

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

**PLAN LOCAL D'URBANISME-INTERCOMMUNAL
PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2**

PRESENTATION DE LA CONCERTATION PREALABLE AU TITRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 2 DU PLUI
(En application de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme)

Préambule.....	3
I.Présentation synthétique du PLUi de la CARENE.....	4
1.1 Une démarche concertée.....	4
1.2 La carte d'identité du territoire	7
1.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	9
II La procédure de modification	16
1.1 Le cadre réglementaire.....	16
1.2 Rappel des procédures d'évolution du PLUi.....	16
1.3 Déroulement de la procédure de modification n°2	18
1.4 La concertation préalable	19
1.5 Planning prévisionnel de la procédure à compter de la concertation.....	20
II Présentation générale du projet de modification n°2.....	20
1.1 Les modifications apportées aux OAP.....	22
1.2 Les modifications principales apportées au règlement (écrit et graphique).....	22
a) Le règlement graphique	22
b) Le règlement écrit	22
Les modifications projetées dans le règlement écrit concernent l'ensemble des Communes ; elles sont de différents ordres :22	
1.3 les axes structurants de Saint-Nazaire.....	23
1.4 L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Chateauloup	24
1.5 Les zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales	24
IV Synthèse des modifications envisagées par Commune	25

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE, approuvé en conseil communautaire le 04 février 2020, est entré en vigueur le 17 avril 2020.

Le PLUi est un document vivant qui évolue pour accompagner le développement du territoire.

Il doit pouvoir intégrer les évolutions législatives et réglementaires et prendre en compte les études menées par les collectivités.

La mise en application du PLUi a permis de mettre en évidence des imprécisions dans le document qui nécessitent de procéder à des ajustements. Il apparaît nécessaire, également, d'apporter différentes corrections ou actualisations pour prendre en compte la finalisation d'études urbaines.

Cette seconde modification du PLUi vise à :

- **Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa** de Chateauloup Ouest, à Saint-André des eaux pour répondre aux objectifs de production de logements sur la commune, sur un secteur déjà identifié au PLUi ;
- **Rectifier des erreurs matérielles manifestes sur différentes pièces réglementaires** du PLUi, le plan des servitudes et le document « Justification des choix » ;
- **Clarifier certaines notions du règlement et le rendre plus compréhensible** (définitions du lexique, reformulation d'articles, etc.) ;
- **Faire évoluer certaines dispositions réglementaires écrites ou graphiques, dont les OAP** (précisions, compléments) sur plusieurs territoires communaux, et en particulier sur Saint-Nazaire, pour prendre en compte des évolutions liées à la finalisation d'études urbaines ;

Ce document est accompagné d'un registre papier dans lequel la population pourra consigner ses remarques.

Il peut être aussi consulté sur le site internet de la CARENE, où un registre dématérialisé est également mis à disposition du public.

<https://www.agglo-carene.fr/lagglomeration/enquetes-publiques/carene-modification-n2-du-plui-24201>

Le dossier est mis à disposition du public pour une durée d'un mois et demi : du mercredi 16 février au mercredi 30 mars 2022 inclus.

I.PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PLUI DE LA CARENE

1.1 Une démarche concertée

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

Même si la compétence « Documents de Planification » est du ressort de la CARENE et qu'il lui revient, à ce titre, de faire évoluer le PLUi, il s'agit bien de le faire de façon co-construite avec les Communes (L'instance de suivi de la présente modification est la Conférence intercommunale de l'Urbanisme).

Par délibération du 15 décembre 2015, le Conseil communautaire a initié la procédure d'élaboration du PLUi et précisé les objectifs poursuivis dans les différents domaines (habitat, économie, tourisme, mobilité, prévention des risques naturels, des pollutions et des nuisances de toute nature ; environnement : transition énergétique et de lutte contre le changement climatique), le tout dans un souci constant :

- d'équilibre et de transversalité entre toutes ces composantes,
- de maîtrise de la consommation foncière,
- de l'optimisation du tissu urbain en travaillant les formes urbaines et les densités dans le respect des spécificités territoriales,
- d'identification et de valorisation de la Trame Verte et Bleue,
- d'activation de la façade littorale

(Quatre communes de l'agglomération sont concernées par la loi Littoral : Donges, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint-Nazaire)

- de valorisation du patrimoine et de traduction des identités.

[Extrait de la délibération engageant la procédure]

Le PLUi traduit donc un projet d'agglomération et crée les conditions pour assurer :



En ce sens, il traite toutes les thématiques relatives à l'aménagement du territoire :

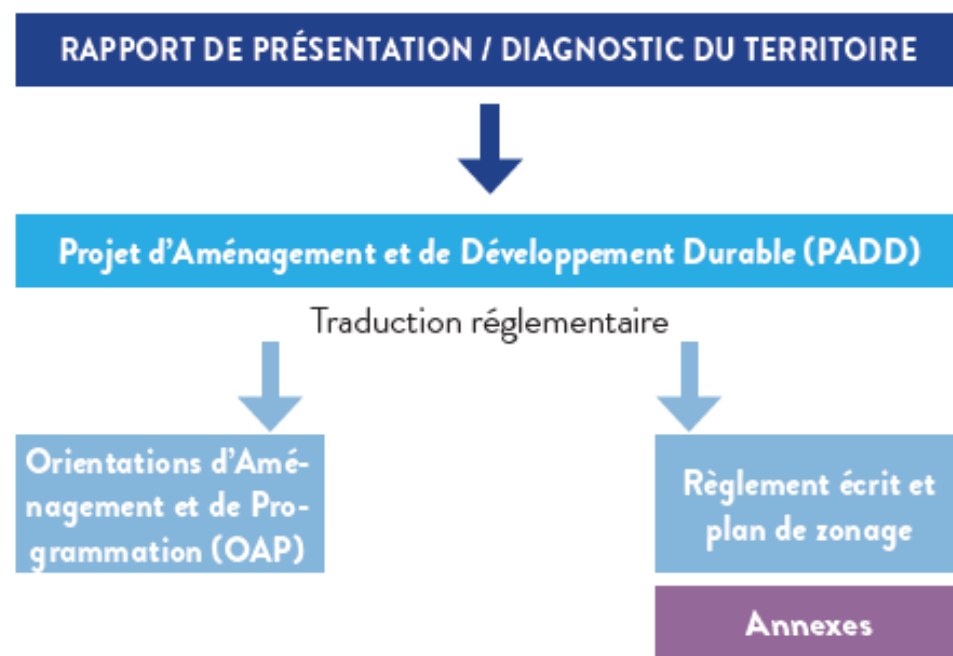
- le développement économique,
- l'habitat,
- les transports et le stationnement,
- la consommation d'espace,
- les espaces naturels et agricoles,
- les risques,
- le patrimoine,
- etc

Le diagnostic préalable a permis de dégager les principaux enjeux du territoire et de fixer les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la CARENE ; celui-ci a été débattu en Conseil communautaire le 03 octobre 2017.

Le Plan Local d'urbanisme intercommunal a été approuvé le 04 février 2020.

C'est un document fondamental pour le développement du territoire ; il détermine un cadre pour l'aménagement et précise l'utilisation et l'occupation des sols pour les 10-15 ans à venir. Chacun doit s'y référer pour connaître les droits à construire sur sa parcelle et les conditions à remplir pour réaliser son projet de construction.

Il comprend les pièces suivantes.



1.2 La carte d'identité du territoire

Quelques données de cadrage

SITUATION DE L'AGGLOMÉRATION DE SAINT-NAZAIRE



CHIFFRES CLÉS

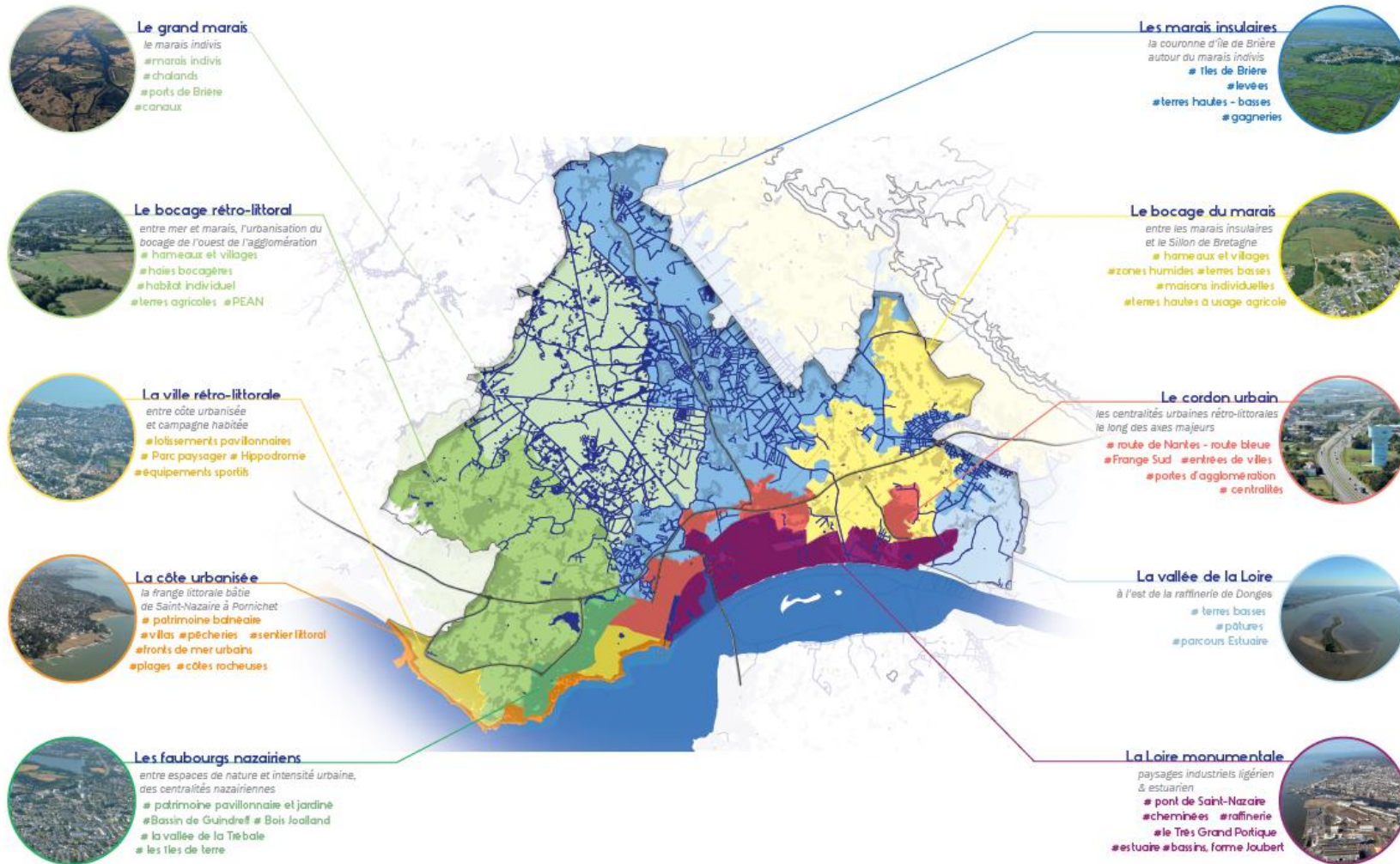
- 10 communes
- 122 932 habitants en 2015
- 1 habitant sur 10 de Loire Atlantique (9%)
- 57 615 emplois en 2013
- 1 SCoT Métropole Nantes Saint-Nazaire
- 1 Parc Naturel Régional de Brière

CHIFFRES CLÉS

- 4 communes soumises à la loi « Littoral » : Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-Nazaire
- Marais de Donges et de Brière
- Estuaire de la Loire
- Océan Atlantique
- Plus d'une vingtaine de plages

Source : Rapport de présentation du PLUi

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



Source : Rapport de présentation du PLUi

1.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PLUi a été élaboré de façon croisée et coordonnée, en parallèle du PCAET (plan climat air énergie, territorial) et du PDU (plan de déplacement urbain).

Par ailleurs, la collectivité a élaboré, dans cette même période, son schéma d'accueil des entreprises (SAE)

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

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

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

3 DÉFIS > 9 AMBITIONS > DES ORIENTATIONS

DÉFI 1 : RAYONNEMENT ET COOPÉRATIONS

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

CONFORTER LES FILIÈRES INDUSTRIELLES HISTORIQUES

- Renforcer la compétitivité du site portuaire aval
- Faciliter la mise en œuvre du projet du Grand Port Maritime
- Soutenir le tissu industriel de rayonnement international

INNOVER ET DIVERSIFIER LE TISSU ÉCONOMIQUE

- Accompagner l'essor de l'économie bleue (nautisme, énergies marines renouvelables, bio-ressources marines)
- Favoriser le développement de l'économie numérique
- Encourager le développement de l'écologie industrielle et territoriale: énergies renouvelables, management environnemental...

ACCÉDER ENCORE MIEUX À L'AGGLOMÉRATION

- Renforcer les atouts multimodaux (mer, air, fer, route, fleuve) pour faciliter l'organisation de la logistique et du transport des marchandises
- Affirmer les deux portes d'entrée TGV (gares de Saint-Nazaire et Pornichet) et conforter le cadencement ferroviaire métropolitain
- Anticiper et permettre les aménagements portuaires et nautiques

UN TERRITOIRE QUI AFFIRME SES FONCTIONS MÉTROPOLITAINES

VENIR HABITER L'AGGLOMÉRATION

- Rendre l'agglomération désirable et accessible à tous pour s'y installer
- Encadrer le développement de chaque commune au regard de ses capacités d'accueil: équipements, réseaux, cadre naturel, risques, ressources...

CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS À HAUT NIVEAU DE SERVICES

- Réaliser les aménagements correspondant aux spécificités et aux complémentarités des positionnements commerciaux du centre-ville marchand de Saint-Nazaire et du parc «Grand Large» à Trignac et structurer l'offre commerciale sur l'agglomération
- Valoriser les centres-villes marchands de rang métropolitain (Saint-Nazaire et Pornichet)
- Assurer l'accessibilité tous modes au centre-ville de Saint-Nazaire (train, bus, vélo, marche à pied, voiture)
- Organiser l'offre d'enseignement supérieur autour de deux campus modernisés
- Développer des activités santé autour de la Cité sanitaire

UN TERRITOIRE AUX MILIEUX NATURELS EXCEPTIONNELS ET ACTIFS

RENFORCER LES FONCTIONNALITÉS ENVIRONNEMENTALES

- Préserver la valeur écologique et paysagère des grands milieux naturels (Estuaire/Brière)
- Maintenir et restaurer les éléments naturels concourant à la circulation des espèces, protégées pour certaines à l'échelle européenne

CULTIVER L'AGGLOMÉRATION

- Donner à la profession agricole une lisibilité sur la vocation des terres, à court, moyen et long termes
- Aider au bon fonctionnement et au développement des exploitations: circulations agricoles, urbanisation limitée hors bourg

GÉRER L'ESPACE DE MANIÈRE ÉCONOME ET RESPONSABLE

- Réduire la consommation des espaces naturels et agricoles
- Réaliser la majorité de l'urbanisation nouvelle au sein des espaces déjà urbanisés

UN TERRITOIRE TOURISTIQUE

RÉVÉLER UNE OFFRE TOURISTIQUE

- Améliorer la lisibilité de nos offres, en complémentarité de celles des territoires voisins (Presqu'île de La Baule/Guérande, Nantes, Sud Loire)
- Inscrire les sites touristiques existants ou futurs dans des parcours touristiques: projets façade littorale métropolitaine, Rozé «Porte de Brière »...
- Permettre le développement de l'offre en hébergements touristiques accessibles à tous, notamment les accueils atypiques en complémentarité avec l'offre existante

1 050 à 1 100
logements

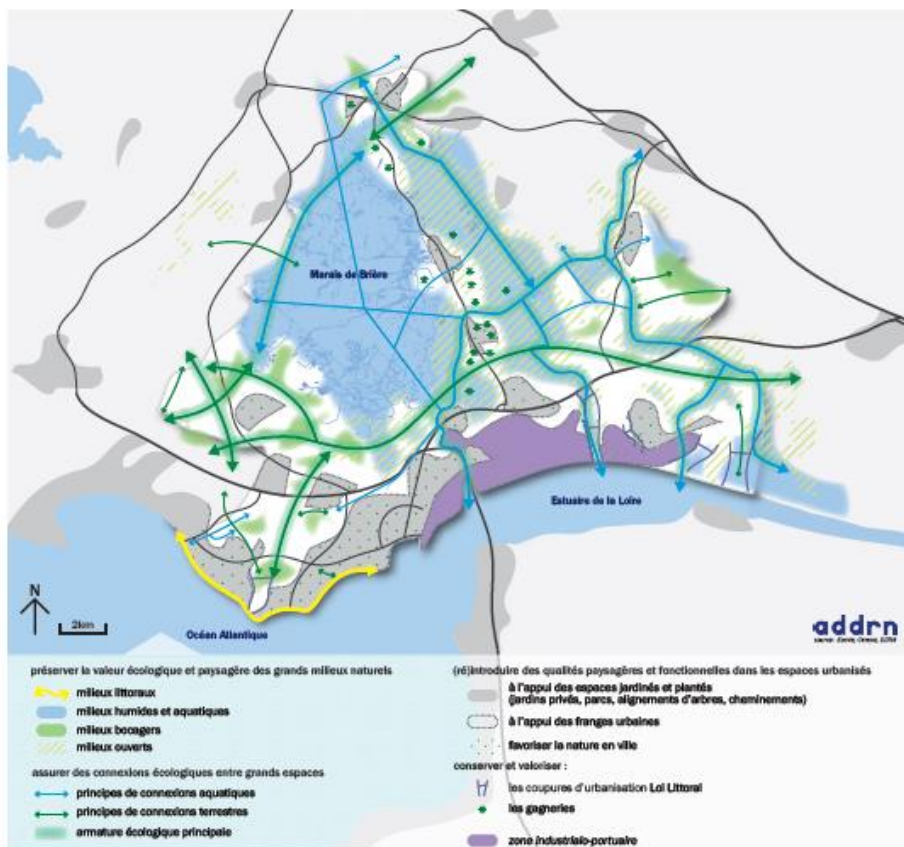
550
à Saint-Nazaire

140 000
habitants

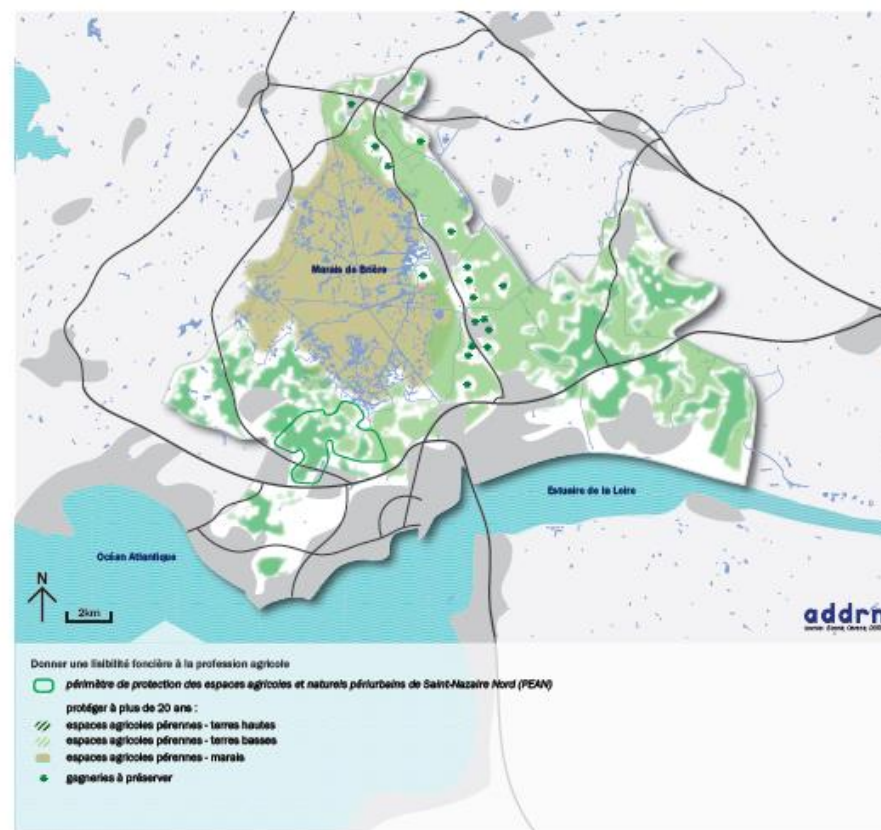
- 35 %
de consommation
d'espace

Source : PADD

DES MILIEUX NATURELS EXCEPTIONNELS



UNE AGRICULTURE PÉRENNE



Source : PADD

DÉFI 2 : ATTRACTIVITÉ PAR LE CADRE DE VIE

UN TERRITOIRE À TRÈS HAUTE VALEUR PATRIMONIALE SOUMIS À DES RISQUES

AFFIRMER LES IDENTITÉS PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES

- Mettre en œuvre un développement respectueux des paysages
- Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales

S'ADAPTER ET VIVRE AVEC DES RISQUES

- Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques en les intégrant aux stratégies de développement
- Gérer le ruissellement pluvial dans le cadre des aménagements

UN TERRITOIRE DE PROXIMITÉ

PRIVILÉGIER LES COURTES DISTANCES POUR TOUS

- Encourager les déplacements des piétons et cyclistes en augmentant confort et visibilité
- Repenser l'usage de la voiture en accompagnant le développement de mobilités plus durables (réseau de TC performant, intermodalité confortée, anticipation des besoins en stationnement...)
- Favoriser une mixité d'activités dans les centralités en maintenant et en développant les commerces, les équipements et les services de proximité

VALORISER LES PRODUCTIONS AGRICOLES LOCALES

- Construire un projet alimentaire de territoire en rapprochant les producteurs et les habitants
- Développer une agriculture urbaine de proximité (jardins vivriers)

PROMOUVOIR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

- Planifier et accompagner les projets de développement des énergies renouvelables
- Saisir les opportunités de mise en œuvre de réseaux d'énergie intelligents ex: réseaux de chaleur ou de froid urbains

OPTIMISER LA GESTION DES RESSOURCES

- Développer les déchèteries
- Articuler l'urbanisation avec les réseaux existants ou les projets d'extension (eaux usées et eaux pluviales)

UN TERRITOIRE À TRÈS HAUTE QUALITÉ RÉSIDENTIELLE

PROPOSER DES LOGEMENTS FAVORISANT UN ÉQUILIBRE SOCIAL ET GÉNÉRATIONNEL

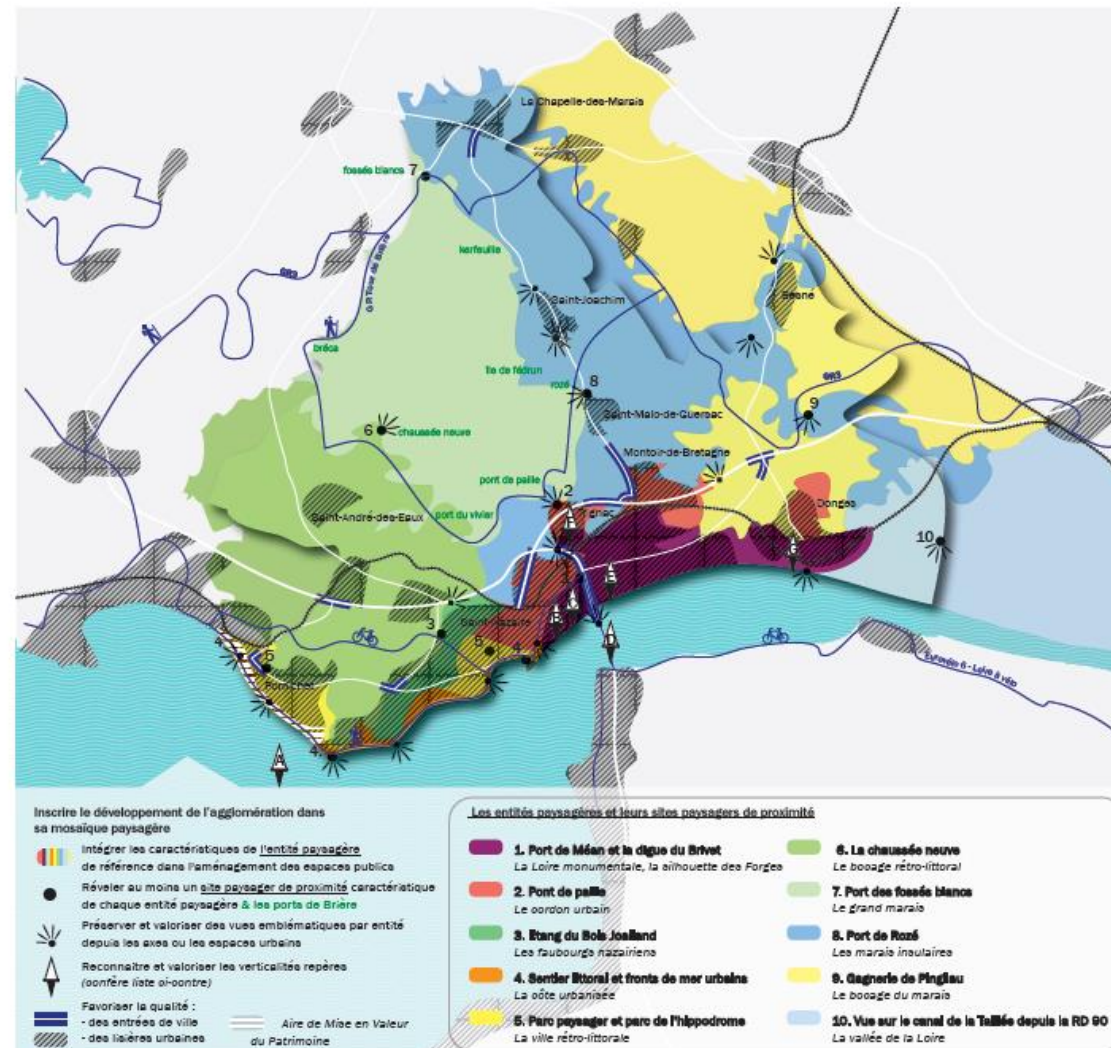
- Diversifier et équilibrer l'offre (typologie et statuts d'occupation) afin de faciliter l'accès au logement pour tous
- Rendre le parc existant attractif : réhabilitation, rénovation ou renouvellement de certains quartiers
- Améliorer la performance énergétique des constructions, en tenant compte des qualités patrimoniales

OFFRIER UNE QUALITÉ DE VIE AU SEIN DES CENTRALITÉS

- Attirer de nouveaux habitants dans les centres villes, les centres bourgs et les cœurs de quartier
- Accompagner ce mouvement par une offre qualitative de logements et d'espaces publics formes urbaines, nature en ville, déplacements doux, ...

Source : PADD

» TERRITOIRE À TRÈS HAUTE VALEUR PATRIMONIALE SOUMIS À RISQUES



Source : PADD

DÉFI 3 : ÉQUILIBRE ET SOLIDARITÉ

UN TERRITOIRE QUI SE RECENTRE

ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DES CENTRALITÉS

- poursuivre la dynamique de renouvellement urbain engagée dans les centralités (centres villes, centres bourgs et cœurs de quartier)
- Localiser les secteurs d'extensions urbaines à vocation d'habitat principalement en continuité des centralités

STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

- Organiser le développement des parcs d'activités: hiérarchisation, spécialisation
- Optimiser le foncier économique et anticiper les besoins
- Offrir des zones d'activités attractives: qualité urbaine, paysagère et environnementale, desserte très haut débit...
- Conforter en priorité le commerce dans les centralités, l'offre des zones commerciales doit venir en complément

UN TERRITOIRE QUI S'APPUIE SUR SES SPÉCIFICITÉS

HABITER LE BORD DE MER

- Affirmer et préserver les identités littorales et balnéaires (paysage, patrimoine)
- Engager la mutation et la valorisation des différentes séquences composant la façade littorale
- Améliorer l'accès à la mer pour tous

VIVRE PRÈS DE L'ESTUAIRE

- Revitaliser les centralités en réutilisant des secteurs de friche
- Assurer la cohabitation entre habitat, industries et infrastructures portuaires

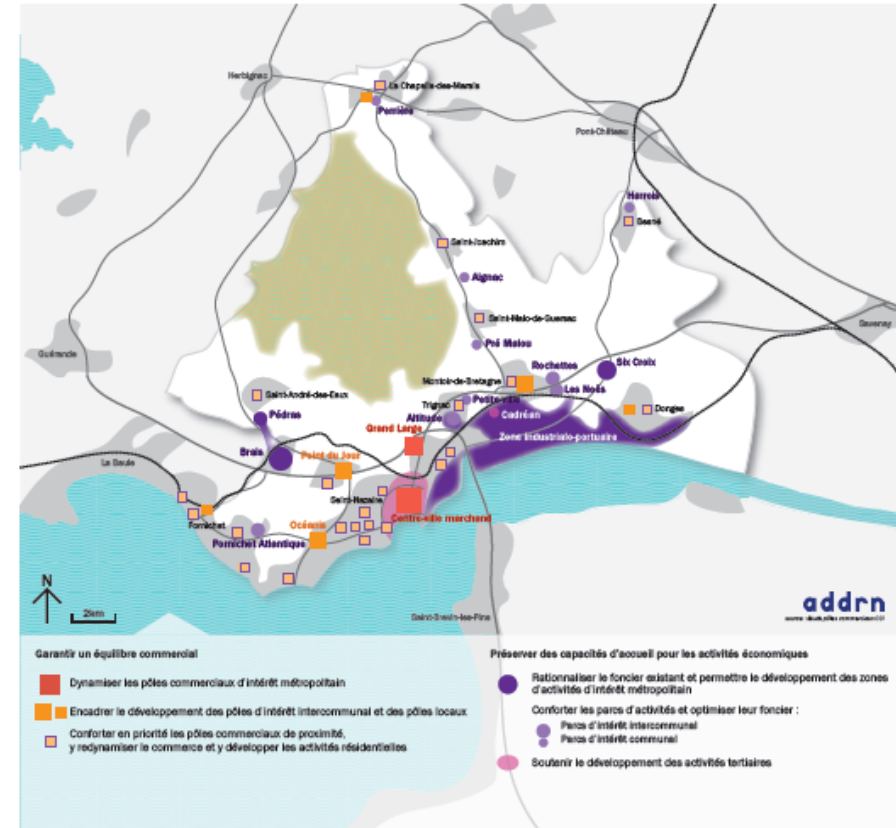
VIVRE PRÈS DES MARAIS

- Permettre l'évolution des centre-bourgs pour accueillir des habitants et garantir leur vitalité
- Préserver le paysage et le patrimoine briéron

HABITER LA VILLE-CAMPAGNE

- Réglementer le développement hors des bourgs
- Préserver l'héritage rural dans les projets d'aménagement

UN DÉVELOPPEMENT QUI SE RECENTRE



Source : PADD

L'ENJEU DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

La limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles a été un des objectifs majeurs du PLUi au regard du contexte normatif renforcé en la matière. Le SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire fixe un objectif de réduction à hauteur de -35% minimum en extension sur le territoire de la CARENE. Pour l'atteindre, les Communes ont réduit significativement l'enveloppe des espaces à urbanisés, en particulier les zones 2AU, identifiés dans les documents communaux et ont ajusté au plus près des besoins pour les secteurs d'équipements.

Le PLUi atteint -36,4 % * de consommation d'espaces en extension à horizon 2030, en comparaison avec la période de référence déterminée par le SCoT (1999- 2012), ce qui a permis d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT et le PADD du PLUi.

*Chiffre actualisé dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, suite à la demande de l'Etat de clarification de la méthodologie relative à la consommation d'espace.

Source : PADD

CHIFFRES CLÉS

- **31 800 hectares / 5% de Loire Atlantique**
- **48 % d'espaces naturels :**
 - **54% d'entre eux sur la commune de Saint-Joachim**
 - **15 600 ha de zones humides**
- **24 % d'espaces artificialisés dont plus de la moitié est à vocation d'habitat**
- **49 ha consommés par an entre 2004 et 2016 dont 42 % au sein de l'enveloppe urbaine**

Sources : BD MOS 44, addm

II LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1.1 Le cadre réglementaire

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du code de l'Urbanisme la procédure de modification est autorisée lorsque les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire 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 nuisances, (*exemple : réduire une zone A ou N, un EBC, déclasser un patrimoine, etc.*)
- de ne pas ouvrir 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,
- de ne pas créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions envisagées s'inscrivent dans ce cadre.

La procédure de modification peut également porter sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (classée 2AU dans le PLU), dès lors qu'il y a eu une délibération de l'organe délibérant justifiant de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153- 38 du code de l'urbanisme).

(Par délibération du 29 juin 2021, le Conseil communautaire a justifié de l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Chateauloup.)

1.2 Rappel des procédures d'évolution du PLUi

Une première modification simplifiée a été approuvée par délibération du 29 juin 2021.

Elle a concerné la correction d'une erreur matérielle relative à la servitude d'utilité publique liée à la voie ferrée Tours- Le Croisic

Conformément à l'article L153-45, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

Une première modification de droit commun a été approuvée par délibération du 1^{er} février 2022.

Il s'agit des évolutions sollicitées par les services de l'Etat, dans le cadre du contrôle de légalité ; des modifications ont été apportées sur les thématiques suivantes:

- application de la loi Littoral
- prévention des risques inondations et submersions marines
- consommation d'espaces (explication de la méthodologie)

Conformément à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions

La procédure de modification de droit commun permet:

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code (mise en compatibilité du PLU pour application d'un PLH).*

Quatre procédures de mises à jour enfin, ont été effectuées par arrêté en date des 09 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021 et 14 décembre 2021.

Elles concernent les objets suivants :

- Mise à jour n°1 : inscription au titre des monuments historiques de l'église Sainte-Anne et de la Soucoupe sur la commune de Saint-Nazaire
- Mise à jour n°2 : Secteurs d'information des Sols- territoire de la CARENE
- Mise à jour n°3 : Inscription au titre des monuments historiques de l'usine élévatoire portuaire sur la commune de Saint-Nazaire
- Mise à jour n°4 : intégration de 5 périmètres de prise en considération.

Conformément à l'article R153-18 du code de l'urbanisme, la mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R. 151-51 et R. 151-52, et notamment le report en annexe du plan des servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article R. 151-51.

1.3 Déroulement de la procédure de modification n°2

-Par délibération du 29 juin 2021, le Conseil communautaire a approuvé la prescription de la procédure de modification n°2 et justifié l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Chateauloup.

-Le projet a été transmis pour un examen au cas par cas, à l'Autorité environnementale.

-Le projet est soumis à évaluation environnementale suite à la décision de l'Autorité environnementale en date du 08 décembre 2021.

-La procédure de modification n°2 a été engagée par arrêté en date du 25 janvier 2022

-En application de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation préalable est nécessaire ; les modalités de cette concertation ont été définies par délibération du conseil communautaire du 1^{er} février 2022.

-Au terme de cette concertation, un bilan sera tiré.

-Suite à la procédure d'évaluation environnementale, le projet sera notifié à la MRAe, au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA)

-Le projet de modification sera soumis à enquête publique dans les formes prévues par le Code de l'environnement

-Les avis des PPA seront joints au dossier d'enquête

-A l'issue de l'enquête publique, le Conseil communautaire approuvera le dossier de modification.

Le projet de modification n°2 du PLUI a été établi de façon concertée entre la CARENE et les Communes membres.

Chaque collectivité a formulé les évolutions souhaitées. Il s'agit à la fois des difficultés d'interprétation parfois rencontrées dans la mise en application de ce document (et en particulier pour la partie réglementaire qui nécessite quelques clarifications) et des erreurs repérées qui doivent être corrigées.

Les modifications demandées sont liées également à la finalisation d'études sur chacun des territoires, qui impliquent une adaptation du PLUI pour permettre l'aboutissement des projets ou l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU.

Ces différents sujets ont été listés et débattus lors des instances mises en place au moment de l'élaboration du PLUI et reconduites pour en assurer la bonne application (Conférence intercommunale de l'urbanisme et Comité technique).

La Conférence intercommunale de l'Urbanisme permet :

- Un pilotage, à l'échelle de l'agglomération pour assurer l'ambition et la cohérence globale du PLUi dans la durée ;
- La pérennisation de la co-construction avec les communes ;
- La poursuite du travail collégial avec l'ensemble des acteurs du territoire.

1.4 La concertation préalable

Les modalités de concertation préalables suivantes ont été approuvées par délibération du Conseil communautaire en date du 1er février 2022.

-un avis relatif à l'ouverture de la concertation et ses modalités a fait l'objet d'un affichage et d'une publication sur le site internet de la CARENE.

-le présent dossier est mis à la disposition du public au siège de la CARENE et dans les mairies des Communes membres du 16 février au 30 mars 2022. Il est également mis à disposition sur le site internet de la CARENE. <https://www.agglo-carene.fr/lagglomeration/le-plui>

-un registre est ouvert dans les mêmes lieux pour permettre au public de formuler ses observations et propositions sous réserve des modifications liées à la crise sanitaire, ainsi que sur le site internet de la CARENE. <https://www.registre-dematerialise.fr/2906>

- le public peut également faire part de ses observations et propositions par courrier transmis au Président de la CARENE- à l'adresse suivante : 4 avenue Commandant l'Herminier - 44606 Saint-Nazaire Cedex.

En complément des modalités de concertation indiquées précédemment, les Communes ont la possibilité d'organiser si besoin, une concertation sur les projets qui les concernent plus particulièrement.

Ce document dresse une présentation générale du contenu des évolutions du PLUi envisagées dans le projet de modification n°2. Il ne s'agit pas d'une présentation exhaustive de l'ensemble des évolutions qui sont projetées dans cette procédure. La concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de modification, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. A l'issue de cette phase, un bilan sera dressé par délibération.

1.5 Planning prévisionnel de la procédure à compter de la concertation

<i>01/02/22</i>	Délibération du conseil communautaire précisant les modalités de concertation préalable
<i>Du 16/02/au 30/03 2022</i>	Concertation préalable
<i>Mai/2022</i>	Finalisation du dossier de modification n°2
<i>Juin/2022</i>	Bilan de la concertation préalable
<i>Eté/2022</i>	Saisine de l'Autorité environnementale, transmission du dossier aux personnes publiques associées (PPA) et autres instances consultatives si besoin
<i>Fin 2022</i>	Enquête publique
<i>Début/2023</i>	Rapport du commissaire enquêteur. Prise en compte des observations éventuelles du public
<i>Printemps/2023</i>	Approbation de la modification n°2 du <u>PLUj</u> par délibération du Conseil communautaire

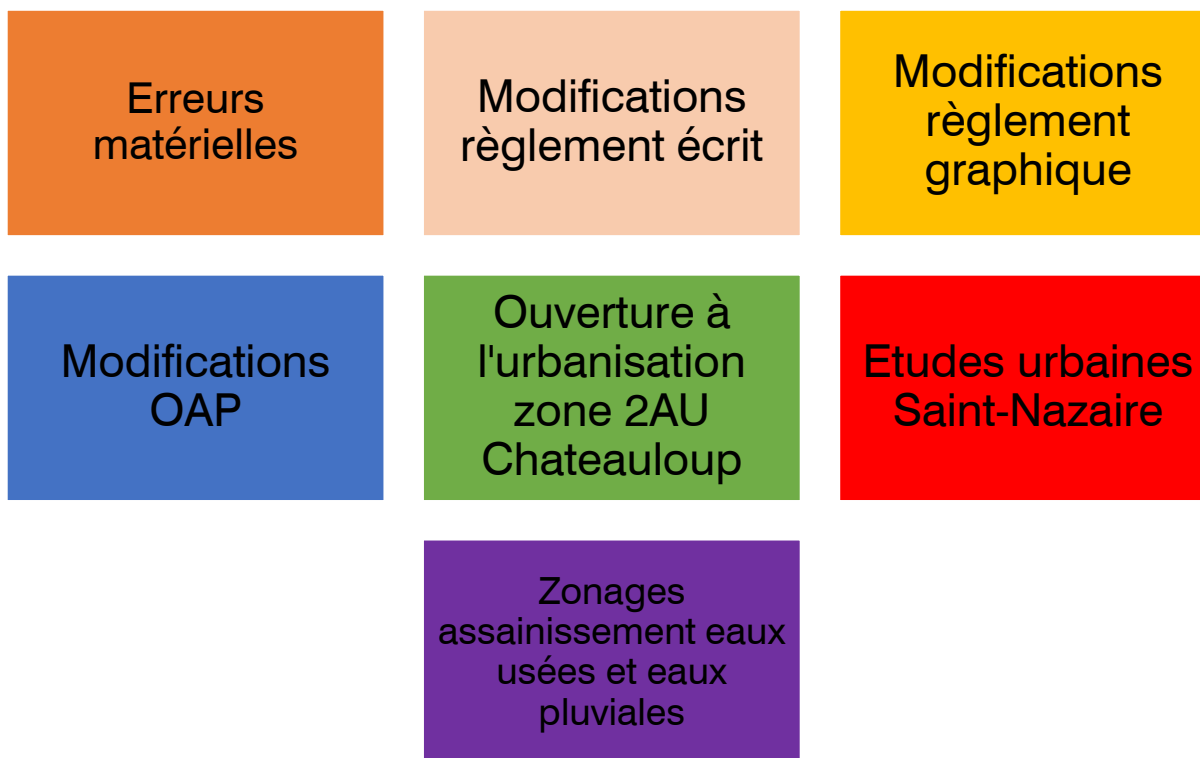
II PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE MODIFICATION N°2

Les modifications concernent toutes les Communes

Les adaptations intégrées à cette procédure ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUi. Elles s'inscrivent dans les orientations stratégiques du PADD. La majorité d'entre elles visent, en particulier, à apporter des clarifications au règlement et à rendre encore plus vertueuses les règles du PLUI relatives à la protection du patrimoine et à la prévention des risques. Elles répondent en cela au défi 2 du PADD « L'attractivité par le cadre de vie »

Ces évolutions permettent également de prendre en compte les nouveaux projets des territoires communaux, tout en respectant l'esprit du défi 3 « L'équilibre et la solidarité.

Les modifications peuvent être regroupées selon les thématiques suivantes :



Les erreurs matérielles repérées et avérées concernent des erreurs rédactionnelles ou des « coquilles » dans différents documents (« Justification des choix », règlement écrit ou graphique, fiches patrimoine, etc...), des contradictions entre le règlement et le document « Justification des choix », des pièces omises en annexes (ex : PPRT Parc B, charte des enseignes, etc...),

1.1 Les modifications apportées aux OAP

Les modifications relatives aux OAP concernent, notamment, l'évolution de la programmation ou le tracé du périmètre. Plusieurs OAP sont ainsi modifiées et une a été créée. Plusieurs Communes sont concernées par ce type d'évolution.

1.2 Les modifications principales apportées au règlement (écrit et graphique)

a) Le règlement graphique

Il s'agit essentiellement d'évolutions, très localisées sur les territoires communaux ; elles visent à

- ✓ Rectifier le tracé de certaines zones pour le mettre en cohérence avec les spécificités du secteur, au regard notamment du potentiel agronomique de la zone (A plutôt que N) ou les caractéristiques du tissu urbain (évolution d'une partie de zone de UBa4 en UBa2 par exemple)
- ✓ Prendre en compte de nouvelles intentions de développement dans un secteur particulier, suite à des études urbaines ou de programmation (avec par exemple une évolution des règles de hauteur)
- ✓ Compléter certaines dispositions relatives au patrimoine végétal pour en renforcer la protection (classement d'arbres supplémentaires)
- ✓ Créer ou supprimer des emplacements réservés [quelques-uns concernent la création de cheminements ou liaisons douces (piétons/vélos), une grande partie est liée à l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales.] (Ouvrages de rétention)

b) Le règlement écrit

Les modifications projetées dans le règlement écrit concernent l'ensemble des Communes ; elles sont de différents ordres :

- ✓ Compléments et clarifications apportées dans la partie « Dispositions générales »
 - précisions apportées aux règles de construction en zones inondables de certains secteurs de Donges et Montoir de Bretagne et en AZI (Atlas des zones inondables)

- clarifications ou ajout de nouvelles définitions dans le lexique (attique, destinations et sous-destinations, emprise au sol, etc.)
- ✓ Réécriture ou ajout de certains paragraphes pour éviter toute ambiguïté
 - Rappel de la vocation de la zone NA1
 - Précision que la transformation d'une annexe ou d'un garage en logement est interdite dans les zones agricoles et naturelles mais pas dans les zones urbaines.
- ✓ -Clarification des règles pour qu'elles soient plus facilement applicables et pour rendre le règlement plus vertueux (exemple prise en compte des évolutions récentes à propos des dispositions relatives au risque de mouvement de terrain par retrait-gonflement de sols argileux ; précisions sur conditions d'implantation en limites séparatives et en fond de parcelle)
 - Extension et amélioration des constructions existantes (rappel des règles en milieu urbain)
 - Conditions d'implantations des panneaux photovoltaïques en NPv (cas des secteurs concernés par l'aléa submersion marine)
 - Simplification des règles relatives aux clôtures et aux annexes

1.3 les axes structurants de Saint-Nazaire

La Ville de Saint-Nazaire a souhaité mieux encadrer la constructibilité le long de plusieurs axes routiers correspondant souvent à des entrées de ville. Une étude a été menée dans ce sens qui conduit à faire évoluer le PLUi.

Les modifications, envisagées, visent à définir un cadre urbain et paysager qui permettra d'assurer, à terme, la cohérence des opérations immobilières sur le plan des volumes, des prospects, des percées visuelles, etc..., qui garantiront la création d'un cadre de vie valorisant pour les habitants.

Elles se traduisent, notamment, de la façon suivante, dans le règlement graphique :

- ajustement des zonages,
- renforcement des séquences paysagères ;
- création d'un « plan des formes urbaines » ; c'est un outil qui permettra de préciser sur un seul et même plan les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques et les règles en matière de hauteur.

1.4 L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Chateauloup

Pour accompagner le développement de la commune de Saint-André des eaux, très attractive compte tenu de sa position rétro littorale, la CARENE a fixé dans le cadre de son programme Local de l'Habitat des objectifs de productions de logements ambitieux ; à savoir une production annuelle de 70 logements sur la période 2015-2021.

Pour assurer le maintien de cet objectif de production (compte tenu de la dynamique d'attractivité qui ne se dément pas sur le territoire de la CARENE), le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 4 février 2020 a défini des zones de développement de la commune en matière d'habitat, en complément des zones de renouvellement urbain sur lesquelles plusieurs opérations sont d'ores et déjà engagées.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dénommée « Châteauloup Ouest » constitue une opportunité pour la Commune et la CARENE de maintenir le niveau de production de logements en conformité avec les objectifs du PLH.

Ce secteur est par ailleurs, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui prescrit, à l'échelle de l'opération globale, la réalisation d'un minimum de 25% logements locatifs sociaux.

Ainsi, la mise en œuvre de cette opération permettra la production de 12 à 15 logements locatifs sociaux ; étant rappelé ici que la demande locative sociale sur la Commune de Saint-André des Eaux s'établit à 147 au 1^{er} janvier 2021.

1.5 Les zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales

La CARENE dispose de deux zonages d'assainissement pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, élaborés en lien avec les Schémas Directeurs. Ils ont été intégrés en annexe du PLUi dans le cadre de la procédure menée en parallèle du PLUi en 2019 (enquête publique conjointe).

-Des erreurs matérielles ont été constatées qu'il convient de rectifier (exemple : parcelles indiquées comme desservies dès à présent par l'assainissement collectif, alors que le réseau public d'eaux usées n'existe pas, ou a contrario, parcelles inscrites en « nouveaux secteurs » alors que le réseau public d'eaux usées est existant.)

-en ce qui concerne le zonage d'assainissement des eaux pluviales, seule la notice explicative est modifiée.

Une modification de l'article 6.2.1 est en effet nécessaire pour bien indiquer que, dans le cas d'une extension, c'est la surface imperméabilisée projetée qui est prise en compte pour calculer le seuil déclencheur de l'obligation de gestion à la parcelle, et non l'existant.

IV SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES PAR COMMUNE

Les modifications concernant le document « Justifications des choix », celles intéressant les « Dispositions générales » du règlement ou l'ensemble des Communes (coquilles, erreurs rédactionnelles, correction ou ajout d'annexes) ne sont pas mentionnées ci-dessous.

Communes/ Thématiques	Erreurs matérielles graphiques	Modifications règlement graphique	OAP	Création d'emplacements réservés	Modifications spécifiques
Besné	-patrimoine (erreur dans le classement d'un bâti) -limite de zone	-ajout d'un patrimoine classé			
Donges	-Adaptation du zonage au regard du cadastre	-ajustement d'une zone urbaine pour permettre à un projet de se concrétiser			
La Chapelle des marais					
Montoir-de-Bretagne			-Adaptation du périmètre de l'Ormois	- pour un transport combiné	-déclassement en A et N d'une zone 2AUa (L'Ormois)
Pornichet	-patrimoine bâti ou naturel	-limites de zones ajustées -création d'un épannelage	Adaptation du périmètre ou de la programmation pour les OAP	-pour la réalisation d'une liaison douce	

		-création ou adaptation de linéaires commerciaux	suivantes : Leroy Plaisance -Parc d'Armor -village d'Ermur		
Saint-André-des-eaux	-patrimoine -limites de zone	-classement d'un patrimoine -linéaire -classement d'un boisement commercial	-Pré Allain -La Cure -Blanche Couronne -ZAC Centre bourg	- pour la réalisation de liaisons douces, d'une piste cyclable ou d'un nouvel accès	-ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Chateauloup.
Saint-Joachim	-limites de zones	-création d'un linéaire commercial			
Saint-Malo de Guersac			-Gagnerie du Boucha		
Saint-Nazaire	-ZIP (zone intégrée dans le règlement mais non mentionnée sur le plan) -VAL de Courance (espaces boisés à protéger) -Avenue de St Nazaire (alignement non justifié) -erreur d'une limite d'un périmètre de stationnement	-limites de zones ajustées -création d'un sous-zonage UQAa3 -reprise d'un périmètre d'une servitude de mixité sociale -classement de nouveaux arbres	-Sétraie (réduction du périmètre) -Moulin du Pé	-liaisons douces -voie publique	-correction sur une fiche patrimoine balnéaire -étude spécifique sur les axes structurants (modification du règlement graphique et écrit)
Trignac		-limite de zones ajustés	-Création d'une OAP Place de la mairie	-création d'une voie publique	

		-classement de nouveaux arbres pour accroître leur protection			
--	--	---------------------------------------------------------------	--	--	--