2025
Reçu en préfecture le 07 février 2025
ID : 044-244400644-20250204-D202500044H1-DE

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

Séance du Conseil Communautaire du mardi 4 février 2025

• • • • •

DELIBERATION N° 2025.00044 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

- ↳ en exercice: 60
- ↳ présents : 43
- ↳ représentés : 15

L'an deux mille vingt-cinq, le quatre février à 14 heures 00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire s'est réuni sous la présidence de **M. David SAMZUN**.

Etaient présents :

BESNE : M. Tony LE PEN

DONGES : M. François CHENEAU, Mme Magalie PIED, M. Daniel SIMON

LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY, Mme Sylviane BIZEUL

MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Thierry NOGUET, Mme Karine HUET, M. Michel MOLIN, M. Pascal PLISSONNEAU

PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETIER, Mme Frédérique MARTIN, Mme Nicole DESSAUVAGES, M. Christophe DAGUIZE

SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Mathieu COENT, M. Pascal HASPOT, Mme Laurence DOMET GRATTIERI

SAINT-JOACHIM : Mme Marie Anne HALGAND

SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Jean-Michel CRAND

SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, M. Christophe COTTA, M. Xavier PERRIN, M. Jean Luc GUYODO, M. Alain GEFFROY, Mme Béatrice PRIOU, Mme Emmanuelle BIZEUL, Mme Céline PAILLARD, Mme Dominique TRIGODET, Mme Maribel LETANG-MARTIN, Mme Martine DARDILLAC, Mme Stéphanie LIPREAU, M. Jean-Marc ALLAIN, M. Eddy LE CLERC, Mme Noëlle RUBEAUD, M. Gwénolé PERONNO, M. François BILLET, Mme Virginie BOUTET-CAILLE, M. Philippe CAILLAUD, Mme Magali FENECH

TRIGNAC : M. Claude AUFORT, Mme Dominique MAHE-VINCE, Mme Laurence FREMINET

Absents représentés :

BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE donne pouvoir à M. Tony LE PEN

DONGES : Mme Alice MARTIENNE donne pouvoir à M. Daniel SIMON

PORNICHET : M. Rémi RAHER donne pouvoir à M. Jean-Claude PELLETIER

SAINT-JOACHIM : M. Roger VEILLAUD donne pouvoir à Mme Marie Anne HALGAND

SAINT-MALO-DE-GUERSAC : Mme Lydia MEIGNEN donne pouvoir à M. Jean-Michel CRAND

SAINT-NAZAIRE : Mme Lydie MAHE donne pouvoir à Mme Emmanuelle BIZEUL, Mme Gaëlle BENIZE donne pouvoir à Mme Magali FENECH, M. Alain MANARA donne pouvoir à M. Alain GEFFROY, Mme Céline GIRARD-RAFFIN donne pouvoir à M. Eric PROVOST, M. Jean-Luc SECHET donne pouvoir à Mme Stéphanie LIPREAU, M. Dennis OCTOR donne pouvoir à Mme Béatrice PRIOU, Mme Pascale HASSANE donne pouvoir à M. Jean-Marc ALLAIN, Mme Hanane REBIHA donne pouvoir à M. Philippe CAILLAUD, M. Michel RAY donne pouvoir à M. Christophe COTTA

TRIGNAC : M. Jean Louis LELIEVRE donne pouvoir à Mme Laurence FREMINET

Absents excusés :

PORNICHET : M. Michael NICOSIA

Absent :

TRIGNAC : M. David PELON

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Aménagement de l'espace communautaire – Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – procédure de modification de droit commun n°3 - Approbation

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

Séance du Conseil Communautaire du mardi 4 février 2025

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Aménagement de l'espace communautaire – Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – procédure de modification de droit commun n°3 - Approbation

Jean-Michel CRAND, Vice-président,

Expose,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE, approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 04 février 2020, est entré en vigueur le 17 avril 2020.

A ce jour, le PLUi a fait l'objet de deux procédures de modification de droit commun approuvées par délibérations du Conseil communautaire en date des 1^{er} février 2022 et 4 avril 2023 et de trois procédures de modification simplifiée approuvées par délibérations du Conseil communautaire en date des 29 juin 2021, 4 avril 2023 et 19 décembre 2023.

Les procédures de modification de droit commun n°4 et n°5, ainsi que de mise en compatibilité n°1 et n°2 du PLUi sont actuellement en cours.

Enfin, cinq procédures de mise à jour ont été effectuées par des arrêtés en date des 09 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021, 14 décembre 2021 et 04 mars 2024.

1. Rappel de la procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi

La procédure de modification de droit commun n° 3 du PLUi engagée par arrêté n° 2023.00172 en date du 07 juin 2023 vise à :

- Clarifier certaines notions réglementaires et ainsi modifier des articles du règlement écrit ;
- Mettre en compatibilité le PLUi avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en zone commerciale ;
- Faire évoluer le règlement graphique ;
- Modifier le règlement du PLUi sur le plateau du Petit Maroc / rives d'estuaire sur la commune de Saint- Nazaire, afin de permettre la réalisation d'un projet d'espaces publics ou la construction éventuelle d'immeubles d'intérêt collectif / usage public ;
- Supprimer, modifier ou créer des emplacements réservés ;
- Créer, supprimer ou modifier des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, et notamment supprimer l'OAP des Evens sur la commune de Pornichet.

Cette procédure soumise à évaluation environnementale a fait l'objet d'une concertation préalable dans le respect de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme. Par délibération en date du 20 juin 2023, le Conseil communautaire a donc précisé les objectifs poursuivis par cette procédure de modification, ainsi que les modalités de la concertation préalable.

Par délibération en date du 13 février 2024, le Conseil communautaire a arrêté le bilan de la concertation préalable. Douze observations ont été mentionnées sur le registre dématérialisé, le registre papier ou transmises par courrier. Celles-ci ne nécessitaient pas de réponse spécifique de la part de la CARENE. La procédure a donc pu être poursuivie.

2. Les consultations sur le projet de modification de droit commun n°3 du PLUi

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, le projet de modification a été notifié à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour avis. La MRAe a émis son avis en date du 12 septembre 2024, qui a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la CARENE en date du 18 octobre 2024.

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi a été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique au Préfet, aux autres personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification. Les PPA qui se sont exprimées ont émis des avis favorables ; certaines ont formulé des remarques auxquelles il convient d'apporter une réponse. C'est l'objet du tableau annexé à la présente délibération.

Les Communes ont également émis un avis favorable au projet de modification. Six d'entre elles ont sollicité des évolutions supplémentaires : Donges, Montoir de Bretagne, Saint-André-des-Eaux, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Nazaire et Trignac. Comme indiqué dans le tableau joint en annexe, 19 demandes ont été analysées, la plupart ont été prises en compte dans le dossier d'approbation et quelques-unes n'ont pas été retenues au motif qu'elles ne peuvent intégrer à ce stade le projet de modification de droit commun n°3 du PLUi.

L'avis de la MRAe, le mémoire en réponse de la CARENE, ainsi que les avis des PPA et des communes concernées, ont été versés au dossier d'enquête publique.

3. Déroulement et bilan de l'enquête publique

Par arrêté n°20240925 en date du 26 septembre 2024, Monsieur le 9^{ème} Vice-président de la CARENE a prescrit l'enquête publique unique portant sur le projet de modification de droit commun n°3 du PLUi ainsi que sur le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour du monument historique de l'église de Donges (procédure relevant de la responsabilité du Préfet de la Région Pays de la Loire). Celle-ci s'est déroulée du lundi 21 octobre 2024 au jeudi 21 novembre 2024 inclus.

La publicité du déroulement de l'enquête et des permanences du Commissaire enquêteur a été faite par voie d'affichage, par voie de presse et sur les sites internet de la CARENE et des 10 communes conformément aux articles L 123-10 et R 123-11 du Code de l'environnement.

Durant cette période, le dossier du projet de modification de droit commun n°3 du PLUi de la CARENE, ainsi que les avis des personnes publiques associées, de la MRAe et des Communes ont été tenus à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au siège et dans les mairies des 10 communes de la CARENE.

Le Commissaire enquêteur a tenu 12 permanences sur l'ensemble du territoire ; 50 observations ont été déposées dans les registres papier, par courrier, par courriel ou directement sur le registre dématérialisé. Parmi toutes les observations formulées, déduction faite des doublons :

- 12 observations portent sur les projets de création ou de modification d'OAP (OAP Pasteur et Herlains à Donges, OAP Rue de l'Eglise et Pré de l'étang à Pornichet, OAP Chénier à Saint-Nazaire) ;
- 5 observations concernent d'autres évolutions réglementaires (Secteur de densification, stationnement en zone économique et mixité fonctionnelle, protection patrimoniale, emplacement réservé et destination de la zone UEa2b) ;
- 3 observations portent sur les évolutions réglementaires concernant le quartier du Petit Maroc ;
- 1 observation est d'ordre général sur l'urbanisation du territoire ;
- 17 observations sont hors sujet (carrière de la maison Noulet à Donges, la zone des Ecottais, Demande de constructibilité, déclassement d'un Espace Boisé Classé, ...) ;

La CARENE a répondu aux remarques des PPA et du public relayées dans le cadre du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, joint à son rapport.

Ces éléments sont développés dans les tableaux joints en annexe à la présente délibération.

A l'issue de l'enquête, le Commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 19 décembre 2024. Il a émis un avis favorable au projet de modification de droit commun n°3 du PLUi.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, une copie de ce rapport et des conclusions a été transmise aux 10 Communes membres et à la Préfecture de Loire-Atlantique pour y être tenue à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ces documents ont également été publiés sur le site internet de la CARENE.

4. La prise en compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Le projet de modification de droit commun n°3 du PLUi soumis au Conseil communautaire pour approbation, est constitué des pièces du dossier modifié ou complété pour tenir compte :

- des avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), des PPA consultées et des Communes membres ;
- des observations formulées par le public durant l'enquête publique ;
- du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Les tableaux annexés à la présente délibération permettent d'appréhender ces différentes évolutions. Une note de synthèse ainsi que le dossier de modification de droit commun n°3 du PLUi de la CARENE vous ont également été préalablement communiqués en vue de l'adoption de la présente délibération.

En conséquence, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir approuver la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE.

Conformément aux articles R153-20 à R153-22 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CARENE et dans les mairies des 10 communes durant un mois, ainsi que d'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal à diffusion départementale. En outre, la présente délibération ainsi que le PLUi modifié seront publiés sur le géoportail national de l'urbanisme.

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

Le Président,
David SAMZUN


David SAMZUN
Président CARENE
7 févr. 2025

Le Conseil, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

Votants : 52

Pour : 52

Contre : 0

Abstentions : 6

**NOTE DE SYNTHESE SUR LE CONTENU DU DOSSIER ET LA PROCEDURE
ANNEXEE A LA DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 04 FEVRIER 2025
APPROUVANT LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA CARENE**

L'intégralité du dossier annexé à la délibération d'approbation est consultable au service des Assemblées ou depuis le lien de téléchargement suivant : <https://cloud.saintnazaire.fr/d/13ffa61dae1b4c749076/>

Sommaire

1.	Cadre réglementaire.....	2
1.1	Procédure	2
1.2	Evaluation environnementale	2
1.3	Concertation préalable.....	3
2.	Evolutions envisagées dans le cadre de la procédure et soumises à enquête publique	3
2.1	Objets	3
2.2	Synthèse des modifications.....	3
2.2.1	La mise en compatibilité avec le PLH	3
2.2.2	Modifications apportées au règlement graphique	4
2.2.3	Modifications apportées au règlement écrit.....	5
2.2.4	Modifications apportées aux OAP	7
2.2.5	Les évolutions du PLUI liées à l'étude urbaine menée sur la route des bassins à Saint-Nazaire.....	8
2.2.6	Modifications apportées aux annexes	9
2.2.7	Evolution des superficies par type de zone.....	9
2.2.8	Les pièces du PLUi modifiées.....	9
3.	La consultation de la MRAe, des PPA et des Communes	10
4.	Le déroulement de l'enquête publique.....	13
5.	Réponses aux avis émis par les PPA, les Communes et le public au cours de l'enquête publique	14
5.1	Réponses apportées aux observations formulées par la MRAe.....	14
5.3	Réponses apportées aux observations formulées par les Communes	14
5.4	Réponses apportées aux observations formulées pendant l'enquête	14
5.5	Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.....	15
5.6	Evolutions apportées au dossier post avis MRAe, PPA, communes et enquête publique ...	16

1. Cadre réglementaire

La CARENE exerce la compétence en matière de plan local d'urbanisme depuis le 17 novembre 2015 sur le territoire des 10 Communes qui la compose. Un Plan Local d'Urbanisme a été élaboré à l'échelle intercommunale (PLUi), approuvé le 4 février 2020, et entré en vigueur le 17 avril 2020. Il se substitue aux documents d'urbanisme préexistants sur chaque Commune (POS, PLU, Carte Communale...). Les autorisations d'urbanisme sont désormais instruites au regard des règles du PLUi.

Depuis, il a fait l'objet de différentes évolutions :

- trois procédures de modification simplifiée n°1, n°2 et n°3, approuvées par délibérations du Conseil communautaire en date des 29 juin 2021, 4 avril 2023 et 19 décembre 2023 ;
- deux procédures de modification de droit commun n°1 et n° 2 approuvées par délibérations du Conseil communautaire en date des 1^{er} février 2022 et 04 avril 2023 ;
- cinq procédures de mises à jour, effectuées par arrêtés en date des 09 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021, 14 décembre 2021 et 04 mars 2024.

Les procédures de modification de droit commun n°4 et n°5, ainsi que de mise en compatibilité n°1 et n°2 sont actuellement en cours.

1.1 Procédure

La présente procédure s'inscrit dans le champ d'application des procédures de modification du PLU dites « de droit commun », prévues aux articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Elle peut être utilisée dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Et lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le 9^{ème} Vice-Président de la CARENE a donc engagé, par arrêté n° 2023.00172 en date du 07 juin 2023, la procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi de la CARENE.

1.2 Evaluation environnementale

L'actualisation de l'évaluation environnementale a été réalisée par le bureau d'études EVEN Conseils et a permis d'évaluer les conséquences des évolutions envisagées sur les différents sites concernés. Le projet de modification a été transmis pour avis à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, qui a émis un avis en date du 12 septembre 2024 avec un certain nombre de remarques et d'observations. Par la suite, la CARENE a émis un mémoire en réponse en date du 18 octobre 2024.

Cet avis et ce mémoire en réponse sont consultables auprès du service des Assemblées ou via le lien de téléchargement. Un tableau annexé à la délibération synthétise également les observations de la MRAe et les réponses apportées à celles-ci par la CARENE dans son mémoire en réponse.

1.3 Concertation préalable

Par ailleurs, l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme prévoit que sont soumises à concertation préalable les procédures de modification d'un PLU soumises à évaluation environnementale. Une période de concertation préalable du public s'est donc tenue du 27 novembre au 29 décembre 2023. Le bilan en a été arrêté lors du Conseil communautaire du 13 février 2024 et a conclu que, les 12 observations et propositions recueillies ne nécessitant pas de réponse spécifique de la part de la CARENE, la procédure pouvait être poursuivie.

2. Evolutions envisagées dans le cadre de la procédure et soumises à enquête publique

2.1 Objets

Les objets initiaux visés par la présente modification de droit commun étaient de :

- Clarifier certaines notions réglementaires et ainsi modifier des articles du règlement écrit ;
- Mettre en compatibilité le PLUi avec le PLH ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en zone commerciale ;
- Faire évoluer le règlement graphique ;
- Modifier le règlement du PLUi sur le plateau du Petit Maroc / rives d'estuaire sur la commune de Saint-Nazaire, afin de permettre la réalisation d'un projet d'espaces publics ou la construction éventuelle d'immeubles d'intérêt collectif / usage public ;
- Supprimer, modifier ou créer des emplacements réservés ;
- Créer, supprimer ou modifier des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, et notamment supprimer l'OAP des Evenfs sur la Commune de Pornichet.

2.2 Synthèse des modifications

Les évolutions envisagées étaient de différents ordres et avaient un impact sur les différentes pièces constitutives du PLUi.

2.2.1 La mise en compatibilité avec le PLH

Le Programme Local de l'Habitat 2022-2027 a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 04 avril 2023. Il fixe de nouveaux objectifs, à l'échelle des communes, en termes de réalisation de logements et notamment de logements locatifs sociaux ou en accession abordable, et propose la mise en place d'outils pour y parvenir. Parmi ces outils, les servitudes de mixité sociale et les OAP sont renforcées pour atteindre les objectifs de production de logements neufs, permettant de répondre aux besoins, et, en particulier, pour favoriser et encadrer la production de logements sociaux et abordables. La compatibilité du PLUi avec le PLH est prévue par l'article L.131-4 du code de l'urbanisme.

En premier lieu, les règles du PLUi doivent être harmonisées pour différents sujets, sur l'ensemble du territoire (servitudes de mixité sociale, définitions du logement social, de l'accession sociale).

Les nouveaux secteurs de mixité sociale qui ont été proposés sont les suivants :

SLOW

Servitudes de mixité sociale - PLUi actuel				Proposition modification n°3 PLUi			
Secteur 1	Saint-Nazaire Littoral	1 000 m ² SP	au moins 30% de logements sociaux au moins 15% de T4/T5	Secteur 1	Saint-Nazaire Littoral	Supérieure à 1 000 m ² SP ou supérieure ou égale à 15 logements	au moins 30% de logements sociaux - au moins 15% de T4/T5
Secteur 2	Saint-Nazaire Océanis / Côte d'Amour / quartier Ouest / quartier Nord / Immaculée	1 500 m ² SP	au moins 30% de logements sociaux	Secteur 2	Saint-Nazaire Océanis / Côte d'Amour / quartier Ouest / quartier Nord / Immaculée	Supérieure à 1 500 m ² SP ou supérieure ou égale à 23 logements	au moins 30% de logements sociaux
Secteur 3	Saint-Nazaire Méan-Penhoët : Trignac	1 000 m ² SP	au moins 20% de logements sociaux	Secteur 3	Saint-Nazaire Méan-Penhoët ; Trignac ; Montoir, dr Bretagne	Supérieure à 1 000 m ² SP ou supérieure ou égale à 15 logements	au moins 25% de logements sociaux
Secteur 4	Pornichet	15 logements	au moins 20% de logements sociaux pour toute opération entre 15 et 30 logements au moins 30% de logements sociaux pour toute opération à partir de 30 logements	Secteur 4	Pornichet Conges Saint-André des Eaux	A partir de 1 000 m ² SP ou supérieure ou égale à 15 logements	au moins 30% de logements sociaux
Secteur 5	Saint-Nazaire Centre-ville / Herblins	1 500 m ² SP	au moins 25% de logements sociaux	Secteur 5	Saint-Nazaire Centre-ville / Herblins	1 500 m ² SP ou supérieure ou égale à 23 logements	au moins 25% de logements sociaux

Un glossaire intégré au lexique du règlement du PLUi (Dispositions générales - lexique) a été établi pour les OAP et les Servitudes de Mixité Sociale (SMS) afin de préciser les logements sociaux qui seront autorisés :

	Definition	Complément de définition	Condition
Il est défini comme logement social	Logement locatif appartenant aux organismes d'HLM, financés ^a par l'Etat et/ou Saint-Nazaire agglomération - la CARENE et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L 831-1 du CCH (ouvrant droit à l'Allocation Personnalisée au Logement)	Logement appartenant à un organisme d'HLM et bénéficiant d'un prêt et/ou de subventions : PLUS PLAI PLAI A	sous réserve d'un agrément délivré par l'Etat ou Saint-Nazaire agglomération - la CARENE dans le cadre de la délégation des aides à la pierre
	Logement locatif pour personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et résidences sociales. Logement conventionné ^a dans les conditions définies à l'article L 831-1 du CCH (ouvrant droit à l'APL)	Logement bénéficiant d'un prêt et/ou de subventions : PLUS PLAI PLAI A PLS	sous réserve d'un agrément délivré par l'Etat ou Saint-Nazaire agglomération - la CARENE dans le cadre de la délégation des aides à la pierre
	Logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession	Logement bénéficiant d'un prêt PSLA Logement pouvant également faire l'objet d'une labellisation «les Biens Négociés» par Saint-Nazaire agglomération - la CARENE vendus à des ménages soumis à plafonds de ressources et bénéficiant d'une attestation d'éligibilité par Saint-Nazaire agglomération - la CARENE	sous réserve d'un agrément délivré par l'Etat ou Saint-Nazaire agglomération - la CARENE dans le cadre de la délégation des aides à la pierre
	Logement faisant l'objet d'un bail réel solidaire	Logement BRS - Logement faisant également l'objet d'une labellisation «Les Biens Négociés» par la CARENE, vendus à des ménages soumis à plafonds de ressources et bénéficiant d'une attestation d'éligibilité par la CARENE	Sous réserve d'un agrément de l'OFS et d'un accord de labellisation délivré par délibération du Bureau Communautaire de Saint-Nazaire agglomération - la CARENE
	Logement faisant l'objet d'une labellisation au titre du dispositif de soutien à l'accession abordable de Saint-Nazaire agglomération - la CARENE dont l'accès est soumis à des conditions de ressources définies par Saint-Nazaire agglomération - la CARENE	Logement labellisé « Les Biens Négociés » par la CARENE, vendus à des ménages soumis à plafonds de ressources et bénéficiant d'une attestation d'éligibilité par la CARENE	Sous réserve d'un accord de labellisation délivré par décision du Président ou délibération du Bureau Communautaire de Saint-Nazaire agglomération - la CARENE

En second lieu, les particularités communales relatives aux opérations de logements à réaliser, sont traitées au travers des éléments de programmation des OAP (cf Modifications apportées aux OAP).

2.2.2 Modifications apportées au règlement graphique

Les modifications projetées portaient sur le plan de zonage qui fait l'objet des évolutions suivantes :

SYNTÈSE DES DEMANDES RELATIVES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Communes/Thématiques	Erreurs matérielles graphiques	Modifications règlement graphique	OAP	Emplacements réservés (ER)	Modifications spécifiques
Besné		-Prescriptions graphiques haltes protégées -Classement d'un bâtiment existant en «bâti patrimonial de qualité»		-création de 2 ER pour la réalisation de cheminement doux	
Donges		-Zonage (4 secteurs) -Prescriptions graphiques : linéaire commercial / patrimoine	-2 OAP créées (rue Pasteur et rue des Herblains)	-création d'un ER pour la réalisation de cheminement doux -suppression de 2 ER (n°18, 21)	-Instauraton du secteur de mixité sociale n°4 (zone UA et UB)
La Chapelle des Marais		-Prescriptions graphiques : Espaces Boisés Répertoriés		-création d'un ER pour cheminement doux	-Recommendation de la charte de coloration
Montoir de Bretagne		-Zonage (4 secteurs)	-1 OAP créée (Berry) -1 OAP modifiée (Champ Rochaud) -1 OAP supprimée (L'Ormois)		-Instauraton du secteur de mixité sociale n°3 (zones UA et UB)
Pornichet		-Zonage (1 secteur) -Prescriptions graphiques : Périmètre de gel / Périmètres de densification/ Ensembles paysagers de Pornichet	-1 OAP créée (av. de Saint-Nazaire/av de l'Eglise) -5 OAP modifiées (ilot Paris, Pré de l'Etag, Peudiers, Leroy Plaisance, Village d'Ernur) -1 OAP supprimée (Evens)	-Suppression d'1 ER (n°34)	-Evolution du secteur de mixité sociale n°4 (seuil de déclenchement et taux de logement social)
Saint André des Eaux		-Zonage (3 secteurs) -prescriptions graphiques : linéaire commercial -classement de plus 1800 arbres au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme	-2 OAP créées (Nord église, Blanche Bretagne) -3 OAP modifiées (Pré Alain, La Cure, Anne de Bretagne) -1 OAP supprimée (Pré du bourg)	-création d'un ER (stationnement) -création de 2 ER pour la réalisation de 100% logements sociaux -suppression de 2 ER (n°61 et 72) -suppression de 2 ER flottants (n°43 et 44) -modification de 2 ER (n°163 et 167)	Instauraton du secteur de mixité sociale n°4 (zone UA et UB)
Saint Joachim				-6 ER modifiés (n° 74, 75, 76, 77, 79, 83) -2 ER supprimés (n° 73, 81)	
Saint Malo de Guersac			-1 OAP créée (Le Noë)	-Modification de 2 ER (n°84, 112) -Suppression de 3 ER (n°85, 93, 99)	
Saint Nazaire	-parcelle intégrée dans le PEAN à remettre en zone NA (correction d'une erreur matérielle)	-zonage (2 secteurs) -prescriptions graphiques : *correction diamètre de protection du patrimoine balnéaire *classement d'arbres *correction protection patrimoniale	-2 OAP créées (André Chénier, rue du Pas Nicolas)	-création d'un ER (piste cyclable) -création d'un ER cheminement doux (axe des bassins/rue Gutenberg)	-Création d'un secteur de mixité fonctionnelle sur Océanis -Modification du plan des formes urbaines SN sud, -Création d'un plan des formes urbaines route des Bassins -Ajout du « périmètre de la rue Jean Gutenberg » -réduction du secteur de mixité sociale n°2, sur le secteur de Keildé.
Trignac		-Zonage stationnement -prescriptions graphiques : *Patrimoine *arbre	-2 OAP modifiées (Place de la Mairie, ZAC Océane Acacias)	-Suppression d'un ER (n°180)	-réduction du secteur de mixité sociale n°3, sur le secteur du centre-ville

2.2.3 Modifications apportées au règlement écrit

Partie du règlement	Articles concernés
Dispositions générales	2.1.4 Dispositions spécifiques aux routes départementales
	2.2.2 Patrimoine naturel et paysager
	2.2.3 Patrimoine urbain et architectural
	2.2.6 Mixités sociale et fonctionnelle
	2.2.8 Périmètres particuliers
Lexique	Clôture
	Emprise au sol
	Extension

SLOW

	Logement social
	Lucarne
Toutes les zones	<p>3.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques</p> <p>3.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>3.1.5 Hauteur maximale des constructions</p> <p>3.2.1 Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures</p>
Zone UAd, AA et N, UTb, NM et NA2	1 extrait du rapport de présentation
Zones UHa2, UHb, AB, AA1, AA2, NA1, NTb, NP, NPv	<p>2 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2.2 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions
Zones UEa, UEd, 1AU4	<p>3 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.1.1 Emprise au sol et volumétrie des constructions - 3.1.1.1 Emprise au sol des constructions
Zones AA1, UBa	3.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Zones AA2, NA1, UHb	3.2.2 Caractéristiques architecturales des constructions :
	<ul style="list-style-type: none"> - Façades des constructions
Zones A, UAb, UBa, UBb, UHa, ULa, ULb, UT, Ula, UEa	<p>3.2.2 Caractéristiques architecturales des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toitures des constructions
Zones UAd, UBa	3.2.3 Traitement des clôtures
Zones UBa, UHa, AQa, 1AU4	3.3.1 Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres
Zones AE1, AE2 et UQb	3.3.2 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
Zone 1AU4	3.4 Stationnement
Création d'un nouveau secteur UAd3	
Modification de l'annexe stationnement	
Modification de la charte de coloration	

2.2.4 Modifications apportées aux OAP

Nom de l'OAP (n°)	Commune	Objectif de la modification	Surface modifiée
Herlains (58)	Donges	Création d'une nouvelle OAP	
Rue Pasteur (59)	Donges	Création d'une nouvelle OAP	
Berry (63)	Montoir-de-Bretagne	Création d'une nouvelle OAP	
Rue de l'Eglise (61)	Pornichet	Création d'une nouvelle OAP	
Nord Eglise (65)	Saint-André des Eaux	Création d'une nouvelle OAP	
Blanche Bretagne (62)	Saint-André des Eaux	Création d'une nouvelle OAP	
La Noë (60)	Saint-Malo-de-Guersac	Création d'une nouvelle OAP	
Chesnier (64)	Saint-Nazaire	Création d'une nouvelle OAP	
Pas Nicolas (66)	Saint-Nazaire	Création d'une nouvelle OAP	
Châteauloup Ouest (1)	Saint-André des Eaux	Modification de la programmation	Non
Champ Rocheau (54)	Montoir-de-Bretagne	Modification de la programmation	Non
Îlot Paris (29)	Pornichet	Adaptation des objectifs généraux et de la programmation	Oui
Leroy Plaisance(32)	Pornichet	Adaptation des objectifs généraux et de la programmation	Oui
Près de l'Etang (15)	Pornichet	Adaptation des objectifs généraux et de la programmation	Non
Les Paludières (35)	Pornichet	Adaptation des objectifs généraux et de la programmation	Non

Village d'Ermir (21)	Pornichet	Modification de la programmation	Non
Le Pre Allain (2)	Saint-André des Eaux	Modification de la programmation	Oui
Les Frênes (3)	Saint-André des Eaux	Modification de la programmation	Non
La Cure (4)	Saint-André des Eaux	Modification de la programmation	Non
ZAC Centre-bourg (5,6,7)	Saint-André des Eaux	Modification de la programmation	Oui pour secteur Anne de Bretagne (n°5)
Les Fosses Pavillées (9)	Saint-André des Eaux	Modification de la programmation	Non
La Barbotte (11)	Saint-André des Eaux	Modification de la programmation	Non
La Métairie Neuve (12)	Saint-André des Eaux	Modification de la programmation	Non
Ilot Mahé 1 (40)	Saint-Malo de Guersac	Modification de la programmation	Non
Les Dabonnières (41)	Saint-Malo de Guersac	Modification de la programmation	Non
Ilot Grée (42)	Saint-Malo de Guersac	Modification de la programmation	Non
Joachim du Bellay (46)	Saint-Joachim	Modification de la programmation	Non
Océane Acacias (56)	Trignac	Modification de la programmation	Non
Place de la Mairie (57)	Trignac	Modification de la programmation	Non
Pré du bourg (8)	Saint-André des Eaux	Suppression de l'OAP	
Avenue des Evens (30)	Pornichet	Suppression de l'OAP	
L'Ormois (55)	Montoir-de-Bretagne	Suppression de l'OAP	

2.2.5 Les évolutions du PLUI liées à l'étude urbaine menée sur la route des bassins à Saint-Nazaire

Le rythme et la qualité des opérations sous maîtrise d'ouvrage privée en diffus sont difficiles à encadrer, ce qui est notamment le cas au niveau de certains axes structurants de la ville de Saint-Nazaire soumis à une pression foncière et à une mutation urbaine très rapide ces dernières années.

Au regard de cette attractivité et pression immobilière à encadrer en lien avec la nouvelle offre de transport en commun à venir et les objectifs du futur PLH, la Ville de Saint-Nazaire a souhaité, dans le prolongement de la démarche « Ambition maritime et littorale », engager des études pour définir une vision prospective sur la route des bassins et engager l'évolution du PLUI.

Le projet de modification de droit commun n°3 du PLUi permettra à la CARENE de disposer des outils réglementaires pour encadrer la mutation urbaine et architecturale qui s'opère sur ces axes, en permettant une densification qui tienne compte de la singularité urbaine, paysagère et architecturale des secteurs de projets.

Différentes pièces du PLUi seront modifiées, à savoir le règlement graphique et le règlement écrit, par la création d'un plan des formes urbaines qui permet d'encadrer finement les hauteurs et les implantations et par la mise en

œuvre de protections paysagères. L'OAP 64 est enfin créée sur le secteur « André Chénier » et vise à densifier l'offre de logements dans le secteur, améliorer la continuité du maillage piétons et cycles, créer des liaisons vers les stations Helyce + et l'école Brossolette notamment, ainsi qu'à valoriser et préserver le patrimoine arboré existant.

2.2.6 Modifications apportées aux annexes

Le plan d'alignement rue Francisco Ferrer à Trignac est ajouté.

2.2.7 Evolution des superficies par type de zone

	PLUi en cours	Projet de PLUi
Zones urbaines	7 097 ha	7 103 ha
Zones agricoles	7 272 ha	7 272 ha
Zones naturelles	20 843 ha	20 847 ha
Zones à urbaniser	339 ha	329 ha

2.2.8 Les pièces du PLUi modifiées

A l'issue de la procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi, les documents suivants seront actualisés :

N° dossier	Nom du dossier et pièces	Statut du document	Remarques
1	RAPPORT DE PRÉSENTATION -T1 Diagnostic -T2 Etat initial de l'environnement -T3 Justification des choix -T4 Articulation avec autres plans et programmes -T5 Evaluation environnementale -T6 Indicateurs de suivi	Non modifié Non modifié Non modifié Non modifié Actualisé Non modifié	Evaluation environnementale de la modification n°3
2	PADD	Non modifié	
3	Règlement écrit -3_1 Règlement écrit -3_2 Annexes règlement *A1 Stationnement *A2 et A3 *A4 Charte chromatique *A5 Déchets *A7 RGA *A8 Protocole préservation des arbres *A9 Recensement arbres Ville Saint-Nazaire *A10 à A14 *A15	Modifié Modifié Modifié Modifié Non modifié Modifié Non modifié Non modifié Non modifié Complété Commune de Saint-André des eaux Non modifié Non modifié	Ajouts arbres
4	REGLEMENT GRAPHIQUE -4_1 Zonage orroyé -4_2 Zonage par Communes -4_3 Zonage risques -4_4 Zonage servitudes mixte sociale -A_5 Zonage application loi Littoral -A_6 Zonage stationnement	Modifié Non mis à jour Modifié Non modifié Modifié Non modifié Modifié	
5	OAP -5_1 OAP sectorielles -5_2 OAP TVB	Modifié Modifié Non modifié	
6	Annexes -6_1 à 6_7 -6_8 RLP -6_9 et 6_10 -6_11 Divisions foncières soumises à DP -6_12 à 6_15 -6_16 -6_17	Non modifié Non modifié Non modifié Non modifié Non modifié Non modifié Non modifié Non modifié	

3. La consultation de la MRAe, des PPA et des Communes

L'actualisation de l'évaluation environnementale réalisée pour cette procédure a été transmise pour avis à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale en date du 12 juin 2024.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification a été transmis pour avis aux personnes publiques associées suivantes par courrier en date du 12 juin 2024 :

- Au préfet ;
- Aux présidents du conseil régional et du conseil départemental ;
- Au président de l'établissement public en charge du SCOT ;
- Au président du Parc Naturel Régional de Brière ;
- Aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers, de la chambre d'agriculture, de la section régionale de la conchyliculture ;
- A la Direction territoriale de SNCF Réseau ;
- Aux EPCI voisins ;
- Aux maires des Communes concernées par la modification.

Le dossier a également été transmis au Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire à leur demande.

Organisme	Avis reçu le	Avis émis
Observations de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale		
MRAe	12/09/2024	<p>Le dossier appelle un certain nombre de remarques et de demandes spécifiques. En conclusion, la MRAe émet l'avis suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En l'état, le rapport d'évaluation environnementale analyse les incidences potentielles de seulement cinq de ces nouvelles dispositions. Le dossier doit être complété par une analyse suffisante et proportionnée des impacts de la modification sur les enjeux environnementaux. - S'il porte des efforts de densification à l'intérieur de secteurs déjà urbanisés, le dossier ne permet pas de mettre leurs effets en perspective des objectifs de développement et des équilibres territoriaux fixés par le PLH et le PLUi. - La MRAe recommande également de mieux justifier l'analyse des incidences de l'artificialisation des sols induite par le projet de modification. - L'analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité doit être élargie et approfondie, de manière à mieux justifier de la mise en œuvre d'une démarche et de mesures ERC adaptées aux enjeux, notamment relatifs aux sites Natura 2000 et aux espèces protégées, et dans l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité. - Enfin, l'adéquation de l'accueil de nouvelles populations tel qu'envisagé par la modification du PLUi avec les capacités de traitement des eaux usées sur le territoire de la CARENE reste à démontrer.
Observations des Personnes Publiques Associées		
Cap Atlantique	04/07/2024	Ce projet de modification n'appelle pas d'observations particulières de la part de l'EPCI.
DRAC-ABF	01/08/2024	<p>Avis favorable avec les réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir un encadrement de l'évolution de la hauteur en UAa1cv par des notions de composition de façade et de bonne insertion ;

		<ul style="list-style-type: none"> - Exclure de l'Isolation Thermique par l'Extérieur pour les maçonneries traditionnelles en pierre, pierres de taille et briques ; Proposer une autre formulation pour l'interdiction des matériaux d'aspect lisse et brillant (PVC).
Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire	05/08/2024	Ce projet de modification n'appelle pas d'observations particulières de la part de PMNSN.
Parc Naturel Régional de Brière	25/09/2024	<p>Avis favorable avec les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Certaines évolutions vont avoir des effets positifs sur la préservation du paysage et de la biodiversité locale (préservation d'arbres, de haies et/ou de boisements sur les communes de Saint-André des Eaux, Saint-Nazaire, Trignac, Besné et la Chapelle des Marais) ; - Une attention particulière devra être portée à l'OAP Blanche Bretagne à Saint-André des Eaux : présence d'un espace boisé doté de grands sujets ; - Une attention particulière devra être portée à l'OAP La Noë à Saint-Malo de Guersac : présence de prairie de pâture, prairie de fauche et fourré à pruneliers et ronces.
Conseil Départemental de Loire-Atlantique	29/09/2024	<p>Ce projet appelle des observations portant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La vérification des impacts des évolutions des emplacements réservés et graphiques par rapport aux routes départementales ; - L'intégration des dispositions du Futur Schéma routier départemental dans le document d'urbanisme ; - Le constat que les projets d'évolution de certains linéaires commerciaux sont conformes au Plan Guide Opérationnel du Département ; <p>Le Département souligne par ailleurs la mise en œuvre de protections paysagères et naturelles et met en avant une diminution des zones urbaines et à urbaniser au profit des zones agricoles et naturelles.</p>
Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique	04/10/2024	<p>Le projet appelle une observation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'attention est attirée sur l'importance de prendre en compte les exploitants agricoles en place dans le cadre du projet d'aménagement du cheminement doux à Besné par la création d'un emplacement réservé.
DDTM	21/10/2024	<p>Le projet appelle des observations sur 2 points principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compatibilité avec le PLH : il est considéré que la modification n°3 n'apporte pas les garanties attendues pour inscrire le PLUi en comptabilité avec le PLH au regard de l'évolution projetée sur la définition du logement social et de sa traduction dans les OAP au niveau des objectifs de production de logements locatifs sociaux. En outre, la DDTM rappelle que le PLUi doit également être compatible avec le SCoT métropolitain de Nantes Saint-Nazaire. Celui-ci fixe pour la CARENE, un objectif minimum de 33% de logements locatifs sociaux dans la production de logements neufs. Les services de l'Etat invite à revoir le seuil déclencheur retenu dans le PLUi de 1000m² ou plus de 15 logements qui reste supérieur à celle de la servitude liée à la carence qui s'appliquera jusqu'en 2026 pour les communes concernées. Au-delà, de cette servitude temporaire, ce seuil est trop élevé et prive ces communes de gisements fonciers importants pour produire du logement social. - Dérogation Loi Littoral : il est rappelé les évolutions portées par la modification n°3 doivent respecter les dispositions issues de la Loi Littoral. <p>Enfin, l'avis comprend une annexe technique dans laquelle des observations spécifiques sont développées (remarques localisées,</p>

		remarques sur les modifications du règlement écrit et sur les nouvelles OAP).
Conseil Régional Section régionale conchylicole CCI Chambre de métiers Centre régional de la propriété forestière SNCF Réseau Communauté de communes Pays de Pontchâteau Saint-Gildas de Bois, Estuaire et Sillon, Sud Estuaire		Pas d'avis reçus
Observations d'autres organismes publics		
Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire	03/10/2024	<p>Le projet appelle les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est sollicité un engagement en amont à la recherche d'une réponse conventionnelle dans le cas où le stationnement ne pourrait être réalisé dans le volume bâti projeté en zone UAd3 ; - Il est demandé d'intégrer la possibilité d'extension pour le bâtiment de la Capitainerie dans l'OAP Quartier maritime et portuaire; - Le retrait de l'ER n°132 et l'ajustement de l'ER n° 133 est sollicité.
Observations des Communes émises en Conseil municipal		
Besné	04/07/2024	Favorable
Donges	26/09/2024	<p>Favorable avec une demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evolution du règlement UEa2b pour autoriser les activités de services où s'effectue la clientèle déjà présents dans la zone, à réaliser de nouveaux bâtiments allant au-delà d'un simple agrandissement.
La Chapelle des Marais	03/07/2024	Favorable
Montoir-de-Bretagne	04/07/2024	<p>Favorable avec une demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Expérimentation de la mixité fonctionnelle sur la Bernuaïs.
Pornichet	18/09/2024	Favorable
Saint-André des Eaux	16/09/2024	<p>Favorable avec 9 demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification de l'article 3.1.5 Hauteurs maximales des constructions - Zone UAb3 : évolution des hauteurs au-delà de la bande des 20m avec H1=7m et H2=11m ; - Modification de l'article 3.1.5 Bande de constructibilité - Zone UAb : suppression de la bande des 20m au sein de l'OAP Nord Eglise avec instauration d'un régime dérogatoire sur les hauteurs. En zone UAb3, H1=9m et H2=13, En zone UAb4, H1=7m et H2=11m ; - Modification de l'article 3.1.5 Bande de constructibilité - Zone UAb4 : suppression de la notion de logements individuels ; - Modification de l'article 3.1.5 Bande de constructibilité - Zone UAb4 OAP /Régime dérogatoire des OAP : uniformisation des hauteurs par la suppression des références au logements individuels et collectifs ave H1 =7m et H2=11 pour tout type de logement ; - Erreur matérielle constatée au niveau de l'article 3.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques - Zone UHb / Ajouter dans les dispositions particulières : "lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en

		<p>tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative" ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification du règlement graphique - OAP Nord Eglise : Evolution du zonage des parcelles BS 547, 492, 294 et 297 en UAb4 ; - Modification des intangibles de projet - OAP La Cure : Etant prématûr d'affirmer que le site accueillera un équipement nuancer la formulation pour "La réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et services public pourrait éventuellement se réaliser" ; - Modification des intentions programmatiques - OAP La Métairie Neuve : évolution de "Réaliser, au minimum, 40% de logements sociaux et 10% d'accession aidée" en "Réaliser, au minimum, 40% de logements sociaux" ; - Modification du règlement graphique - Site de projet Pré du bourg abandonné : évolution du zonage des parcelles BK 32, 203, 204, 205 et 206 en NA1.
Saint-Joachim	25/06/2024	Favorable
Saint-Malo de Guersac	25/09/2024	<p>Favorable avec 1 demande :</p> <p>Création d'un emplacement réservé ayant pour objet la sécurisation de la voie rue du Pin d'une superficie de 24m² au bénéfice de la collectivité.</p>
Saint-Nazaire	27/09/2024	<p>Favorable avec 6 demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification de l'article 2.2.6 des dispositions générales relative à la mixité fonctionnelle : abandon du distinguo des sous destinations rdc/étage ; - Modification de l'article 3.1.5 (hauteur maximale des construction) dans toutes les zones concernées par une bande de constructibilité : demande de reformulation pour " Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer et/ou des emprises publiques existantes ou à créer, la hauteur à l'égout H1 des constructions (...)" ; - Abandon de la demande portant les hauteurs de la zone UAa1cv ; - Projet de réhabilitation relatifs à de l'habitat - Annexe stationnement : ouverture de l'assouplissement pour des projets portant sur un changement de destination ; - Suppression de l'ER n°168 pour la réalisation d'une voie publique ; - Correction d'une erreur matérielle / Reclassement d'une partie de la parcelle ET 673 en AQ.
Trignac	25/09/2024	<p>Favorable avec 1 demande :</p> <p>Intégration d'un périmètre de préemption commercial sur le centre-ville, délibération 26/06/2024.</p>

4. Le déroulement de l'enquête publique

Par arrêté en date du 26 septembre 2024, Monsieur le 9^{ème} Vice-Président de la CARENE a prescrit l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 octobre au 21 novembre 2024 inclus.

Durant cette période d'une durée de 32 jours consécutifs, le dossier du projet de modification de droit commun n°3 du PLUi de la CARENE ainsi que les avis des personnes publiques associées, de la MRAe et des Communes sont restés tenus à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du siège de la CARENE et des mairies des Communes.

La publicité du déroulement de l'enquête et des permanences du Commissaire enquêteur a été faite par voie d'affichage, par voie de presse et sur les sites internet de la CARENE et des Communes.

Douze permanences en présence du Commissaire enquêteur se sont tenues pendant la période d'enquête dans toutes les Communes et au siège de la CARENE.

Au total, 50 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé, sur le registre papier, par courrier ou par mail.

5. Réponses aux avis émis par les PPA, les Communes et le public au cours de l'enquête publique

5.1 Réponses apportées aux observations formulées par la MRAe

La CARENE a produit un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe en date du 18 octobre 2024. Il s'agit d'éclairages qui ont été versés au dossier d'enquête publique.

In fine, l'évaluation environnementale et la notice ont été complétées pour les besoins de l'approbation du projet de modification de droit commun n°3, conformément aux réponses apportées point par point dans le mémoire en réponse. Ainsi, l'évaluation environnementale a notamment été complétée par une analyse avec détails cartographiques et littéraux des incidences potentielles et des mesures ERC prises dans le PLUi, notamment sur les 5 objets listés par la MRAE.

5.2 Réponses apportées aux observations formulées par les PPA et autre organisme public

Conformément au tableau joint en annexe de la délibération, des réponses ont été apportées aux observations ; certaines demandes ont été prises en compte quand cela se justifiait et qu'elles étaient relatives aux objets de la procédure ; pour les autres, des justifications étayées ont été apportées.

5.3 Réponses apportées aux observations formulées par les Communes

Conformément au tableau joint en annexe de la délibération, la plupart des demandes ont été prises en considération dans le dossier d'approbation de la modification de droit commun n°3 du PLUi dès lors qu'elles étaient en rapport avec les objets de la procédure.

5.4 Réponses apportées aux observations formulées pendant l'enquête

Parmi toutes les observations formulées, déduction faite des doublons :

- 12 observations portent sur les projets de création ou de modification d'OAP (OAP Pasteur et Herlains à Donges, OAP Rue de l'Eglise et Pré de l'étang à Pornichet, OAP Chénier à Saint-Nazaire) ;
- 5 observations concernent d'autres évolutions réglementaires (Secteur de densification, stationnement en zone économique et mixité fonctionnelle, protection patrimoniale, emplacement réservé et destination de la zone UEa2b) ;
- 3 observations portent sur les évolutions réglementaires concernant le quartier du Petit Maroc ;
- 1 observation est d'ordre général sur l'urbanisation du territoire ;
- 17 observations sont hors sujet (carrière de la maison Noulet à Donges, la zone des Ecottais, demande de constructibilité, déclassement d'un Espace Boisé Classé, ...).

Dans le cadre du mémoire en réponse et à la demande du Commissaire enquêteur, il a été répondu aux différentes remarques, notamment :

- Sur l'avis de la DDTM par rapport à la compatibilité de la modification du PLUi avec le PLH, à la densification et au logement social locatif ;
- Sur les observations déposées par le public et les avis des PPA, la CARENE a apporté des réponses personnalisées et détaillées sur les :
 - Observations en matière d'environnement (les zones humides et les boisements, risques d'inondation, intégration des dispositifs EnR (énergies renouvelables), questionnements liés à l'évolution des zones économiques, réduction des impacts liés à l'artificialisation des espaces dédiés au stationnement) ;
 - OAP (OAP 61 Rue de l'église, Pré de l'Etang à Pornichet, OAP Chénier et Pas Nicolas à Saint-Nazaire, OAP Herlains et Pasteur à Donges, OAP Nord Eglise, Pré Allain et La Cure à Saint-André des Eaux) ;
 - Emplacements réservés ;
 - Hauteurs des constructions ;
 - Règles architecturales ;
 - Règles de sécurité par rapport aux routes départementales ;
 - Création d'une nouvelle zone et question du stationnement au Petit Maroc ;
 - Confection du dossier soumis à enquête ;
 - Autres observations sans rapport avec le projet de modification de droit commun n°3.

En synthèse, la majeure partie des demandes nécessitaient des précisions sur les intentions de la CARENE et des Communes ou seront reportées dans le cadre d'une évolution du PLUi ultérieure.

5.5 Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête et tenant compte des éléments de réponse formulés, le Commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions. Il a émis un avis favorable au projet de modification de droit commun n°3. Les conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur portent sur :

- Compatibilité avec le PLH, questions relatives à la densification et au logement social : le commissaire enquêteur juge les réponses apportées par La CARENE, tant sur la volonté de diversifier les types de logements sociaux que sur les aspects quantitatifs en matière plus spécifiquement de logements sociaux locatifs, tout à fait pertinents. Les modalités d'application du PLH à travers les règles du PLUi sont, de son point de vue, bien adaptées à la pluralité de situations au sein du territoire ainsi qu'à la nécessité d'apporter de la souplesse, tout en respectant les objectifs de mixité sociale. Parallèlement, et à contre-courant en quelque sorte, les objections émises par des habitants sur les objectifs de densification et d'insertion d'un pourcentage minimal de logements sociaux, traduisent une appréhension de la population à l'égard de ces mutations urbaines. C'est pourquoi, il recommande qu'un dialogue s'instaure entre les élus, les techniciens de l'urbanisme et les habitants afin d'aboutir à des projets tenant compte à la fois des objectifs intercommunaux et de la réalité du terrain.
- Observations en matière d'environnement : le commissaire enquêteur tient à souligner que la démarche de repérage des zones humides et des éléments naturels et paysagers dans le cadre de la planification prévisionnelle est particulièrement volontariste.
- Observations sur les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) : le commissaire enquêteur considère les réponses apportées par La CARENE (notamment celle relative à l'OAP Rue de l'église à Pornichet) tout à fait cohérentes et explicatives. Il recommande une prise de contact à court terme avec les personnes intéressées par les secteurs couverts par une OAP en vue de prendre en compte les règles

d'urbanisme applicables quant à la production de logements et les légitimes attentes des riverains, dans la perspective d'un projet raisonnable et harmonieux.

- Observations sur les emplacements réservés et les hauteurs : le commissaire acte l'abandon de la demande sur les hauteurs de la zone UAa1cv à Saint-Nazaire et l'engagement d'une étude par l'EPCI pour traiter des surélévations.
- Observations en rapport avec le quartier du Petit Maroc : le commissaire enquêteur considère qu'il serait opportun de nouer une relation sur ce sujet, relation qui n'a pu se faire en dépit de tentatives de concertation passées.
- Observation de la DRAC en matière de règles architecturales : le commissaire souscrit au fait de ne pas donner suite à cette demande ; La CARENE ne trouvant de réponse juridiquement fiable.
- Observation du Département sur les règles de sécurité par rapport aux routes départementales : le commissaire enquêteur souligne la prise en compte, dans une prochaine modification, du nouveau schéma routier départemental.

5.6 Evolutions apportées au dossier post avis MRAe, PPA, communes et enquête publique

Considérant les observations du public, les avis de la MRAe et des personnes publiques associées, l'avis favorable du Commissaire enquêteur, il est proposé d'approuver le dossier en y apportant les modifications sur la notice de présentation et les pièces constitutives du PLUi pour tenir compte des différentes observations et avis.

Les tableaux suivants sont annexés à la délibération d'approbation de la procédure et permettent d'identifier les évolutions du dossier de PLUi suite aux avis des Communes, à la consultation des PPA et de la MRAe et à l'enquête publique :

- ANNEXE 1 - Tableau de réponses aux avis des MRAe/PPA ;
- ANNEXE 2 - Tableau de réponses aux avis des Communes ;
- ANNEXE 3 - Tableau de réponses aux observations de l'enquête publique.

ANNEXE 3 - PLUJ_Modification n°3_ Réponses aux avis MRAE - PPA - Autre organisme public

Autorité environnementale	Date	Avis	Objet de l'observation	Réponse CARENE	Prix en compte dans la version approuvée de la modification n°3
MRAE	12/09/2024	Avis porté sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document d'use et d'aménagement et de conception, ainsi que l'information au public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne porte pas sur son opportunité.	En l'état, le rapport d'évaluation environnementale analyse les incidences potentielles de l'évolution du territoire de certains secteurs. Le dossier doit être complète par une analyse avec détails cartographiques et littéraux des incidences potentielles et des mesures ERIC prises dans le PLUi	L'évaluation environnementale a été complétée par une analyse avec détails cartographiques et littéraux des incidences potentielles et des mesures ERIC prises dans le PLUi	Oui
MRAE	12/09/2024	Avis porté sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document d'use et d'aménagement et de conception, ainsi que l'information au public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne porte pas sur son opportunité.	Si l'avis des efforts de densification à l'intérieur du secteur de l'urbanisation, le dossier doit être complète par une analyse avec détails cartographiques et littéraux des incidences potentielles et des mesures ERIC prises dans le PLUi	L'évaluation environnementale a été complétée par une analyse avec détails cartographiques et littéraux des incidences potentielles et des mesures ERIC prises dans le PLUi	Oui
Parc Naturel Régional de Bretagne	25/09/2024	N'appelle pas d'observations particulières	Certaines évolutions vont avoir des effets positifs sur la préservation du paysage et de la biodiversité locales (réhabilitation d'arbres, des haies et/ou de boisements sur les communes de Saint-André des Eaux, Saint-Nazaire, Tinténiac, Benoît et à Chapel des Marais)	La création d'une OAP sur ce secteur ne devrait pas entraîner d'incidences négatives sur le paysage. En effet, les principes de l'ancien paysage à traiter et de renforcement des plantations favorisent l'implantation paragraphe des futurs constructions. L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception la conservation et la valorisation du patrimoine remarquable et ordinaire ainsi que les perspectives sur ce même patrimoine. Une attention sera portée sur le traitement paysager des aménagements. Le projet Incita 1a préserve des sujets de haute tige des bouquets et des arbres identifiés, ainsi que la maintien de la frange arborescente en limite de site.	Oui
DRAC_ABF	01/08/2024	Avis favorable avec réserves	Une attention particulière devra être portée à l'OAP Blanche Bretagne à Saint-André des Eaux : présence d'un espace boisé doté de grands sujets	La création d'une OAP sur ce secteur ne devrait pas entraîner d'incidences négatives sur le paysage. En effet, les principes de l'ancien paysage à traiter et de renforcement des plantations favorisent l'implantation paragraphe des futurs constructions. L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Elle participera de plus à la qualification de l'entrée nord de la commune et permettra d'affirmer l'identité paysagère et urbaine des massifs forestiers. La création d'une île verte le long du chemin de la Noë permettra de confronter la limite « village-campagne » et participera à l'intégration paysagère des futures habitations en perception lointaine. Au cours de l'île, une aménage de « jardin habillé » sera recherchée avec la présence importante d'arbres fruitiers et la maximisation d'espaces de pleine terre. Cela participera à la qualité paysagère de l'aménagement.	Oui
Cap Atlantique	04/07/2024	N'appelle pas d'observations particulières	-	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglofédération	-
DRAC_ABF	01/08/2024	Avis favorable avec réserves	Encadrer l'évolution de la hauteur en UBAZer par des notions de composition de l'espace et de bonne insertion	La ville de Saint-Nazaire mène également une étude patrimoniale sur l'ensemble de la commune, et dans l'attente des résultats, il demande que soit suspendue de la présente cette évolution des hauteurs autorisées, lors de son avis délivré à l'occasion du conseil municipal du 02/09/2024. Cette observation n'a donc plus d'objet.	Objet retiré
Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire	05/08/2024	N'appelle pas d'observations particulières	Les propositions du DRAC sont considérées juridiquement fragiles. En effet, le document d'urbanisme ne peut intenter un dispositif d'isolation thermique et/ou un matériau qui au moins l'un du caractère patrimonial reconnaît. C'est pourquoi Saint-Nazaire Agglofédération - La CARENE ne donnera pas suite à ces 2 observations, malgré la pertinence de ces dernières. Une étude élémentaire a refondue le volet patrimonial du PLUi est en cours, ces deux sujets intéresseront les réflexions. Proposée une autre formulation pour l'interdiction des matériaux d'aspect illuso et brillant (pvc) de plus, l'édition d'un guide relatif aux solutions Thermiques, par l'atelier ITE, intégrant une dimension patrimoniale et prévue en 2025, va apporter des recommandations sur la qualité de ces éléments, en complément des règles du PLUi.	Non	
Parc Naturel Régional de Bretagne	25/09/2024	Avis favorable avec des observations	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglofédération	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglofédération	-

	Douges - Dans la perspective de nouveaux logements sur les parcelles 25 187, 188, 33m)	Pour ceux limitrophes de toutes dépendances, s'assurer que les créations, justifiées et suppression d'emplacements réservés ne posent pas de difficultés.	Sur ces parcelles, des bâtiments sont déjà existants, avec peu de constructibilité.
	Ainsi pour permettre la réalisation de réalisations dans l'emprise des marges de recul applicables aux routes rurales, les dispositions réglementaires reprendront bien les dispositions de l'article 34 du règlement de la voirie départementale, relative aux excavations, ce qui est satisfaisant.	La zone ER se situe à proximité d'une route départementale CER n°215 en vue de la réalisation d'une piste cyclable. Par conséquent, le PLUi ne vient pas ajouter d'exposition supplémentaire aux nutances liées aux routes départementales	Non
	Ajustement des dispositions réglementaires des zones AA1, AA2, NA1 et NP1, pour autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques. Demande que des aménagements soient apportés conformément au futur règlement de voirie réglementaire qui est en cours de modification	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération	-
	Des assouplissements aux règles d'implantation, pour la réalisation d'ouvertures de production d'énergie renouvelable sans envoi. Des compléments sont à apporter au futur règlement de voirie réglementaire qui est en cours de modification pour les panneaux photovoltaïques et l'article 35 pour les éoliennes	Le nouveau schéma des mobilités, incluant le nouveau schéma routier, a été notifié aux communes et à Saint-Nazaire Agglomération le 20 décembre, trop tardivement, pour permettre son intégration dans le PLUi dans le cadre de cette procédure de modification. Ainsi, les dispositions du nouveau schéma seront inscrites dans le cadre de la modification n°5 du PLUi intégrée en décembre 2024.	Non
	Pour ceux limitrophes de routes départementales, s'assurer que les OAP (la Noz, l'abonnière, l'et le Grez, ZAC Centre-Bourg, Les Fosses Pavillons, ZAC Leroy Merlin, Jochim du Bellay) ne posent pas de difficultés particulières.	Concernant l'OAP de la Noz à Saint-Malo de Gueret, les changements du projet précisent que la desserte doit se limiter à deux accès sur la rue Jules Verne avec de préférence, un accès de bouchage territorial. Un seul unique sur cette boucle est à privilier pour rendre plus difficile le stationnement au niveau des accès sur la rue Jules Verne.	Non
	Pas de remarques particulières au titre des milieux naturels. Certaines modifications de zones viennent à priver celles-ci de l'urbanisation ou à protéger les arbres, les haies ou les bosquets. Le tableau des évolutions des superficies, par type de zones, met en avant une diminution des zones urbaines et urbaniser et une augmentation des zones agricoles et naturelles. Ces points méritent d'être soulignés.	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération	-
	Protection du linéaire commercial dans le cœur de bourg de Saint-André des Eaux (accompagné d'un permis de parbégagement de l'artisanat et du commerce) permettra un portage des murs commerciaux, selon le Plan Guide Opérationnel du Département	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération	-
	Protection de l'habitat commercial dans le cœur de bourg de Donges, cohérente avec le Plan Guide Opérationnel du Département	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération	-
	Où tout pasteur qui a pour objet de constituer une offre immobilière nouvelle destinée à l'artisanat. Conformément à la stratégie de confortement des infrastructures commerciales, les activités commerciales de proximité sont à éviter, afin de favoriser la dispersion des commerces. Cette précision est apportée au regard de la terminologie de « virines » à emploie page 95 de l'outil explicatif, qui pourraient porter à confusion sur la date attendue sur ce linéaire.	Pour éviter toute confusion, la terminologie "virines" sera supprimée au profit de "front bâti". Par ailleurs, en parallèle de la création de l'OAP, le secteur fait l'objet d'un changement de zoning de UBS en IUB qui permettra d'y développer des activités artisanales.	Oui
	Les propositions de modifications du PLUi ne comportent pas d'enjeux au titre du tourisme	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération	-
	Dans le cadre du projet d'aménagement du cheminement doux à Béard car la création d'un emplacement réservé, l'attention est attirée sur l'importance de prendre en compte les espionnages officiels en place.	Le projet d'emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement doux est abandonné par la commune, du fait de son coût et de la complexité du manutention du projet, au regard des enjeux environnementaux.	Non
Conseil Départemental de Loire-Atlantique	29/09/2024	Appelle des observations	
Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique	04/10/2024	Appelle une observation	

La suspension du terme fortifiant dans les pièces du PLUi a été choisie pour appuyer de la souplesse lors de l'élaboration des programmes, avec la possibilité d'intégrer de l'excédent sociale, la priorité, et notamment du BRS comme produit de l'engagement social. En contrepartie de cette souplesse apportée, le tableau de la définition du logement social à 145% intégrée au PLUi. Ainsi, le logement à 145% ne fait pas partie de la définition de logement social. Cette précision traduit la volonté de l'agglomération de favoriser les dispositions PLUS, L'AJ ou les logements familiaux, plutôt que le PL.S.

De plus, Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE étant dégagée des aides à la pierre, elle peut donc être pilotée de la production et garantie de la programmation à respecter, notamment de la réhabilitation du logement local social et logement en accession.

Enfin, Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE et les communes, respectent l'obligation de réaliser du logement local social et de limiter les logements BRS ou en accession à 145% du logement social produite.

La priorité à 145% du logement social produite, qui est plus souple que le logement local social, offre à la fois les garanties de production du logement social et de la production et garantie de la programmation qui sont faites site par site, soit au PLH soit dans le contrat de maitrise sociale. Cela permet d'introduire un peu de BRS ou de PLSA dans les opérations qui le nécessitent.

Pour ce qui concerne la commune de Pirmilhet, l'agrandissement défini dans le H1 et dans le contexte de maitrise sociale ont été traduits dans le PLH et dans le contrat de maitrise pour les 1a) OAP avé de l'Eglise et OAP Prés de l'Espace Culturel et 1b) logement social sur les sites identiques. Ainsi, les OAP Leroy Plastique (secteur sillan), à proche immobilière île de Paris, a été déclaré en état communautaire en fin d'année 2024 pour permettre la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, 20 logements locatifs sociaux, C13 PLUS et 8 PLAJI.

Pour ce qui concerne Saint-Hilaire des Fosses, d'autres projets qui sont inscrits au PLUi à la contractualisation de maitrise sociale actuellement sont à l'étude et permettront d'atteindre l'objectif fixé pour les logements locatifs sociaux. Toutefois, la formulation de l'objectif de production de logements sociaux de certaines OAP évolue :

- l' OAP Blanche-Couronne : assainir une opération à environ 50 logements (où + 10%) dont 39 % logements locatifs sociaux et 10 % d'accès aidés ;
- l' OAP Kerff : accueillir environ 20 logements individuels groupés et de forme intermédiaire, 100% de logements locatifs sociaux (80% de logements locatifs sociaux et 20 % d'accès aidés - BRS) ;
- Pré Allian : accueillir une opération de 17 logements locatifs sociaux (100%) ;
- par ailleurs, la formulation de l'OAP Méairie Neuve est revue dans le dossier, en l'aire conforme avec la nouvelle définition.

Le PLU doit également être compatible avec le SocT métropolitain de Nantes-Saint-Nazaire. Celui-ci fixe pour la CARENE, un objectif minimum de 33% de logements sociaux (PLUS HAI) dans la production de logements neufs.

Le Scot en vigueur a été adopté antérieurement au PDU 2022/2027. Ce PDU a été validé par les services de l'Etat avec un objectif global de production à l'échelle de Saint-Vincent et la Gaule. Cet objectif étant ensuite décliné commune par commune. Les objectifs ont également été répartis dans le contrat de mître sociale.

Il est donc essentiel que le terme "Toout" ("éparpillage dans les prescriptions du PLU") (secteurs de la mi-ville, OAB) ou "Toout" (égalisation des zones), en particulier pour les huit communes communales, à la loi SRU trouve l'application dans les communautés de communes.

Le Toout et ses dérivés multiplient préjugés pour les communes de Montoir de Brozé, Saumane et Figaniès qui ont atteint leur objectif SRU mais doivent néanmoins continuer à faire face au déclin démographique et à la baisse de leur fiscalité. Ces dernières années, nous constatons également que les républiques aux résultats de leurs élections de saints-André-de-Sauveterre et de Lavaur, témoignent d'une certaine amertume.

Comme pour les objectifs du PAM de l'article 55 de la loi SPA et du plan de l'intercommunalité de partage n°4, qui emploie les communes de l'intercommunalité à rebours. Belval-Saint-André de l'Eau. Bien qu'il soit plus contraignant et concerne pas tous communes, il devrait toutefois améliorer en matière de production d'engagements sociaux dans l'intercommunalité. Il devrait également permettre un rattrapage des objectifs fixés par la loi pour atteindre les objectifs du PAM, tel que prévoit l'articulation de l'objectif 30% et l'acquisition sociale pour 100% pour les deux dernières années.

D'autres objectifs figurent dans le PLH mais n'ont pas été intégrés dans cette

Lors de la concertation, le GPMNNS a demandé de compléter la possibilité d'autoriser les constructions, installations et aménagements de nouvelles routes en secteur NMA. Les sites.

Donges : Le projet d'évolution du zonage du camping vers de l'habitat aurait mérité une étude QAP et son insertion dans un tissu bâti existant nécessitera un travail fin afin de concilier un nombre égarents ambiante, une faible artificialisation des sols, une qualité architecturale et un espace public convivial.

Montoir-de-Bretagne : Le projet Cadran a été modifié vers le nord suite à la présence d'une zone humide à la pointe Saint-Jean, anciennement identifiée dans le plan de zonage. Ainsi, l'aire de dépollution de la ligne SNCF aurait été étendue au sud pour éloigner les déversements des eaux usées qui se rejoignent avec le réseau de l'assainissement et qui sont déversées dans la rivière. Les nouvelles routes/points, bâtiments autour de la gare, etc.

Pomponcourt : Sur la suppression de 3 périmètres de dépollution et création d'un nouveau

Nor

46

Oui
Un
au p
leur toutor

objectif en
de la
et en

Non
cadre

1

Non	Qui
Ille, La vive sur le	ses

卷之三

104

Parcours : les protections patrimoniales et naturelles n'ont pas pu être harmonisées ; ni réinventoriées, lors de l'abandon du PLU, le secteur pour partie spécifique communale, leur application est jugée à plusieurs échelles et présente des erreurs. Les modifications successives depuis l'approbation du PLU sur ce sujet mériteraient une mise à jour plus globale.			Non
Saint-Nazaire : Le décret d'application du secteur de mixité fonctionnelle de la zone d'activité et village automobile Cedex n'a pas été entre le secteur UeO Cedex, le périmètre Jauré (part de la notice J) et le zonage JAUe.			Non
<p>En zone AB, si l'ancien est située sur une commune soumise à la loi Uitorial – et donc potentiellement relié à un bâti existant situé en discontinuité d'un village ou d'une agglomération, von en coupure d'un bâti existant – la création d'annexe non accolée ne peut être autorisée. Le règlement ne peut donc, sans dossier analyser et prétendant plus présenter les conséquences de cette réécriture, l'inscrire dans « toutes les communes ».</p> <p>P76 de la notice : il peut être fait référence au tableau de prescriptions architecturales des pêcheires afin d'encadrer leur hauteur.</p> <p>P78 de la notice : Le besoin d'écrire les mentions relatives pour les chartes de l'ensemble des zones et communautés est à minima argumenté.</p> <p>P 81 à 82 de la notice : la suppression de l'obligation de digitalisation et coefficient de plafond tente pour les équipements d'infrastructure et services publics interrégion. L'utilisation de critères alternatifs type : nécessite technique & pertinente que de diminuer les relations qualitatives, qui sont également attendues dans les équipements publics (éemplifiante, lutte contre les îlots de chaleur, nature en ville, végétalisation des cours d'école).</p> <p>Une légende est manquante au niveau des OAP correspondant au sous-secteur des OAP P83 - OAP Nord & Sud à St-Antoine-des-Baux : il n'est pas précisé si les îlots devraient être réalisés en même temps ou par tranches.</p> <p>P 100 - souligne : Extrait de l'OAP Wansé sans lien avec le projet de l'OAP 60 la Noë..</p> <p>P 101 - OAP Nicolas : Il aurait pu être opportun de profiter du projet pour régulariser le parking de la salle de sport.</p> <p>103 - OAP Pro Alain : la police devrait intégrer l'ensemble des modifications intervenues (identification d'une fosse humide et abattement du projet de chemin piéton traversant).</p> <p>P 107 - OAP La Cure : Le bâti de l'avenue du projet de réutilisation de l'ancienne bibliothèque, la diminution de nombre de logements locaux à sécuire et les projets d'équipement sont des choix à mieux présenter.</p>			Non
<p>Le cas de recommandations n'a pas été précisé pas de dispositions pour encadrer les bauteurs. Il n'est donc pas utile de renvoyer à cette annexe.</p> <p>Au gré des évolutions du PLU, ce paragraphe a été décliné à l'ensemble des zones et a été mal repris. C'est pourquoi, il convient de procéder à son harmonisation à l'échelle de tout le règlement écrit afin d'unifier les dispositions.</p> <p>Saint-Nazaire : Aggomération adapte l'écriture de la règle en conditionnant cette dérogation justifiée par la continuité technique</p>			Oui
<p>Cette légende correspond à des sous secteurs de l'OAP. La légende manquante sera ajoutée dans toutes les OAP concernées.</p>			Oui
<p>L'OAP est modifiée pour préciser qu'il est attendu une opération d'ensemble à réaliser par tranche.</p> <p>La vignette de localisation sera changée pour correspondre à l'OAP La Noë.</p> <p>L'opération concernera le pavillon de l'équipement introuvable à l'OAP précité, et ne concerne donc pas directement le projet d'OAP ni la procédure de modification. La demande sera étudiée en parallèle par les services compétents.</p> <p>La nécessité du cheminement est confirmé. La faisabilité du cheminement est ramifiée en question, c'est pourquoi, il n'est plus mentionné. Le fossé humide est toujours identifié sur le schéma d'aménagement, par une étiquette car il s'agit d'un îlot en limite de définitive de l'OAP.</p> <p>L'OAP est ajustée, afin de mieux traduire le projet sur le site. Le projet d'équipement tel qu'initiallement prévu est abandonné. La programmation est donc adaptée, intégrant un potentiel équipement. Une opération est en cours de construction sur le site (17 LLS), cohérente avec la programmation initialement prévue de 15 à 20 logements et avec le dernier PLH.</p>			Oui
<p>Stabilisement en zone UeO / Pas de demande d'ajustement réglementaire mais sollicite un engagement en amont à la recherche d'une réponse conventionnelle dans le cas où le stationnement ne pourrait être réalisé dans le volume déjà protégé</p> <p>Ode Quartier maritime et portuaire / différencier le traitement de la capitainerie et du bâtiment des services sanitaires et maritimes. Nouvelle formulation proposée : Mentionner la possibilité d'extension pour le bâtiment de la Capitainerie dans le cadre d'un remploi du bâti.</p> <p>Retrait de l'ER n°132 (Infraire velo - Aménagement du boulevard Leferme (2100m²)</p> <p>Ajustement de l'ER n°133 - Suppression de l'emprise sur le plan d'eau et égal</p>			Non
<p>Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire</p> <p>03/10/2024</p> <p>Appelle des observations</p>			Oui
<p>L'aménagement du Boulevard Leferme a été réalisé. L'ER peut donc être supprimé.</p> <p>L'ER 133 sera ajouté sur sa partie terrestre</p>			Oui
<p>La partie en eau sera réduite à 43A43Z1F51</p>			Oui

Commune	Date	Avis	Objet de la demande complémentaire	Réponse CARENE
Besné	04/07/2024	Favorable	Evolution du règlement Ue2b pour autoriser les activités de services avec accès de clientèle déjà présentes dans la zone à réaliser de nouveaux bâtiments allant au-delà d'un simple agrandissement.	Cette demande ne peut être prise en compte à ce stade de la procédure. Elle sera étudiée lors de la prochaine modification.
Donges	26/09/2024	Favorable avec 1 demande complémentaire	Demande de bénéficier de l'expérimentation de la mixité fonctionnelle sur la zone de la Bérmais	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération.
La Chapelle des Varaïs	05/07/2024	Favorable	Zone UAb3 - Modification de l'article 3.1.5 Hauteurs maximales des constructions - Evolution des hauteurs au-delà de la bande des 20m avec H1=7m et H2=11m	Cette demande ne peut être prise en compte à ce stade de la procédure. Elle sera étudiée lors de la prochaine modification.
Montoir-de-Bretagne	04/07/2024	Favorable complémentaire	Modification de l'article 3.1.5 Bande de constructibilité - Zone Uab / Suppression de la bande des 20m au sein de l'OAP Nord Eglise avec instauratio d'un régime dérogatoire sur les hauteurs. En zone UAb3, H1=9m et H2=13m, En zone UAb4, H1=7m et H2=11m	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération.
Pornichet	18/09/2024	Favorable	Modification de l'article 3.1.5 Bande de constructibilité - Zone UAb4 / Suppression de la règle des hauteurs	Cette évolution permet une meilleure intégration au tissu existant, et la réalisation de toitures terrasses. Le règlement sera modifié en conséquence.
			Modification de l'article 3.1.5 Bande de constructibilité - Zone UAb / Suppression de la règle des hauteurs par les habitants. En zone UAb3, H1=9m et H2=13m, En zone UAb4, H1=7m et H2=11m	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier, afin de favoriser la réalisation du projet tel que défini par l'OAP Nord Eglise.
Saint-André des Eaux	16/09/2024	Favorable avec 9 demandes complémentaires	Erreur matérielle constatée au niveau de l'article 3.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques - Zone Ubs / Ajouter dans les dispositions particulières : "orsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative".	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier, liée aux OAP modifiées dans le cadre de cette procédure.
			Modification du règlement graphique - OAP Nord Eglise / Evolution du zonage des parcelles BS 547, 492, 284 et 297 en UAb 4	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier, pour correction d'une erreur matérielle (harmonisation des règles).
Saint-Joachim	25/06/2024	Favorable	Modification des intangibles de projet - OAP La Cure / Etant prématuré d'affirmer que le site accueillera un équipement, nuancer la formulation pour "la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et services public pourraient éventuellement se réaliser"	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier, par la correction d'une erreur d'écriture. La programmation sera modifiée en précisant : Réaliser, au minimum, 40% de logements sociaux.
Saint-Malo de Guersac	25/09/2024	Favorable avec 1 demande complémentaire	Modification des intentions programmatiques - OAP La Métaïrie Neuve / Evolution de "Réaliser, au minimum, 40% de logements sociaux et 10% d'accession aînée" en "Réaliser, au minimum, 40% de logements sociaux"	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier.
			Modification du règlement graphique - Site de projet Pré du bourg abandonné / Evolution du zonage des parcelles Bl 32, 203, 204, 205 et 206 en NA1, car présentant des enjeux écologiques forts	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération
Saint-Nazaire	27/09/2024	Favorable avec 6 demandes complémentaires	Création d'un emplacement réservé avant pour objet la sécurisation de la voirie du pôle d'une superficie de 24m ² au bénéfice de la collectivité	Cette demande ne peut pas être intégrée à ce stade de la procédure. Saint-Nazaire Agglomération répondra défavorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier.
			Modification de l'article 2.2.6 des dispositions générales relatives au périmètre de mixité fonctionnelle / Abandon du distinguo des sous destinations RDC/égaré	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier.
			Modification de l'article 3.1.5 (hauteur maximale des constructions) dans toutes les zones concernées par une bande de constructibilité / Demande de reformulation pour " Dans une bande de 20 m comprise à partir de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer et/ou des emprises publiques existantes ou à créer, la hauteur à l'égout H1 des constructions portant sur l'évolution de la hauteur de la zone UAb1 (28m), en attente des conclusions de l'étude patrimoniale en cours Annexé stationnement / Élargissement de l'assujettissement prévu pour de la réhabilitation de l'habitat aux projets portant sur un changement de destination vers de l'habitat.	Le règlement sera modifié en conséquence.
			Objet retiré de la procédure de modification	Oui
				Le règlement écrit sera modifié en conséquence.
				Le règlement écrit sera modifié en conséquence.

			<p>Envoyé en préfecture le 07/02/2025 Reçu en préfecture le 07/02/2025</p> <p><i>S'LO</i></p> <p>Publié le</p> <p>[ID:7044-24440054-20250204-12025000441-DE]</p>
			<p>Suppression de l'ER n°168 pour la réalisation d'une voie publique</p> <p>Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier dans une voie ayant déjà été tracée sur le site.</p>
			<p>Correction d'une erreur matérielle avec superposition de 2 zonages sur une même parcelle / Reclassement d'une partie de la parcelle ET 673 en AQ</p> <p>Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier.</p>
			<p>Intégration d'un périmètre de préemption commercial sur le centre-ville, délibération 26/05/2024</p> <p>Les communes ont délibéré afin de mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce, sur leurs centralités, instituant de fait un droit de préemption en cas de cession. Le TLU intégrera ces délibérations en tant qu'annexes.</p> <p>Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier.</p>
Trignac	25/09/2024	Favorable avec 1 demande complémentaire	<p>Oui</p> <p>Le règlement graphique sera modifié en conséquence.</p> <p>Oui</p> <p>Le règlement graphique sera modifié en conséquence.</p> <p>Oui</p> <p>Les annexes seront modifiées en conséquence.</p>

ANNEXE 3 - PLUH_Modification n°3_Réponses aux observations émises lors de l'enquête publique

Réponse de la CARINE							
N°	Nom du déposant	Commune	Objet de la demande	Symbole de la demande			
1	DDTM	CARINE	Adm PPA	Avis traité dans le cadre des réponses apportées aux avis des Personnes Publiques Associées (CPA) aux Avis PPA.			
2	M. EBOU ALDINN, GOUAISSE	Pamichel	DAP Rue de l'Eglise	Prise de connaissance d'un projet de création d'une OPA, rue de l'église à Pamichel. Ils soumettent leur intention de déposer une contribution critique ultérieurement.			
3	M. LALATTE	Pamichel	Secteur de densification	Demande de renseignements sur la création d'un secteur de déidentification » avenue Hippodrome.			
4	M. M. GUILLET	Pamichel	DAP Rue de l'Eglise	Représente que l'OPA rue de l'église entraîne la construction d'un nombre très important de logements et donc des problèmes de circulation. Tels qu'ils sont de la nécessité du parc des voitures.			
5	M. NAME RUFFIER	Pamichel	DAP Rue de l'Eglise	Fermeture des problèmes de stationnement qui pourraient empêcher les frontaliers de circuler, mais aussi empêcher les frontaliers de circuler.			
6	M. NAME BIFFER	Pamichel	DAP Rue de l'Eglise	Demande de renseignements sur la création d'un secteur de déidentification » avenue Hippodrome n°15.			
7	M. MM. POULARD	Donges	Constructibilité au sud des Bouchots à Donges	Font face à une demande d'effacement le 27/10/2013 dans le cadre de la procédure de modification n°2 du plan de zonage et de l'aménagement de la commune de Donges concernant la construction de deux nouveaux bâtiments administratifs sur un terrain de 1750 m². L'enquête publique sur ces deux projets a été ouverte et a été suivie par la commune de Donges et le conseil d'administration de l'OPA. Ces deux projets ont été validés sans réponse de la part de Saint-Nazaire Agglo.			
8	M. AUDRIN	Pamichel	DAP Rue de l'Eglise	Fait part des plaintes visuelles et sonores et des implications en matière d'insécurité qui causeraient des problèmes de déplacement pour l'OPA, dont il condamne à des problèmes de circulation et d'écoulement dans cette voirie étroite. Sant'Eglise enquête et fait remettre toutes ses requêtes demandant au secteur 2 à Saint-Eglise de faire face au problème des nombreux habitants souhaitant de résider et de vivre dans ce quartier.			
9	M. MERCIER, MORIN	Saint-Nazaire	Quartier du Petit Maroc	Indiquent que pour avoir pu consulter le dossier sur internet, cette enquête relative au projet de Modification n°2 de l'OPA (étant basée sur la page en ligne publique de l'OPA), ils demandent de ce fait, une prolongation d'une semaine de la durée de l'enquête publique.			
10	SORADEY	Saint-Nazaire	CAP Chêne	Relève une incohérence entre le schéma de l'OPA Chêne créé dans le cadre de la modification n°2 de l'OPA avec le plan d'aménagement de la ZAC du Québec, validé après concertation.			
11	MME MERANTEAU	Donges	Carrière de la Maison Nouvel	Exprime le souhait que l'espace public conserve son aspect naturel, ce drame que cette réserve n'a pas su préserver bien utilisée (sécheresse, incendie, dégradation au PUL).			
12	MADYENARD	CARINE	Stationnement en zones économiques et moins fonctionnelles	Compte que le stationnement conduit à une impréoccupabilité importante des espaces urbains et ruraux, alors qu'il pourra être optimisé, notamment dans le sens économique. Propose que la norme puisse être réévaluée, adaptée aux besoins réellement les possiblités de mutualisation, comme pour les zones urbaines mixtes.			
13	ADREP	Donges	Carrière de la Maison Nouvel	Prie de faire l'abandon par l'entreprise Chêne de son projet de dépôt de déchets sur la carrière de la maison Nouvel dans l'attività, étant arrêté en 2014, cette réformant un plan d'use et d'activités, l'association demande pour l'avenir de l'espace calme, absence de trafic notamment.			
14	M.DUCHET	Donges	Carrière de la Maison Nouvel	Ouvre la question de l'assainissement, l'assainissement de la biologie, déverse d'eau, déverse d'eau, dépollution de la biodiversité... visant à proposer un plan d'assainissement de la carrière.			
15	MME HUCHET NOU	Donges	Carrière de la Maison Nouvel	Demande le clairissement des espaces en zone naturelle dans le but notamment de faciliter le développement de la biodiversité.			
16	M. NAME MARANS	Donges	Carrière de la Maison Nouvel	Demande le clairissement des espaces en zone naturelle dans le but notamment de faciliter le développement de la biodiversité.			
17	M. MARIN	Donges	Carrière de la Maison Nouvel	Demande le clairissement en zone naturelle de cet espace.			

Nouvelles publications le 01/02/2023
Publié le 01/02/2023
ID : 044-244400644-20250204-D2025000411-DE

Publié le	ID : 04-2440064-20250204-D2025					
18	M. MUNICIPAL ARCONNAUD, AUBRIN DALCON LE ROCH, LIBAUT, GOURLIERE	Pomichel Cap Rue de l'Eglise	Douges	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Création à l'obervation n°1.	Nan	
19	M. MAHAILL	Carrrière de la Maison Noyet	Douges	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Création à l'obervation n°1.	Nan	
20	M. MABIAUT	Carrrière de la Maison Noyet	Douges	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Création à l'obervation n°1.	Nan	
21	MME MARAS	Douges	Douges	Hors sujet de la procédure de modification n°3 du PDU. Création à l'obervation n°1.	Nan	
22	MME MARAS	Urbanisation du secteur des Entités à Douges	Douges	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Le site des Entités a fait l'objet d'un programme préalable mené par Saint-Nazaire AggloFormation en collaboration étroite avec la commune qui ont permis d'identifier en amont les enjeux environnementaux. Ainsi, sont été identifiées des zones humides, mais aussi un potentiel de dépôt de déchets inscrits dans le plan local d'urbanisme. Le projet a été pris en compte afin de concevoir une agriculture dynamique. Le projet tient compte de tous ces éléments, tout en répondant aux exigences de la loi relative au recyclage et à la réduction des déchets.	Nan	
23	M. BUDAK	Pomichel Cap Près de l'Energie	Douges	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Le site des Entités a fait l'objet d'un programme préalable mené par Saint-Nazaire AggloFormation en collaboration étroite avec la commune qui ont permis d'identifier en amont les enjeux environnementaux. Ainsi, sont été identifiées des zones humides, mais aussi un potentiel de dépôt de déchets inscrits dans le plan local d'urbanisme. Le projet a été pris en compte afin de concevoir une agriculture dynamique. Le projet tient compte de tous ces éléments, tout en répondant aux exigences de la loi relative au recyclage et à la réduction des déchets.	Nan	
24	Association Douges Solidarité et Citoyenne	Douges	Douges	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Création à l'obervation n°1.	Nan	
25	M. PERIN	Carrrière de la Maison Noyet	Douges	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Création à l'obervation n°1.	Nan	
16	MME GOURLIERE	Pomichel Cap Rue de l'Eglise	Douges	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Création à l'obervation n°1.	Nan	
26	M. MONFORT	Carrément dans le secteur « protection du patrimoine »	Douges	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Création à l'obervation n°1.	Qui	
8	M. BAUJIT, MME GUSTIN	Constructibilité à la Roudauts	Douges	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Création à l'obervation n°1.	Nan	

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Agglo Saint-Nazaire (CAREN)

Utilisateur : PastellDotelec AGGLO

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	D202500044I1
Objet :	Amenagement de l'espace communautaire ? Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ? procédure de modification de droit commun n°3 - Approbation
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2025-02-04 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1.3 - POS/PLU
Identifiant unique :	044-244400644-20250204-D202500044I1-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier	text/xml	1.5 Ko
Nom métier : 044-244400644-20250204-D202500044I1-DE-1-1_0.xml		
Document principal (Délibération)	application/pdf	198.9 Ko
Nom original : SIGN_000DBB91.PDF		
Nom métier :		
99_DE-044-244400644-20250204-D202500044I1-DE-1-1_1.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	491.1 Ko
Nom original : 99_DE_SIGN_000DBA51.PDF		
Nom métier :		
99_DE-044-244400644-20250204-D202500044I1-DE-1-1_2.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	446.4 Ko
Nom original : 99_DE_SIGN_000DBA52.PDF		
Nom métier :		
99_DE-044-244400644-20250204-D202500044I1-DE-1-1_3.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	500.5 Ko
Nom original : 99_DE_SIGN_000DBA53.PDF		

Nom métier :
99_DE-044-244400644-20250204-D202500044I1-DE-1-1_4.pdf
Document principal (Délibération) application/pdf 825.8 Ko
Nom original : 99_DE_SIGN_000DBA50.pdf
Nom métier :
99_DE-044-244400644-20250204-D202500044I1-DE-1-1_5.pdf

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	7 février 2025 à 15h14min23s	Dépôt initial
En attente de transmission	7 février 2025 à 15h16min11s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	7 février 2025 à 15h18min57s	Transmis au MI
Acquittement reçu	7 février 2025 à 15h20min47s	Reçu par le MI le 2025-02-07