

**COMMUNAUTÉ URBAINE
SAINT-NAZAIRE AGGLO**

**PROJET DE MODIFICATION N° 3
DE DROIT COMMUN DU PLUi**

)

**RAPPORT D'ENQUÊTE
CONCLUSIONS ET AVIS**

**M. Christian KESSLER
Commissaire-enquêteur
19 décembre 2024**

SOMMAIRE

Glossaire des sigles et abréviations

PARTIE 1 - RAPPORT D'ENQUÊTE

1.	GÉNÉRALITÉS	p. 4
1.1	Contexte et objet de l'enquête	
1.1	Cadre législatif et réglementaire	
2.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	p. 5
3.	RÉSUMÉ DES PIÈCES ESSENTIELLES DU DOSSIER	p. 8
3.1	Pièces administratives	
3.2	Notice de présentation du dossier	
3.2.1	Mise en compatibilité du PLUi avec le PLH	
3.2.2	Modifications apportées au règlement graphique	
3.2.3	Modifications apportées au règlement écrit	
3.2.4	Modifications apportées aux OAP (suppressions, modifications et créations)	
3.2.5	Evolutions du PLUi relatives à l'étude urbaine de la « route des Bassins »	
3.3	Evaluation environnementale	
3.4	Plans de zonage et autres pièces du PLUi modifiées	
4.	AVIS DE LA MRAE, DES PPA ET DES COMMUNES	p. 20
4.1	Avis de la MRAE et mémoire en réponse de Saint-Nazaire Agglo	
4.2	Avis des PPA (personnes publiques associées)	
4.3	Avis des communes de la communauté urbaine	
5.	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE ET OBSERVATIONS RECUEILLIES	p. 25
5.1	Déroulement de l'enquête	
5.2	Observations recueillies	
6.	SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA – MÉMOIRE EN RÉPONSE	p. 34
6.1	Compatibilité du PLUi avec le PLH	
6.2	Observations relatives à la densité et au logement social	
6.3	Observations en matière d'environnement	
6.4	Observations sur les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)	
6.5	Observations sur les ER (emplacements réservés)	
6.6	Hauteur des constructions	
6.7	Règles architecturales	
6.8	Règles de sécurité par rapport aux routes départementales	
6.9	Création d'une zone au Petit Maroc et règles de stationnement	
6.10	Observations sur la confection du dossier soumis à enquête	
6.11	Autres observations, sans rapport avec le dossier de Modification n°3 du PLUi	

PARTIE 2 - AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1	RAPPEL DU CONTEXTE	p. 51
2	LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	p. 51
3	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	p. 53
4	CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	p. 55

DOCUMENTS ANNEXES

Procès-verbal des observations recueillies

Mémoire en réponse de Saint-Nazaire Agglo au PV de synthèse

GLOSSAIRE (sigles et abréviations)

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ADS	Application du droit des sols
ARS	Agence régionale de santé
CM	Conseil municipal
CU	Code de l'urbanisme
DAACL	Document d'aménagement artisanal et commercial
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO	Document d'orientations et d'objectifs (au sein du SCOT)
DREAL	Direction Générale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EBC	Espace Boisé Classé
ELAN (loi)	Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EnR	Energies renouvelables
ER	Emplacement Réservé
ERC	Eviter Réduire Compenser
GPM	Grand Port Maritime (Nantes – Saint-Nazaire)
MRAE	Mission Régionale de l'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PEAN	Périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
PRN	Parc Régional de Brière
PDA	Périmètre Délimité des Abords (d'un monument classé)
PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA	Personnes Publiques Associées
PSLA	Prêt social location-accession
PV	Procès-Verbal
SCoT	Schéma de Cohérence Territorial
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SRADETT	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
UDAP	Unité départementale de l'architecture et du patrimoine
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

PARTIE 1 - RAPPORT D'ENQUÊTE

Préambule : l'enquête publique unique diligentée par la communauté d'agglomération Saint-Nazaire Agglo (anciennement dénommée la Carène) concerne à la fois le projet de périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Saint-Martin, classée monument historique, sur la commune de Donges et la procédure de Modification n°3 du PLUi.

Chacune de ces procédures fait l'objet d'un dossier propre, le présent dossier ne concernant que le projet de Modification n°3 du PLUi.

1 - GÉNÉRALITÉS

1.1 Contexte et objet de l'enquête

Le plan Local d'Urbanisme intercommunal de Saint-Nazaire-Agglo concerne les communes de Besné, Donges, La Chapelle des Marais, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-André des Eaux, Saint-Joachim, Saint-Nazaire, Saint-Malo de Guersac et Trignac.

Il a été approuvé en Conseil communautaire le 4 février 2020 et est entré en vigueur le 17 avril 2020. Ce document a fait l'objet depuis cette date de plusieurs procédures (mises à jour 1 à 5, Modifications simplifiées n°s 1, 2 et 3, Modifications de droit commun n°s 1 et 2, Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi).

Le présent dossier d'enquête publique concerne la Modification n°3. Il est à noter qu'un projet de Modification n°4 sera prochainement engagé.

Les corrections apportées par ces procédures assez nombreuses témoignent à la fois de la vitalité du PLUi, en lien notamment avec les études engagées, et du caractère fortement évolutif des réflexions conduites en matière d'urbanisme et d'environnement.

1.2 Cadre législatif et réglementaire

La procédure de cette Modification n°3 est encadrée par des textes règlementaires. C'est ainsi que ce projet implique notamment de ne pas changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et de pas réduire une zone naturelle ou agricole, ou un espace boisé classé.

La procédure a été engagée par arrêté de la Communauté urbaine, en date du 7 juin 2023, avec une note synthétique présentant les principaux aspects des modifications envisagées.

Le 20 juin 2023, le Conseil communautaire approuvait la prescription de la procédure, en présence de représentants élus de chacune des communes concernées, et précisait les modalités d'une concertation préalable :

- publication dans la presse et par voie d'affichage au siège de Saint-Nazaire Agglo et dans chaque commune, d'un avis d'ouverture de la concertation préalable.
- mise à disposition, du 27 novembre au 29 décembre 2023, dans les 10 communes d'un dossier de concertation sur le projet de Modification n°3 et mise à disposition d'un registre pour recueillir les observations. Ce dossier de concertation ainsi qu'un registre étaient également mis en ligne et rendus accessibles sur le site internet dédié à cet effet.

Le 13 février 2024, il était procédé lors de la séance du Conseil communautaire à l'analyse du bilan de la concertation engagée fin 2023, concrétisé par seulement 11 contributions.

Le dossier constitué a ensuite été adressé pour avis aux personnes publiques associées et notifié aux maires des 10 communes concernées.

L'Autorité Environnementale a enfin été saisie dans le cadre de l'évaluation environnementale jointe au dossier.

Le 26 septembre 2024, la communauté d'agglomération prenait un arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique unique portant sur le projet de PDA de l'église classée de Donges et sur le projet de Modification n° 3 du PLUi.

Cette troisième Modification du PLUi vise, suivant la notice explicative du dossier, différents sujets, notamment :

- la mise en compatibilité du PLUi avec le Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PLH 2022-2027 a en effet été approuvé en avril 2023. La loi indique clairement l'obligation de rendre compatible le PLUi avec le PLH.
- des modifications apportées au règlement graphique sur 5 communes : Donges, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint-André des Eaux et Saint-Nazaire,
- des modifications liées aux prescriptions graphiques,
- la création de 9 emplacements réservés,
- des modifications apportées au règlement écrit ainsi qu'à de nombreuses OAP,
- des évolutions du PLUi liées à l'étude urbaine de la route des Bassins à Saint-Nazaire.

Une évaluation environnementale a été réalisée, dans le cadre de cette procédure, par le bureau d'études Even Conseil.

2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Désignation du commissaire-enquêteur

Le Président de Saint-Nazaire Agglo sollicitait, le 13 juin 2024, le Tribunal Administratif afin de désigner un commissaire-enquêteur pour une enquête publique unique relative au projet de modification de droit commun n°3 du PLUi et la procédure de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) autour du monument historique de l'église de Donges.

Le Président du Tribunal Administratif désignait le 17 juin 2024 M. Christian KESSLER en qualité de commissaire-enquêteur (décision n° E24000106/44).

Réunions préparatoires avant le début de l'enquête

Une première prise de contact fut organisée le 10 septembre 2024, dans les locaux de Saint-Nazaire Agglo, avec M. CRAND, vice-président de la communauté d'agglomération et maire de la commune de Saint-Malo de Guersac, Mme APPÉ, responsable du service Planification, Mme SOUCHET, responsable de ce dossier et Mme OLLITRO, de ce même service Planification.

Cette réunion permit à madame Souchet :

- de présenter les objectifs principaux de ce dossier de Modification n°3,
- de définir le calendrier de la procédure et des permanences dans les dix communes concernées,
- de convenir enfin d'une journée de travail le 4 octobre, pour la signature et le paraphage des dossiers le matin, et d'une visite l'après-midi de quelques secteurs particulièrement intéressés par cette procédure.

Calendrier des permanences

Le calendrier des permanences a été organisé comme suit, en lien avec les 10 communes de Saint-Nazaire Agglo :

	De 9h à 12h	De 14h à 17h
Le 21/10/2024	Saint-Nazaire Agglo	Donges
Le 23/10/2024	Pornichet	Trignac
Le 07/11/2024	La Chapelle des Marais	Montoir de Bretagne
Le 08/11/2024	Saint-Malo de Guersac	Saint-Nazaire
Le 18/11/2024	Besné	Saint-Joachim
Le 21/11/2024	Saint-André des Eaux	Saint-Nazaire Agglo

Publicité de l'enquête publique

Par voie de presse

L'avis d'enquête publique unique a fait l'objet d'une parution dans les journaux Ouest-France (département Loire-Atlantique) et Presse-Océan (département Loire-Atlantique) le 4 octobre et le 24 octobre 2024.

Par voie d'affichage

Commune	Nombre total 81	Lieux d'affichage
Besné	3	Mairie Agence Postale Salle polyvalente
Donges	7	Mairie Ecole de la Pommeraye Ecole de la Souchais Médiathèque Salles de sports OAP Herlains OAP Pasteur
La Chapelle des Marais	2	Hôtel de Ville – entrée Nord Hôtel de Ville – entrée Sud
Montoir de Bretagne	6	Extérieur Mairie Porte avant Mairie Porte arrière Mairie Salle Jean Moulin – quartier de Bellevue Salle associative – quartier de Gron OAP Berry
Pornichet	18	Parking SNCF Services Techniques Hôtel de Ville Les Halles - place du Marché Office du Tourisme Espace Camille Flammarion Complexe Guy Aubry Portail stade Louis Mahé La Poste Passage des Troves Parking, pointe du Congrigoux Groupe scolaire du Pouligou Pôle Petite Enfance Parking Jacques Prévert, avenue des écoles Relais Nature des Forges Point de départ randonnées et vélocéan Quai des Arts OAP rue de l'Eglise

Saint-André des Eaux	6	Mairie Rond-Point de la Belle Etoile Rond-point rue de la Gare Rue de l'Océan OAP Nord Eglise OAP Blanche Couronne
Saint-Joachim	4	Mairie Place du Marché Aignac Fédrun
Saint-Malo de Guersac	7	Mairie Intersection rues Emile Zola / la Gravelle Rozé Ile d'Errand Médiathèque Centre bourg OAP La Noé
Saint-Nazaire	15	Hôtel de Ville Mairie annexe Immaculée Mairie annexe Ouest Mairie annexe Méan Penhoet Mairie annexe Saint-Marc Boulevard Atlantique Boulevard Bougainville Boulevard Gautier Boulevard Gautier Boulevard Sarrelouis Boulevard Zola OAP Chesnier (2) OAP Pas Nicolas Petit Maroc
Trignac	13	Services techniques municipaux Mairie – parking Centre culturel Ecole Casanova Ecole Curie Ecole Louise Michel Ecole Léo Lagrange Salla Atlantique Gymnase Jean de Neyman Gymnase Georges Fredet Salle Martin Luther King Cimetière, rue Maurice Ravel Escale, rue Léo Lagrange
Saint-Nazaire Agglo	1	Siège

Par voie électronique :

Consultation du dossier sur le site :

<https://www.saintnazaireagglo.fr/infos-et-demarches/logement/plui>

Dépôt des observations sur le site :

<https://www.registre-numerique.fr/modif3plui-pda-carene>

Les dossiers d'enquête sur support papier pouvaient aussi être consultés, pendant toute la durée de l'enquête, dans chacune des dix mairies des communes de l'agglomération nazairienne ainsi qu'au siège de Saint-Nazaire Agglo, aux jours et heures habituelles d'ouverture. Un poste informatique était également mis à disposition du public dans ces lieux pour consultation électronique du dossier.

3 - RÉSUMÉ DES PIÈCES ESSENTIELLES DU DOSSIER

Le dossier soumis à enquête comporte les documents suivants :

- les pièces administratives
- la notice explicative
- le règlement graphique (plans de zonage modifiés)
- les pièces du PLUi modifiées
- les différents avis des personnes publiques et des communes

3.1 - Pièces administratives

Ces pièces administratives sont précisées ci-dessous, suivant l'ordre chronologique :

- Arrêté d'engagement de la procédure de Modification par Saint-Nazaire Agglo le 7 juin 2023
- Arrêté de Saint-Nazaire Agglo du 20 juin 2023, portant sur les principales orientations de la procédure de Modification n°3 et les modalités de concertation à mettre en œuvre
- Délibération du conseil communautaire du 13 février 2024, tirant le bilan de la concertation conduite fin 2023
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique du 26 septembre 2024, rappelant les objets principaux de cette Modification n°3 et précisant les modalités d'organisation de l'enquête publique

3.2 - Notice de présentation du dossier

Cette notice de 153 pages l'ensemble des modifications projetées dans le cadre de ce dossier. Le résumé ci-après ne reprend pas strictement le sommaire du document, de façon à en établir une lecture synthétique et ramassée.

3.2.1 - Mise en compatibilité du PLUi avec le PLH

Le Programme Local de l'Habitat 2022-2027 a été approuvé en avril 2023, ce qui, suivant l'article L.131.6 du code de l'urbanisme, doit se traduire par une mise en compatibilité du PLUi avec ce document. Cette adéquation entre PLH et PLUi concerne différents sujets décrits ci-après sur l'ensemble de Saint-Nazaire Agglo (servitudes de mixité sociale et définition du logement social), ainsi que des particularités communales traitées au sein des OAP :

Harmonisation des règles dans les OAP

Un minimum de 4 logements sociaux sera désormais requis par opération, afin d'optimiser la production de logement social. Les notions de logement locatif social, de logement abordable, de logement groupé et de logement intermédiaire sont précisées.

Définition du logement social

La définition du logement social a pour finalité de préciser les types de logements sociaux autorisés, notamment dans les OAP. Le logement social comporte d'une part, le logement locatif social et le logement en accession abordable d'autre part.

Les servitudes de mixité sociale

Le règlement est appelé à délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs au sein desquels tout programme devra comporter un pourcentage de types de logements sociaux, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

5 secteurs sont d'ores et déjà définis dans l'actuel document en vigueur. Il est proposé dans le cadre de ce dossier plusieurs modifications :

- secteur 1 (littoral de Saint-Nazaire) : il sera désormais exigé la réalisation de 30% de logements sociaux pour toute opération comportant au moins 1000 m² de surface de plancher ou 15 logements et plus.
- secteur 2 (partie de la ville de Saint-Nazaire située au nord de la frange littorale) : un minimum de 30% de logements sociaux est exigé pour toute opération comportant au moins 1500 m² de surface de plancher ou 23 logements et plus
- secteur 3 (les zones UAb1 et UBa1 de la commune de Trignac et le quartier Herbins de Saint-Nazaire) : un minimum de 25% de logements sociaux est exigé pour toute opération comportant plus de 1000 m² de surface de plancher ou 15 logements et plus. Les zones UA et UB de la commune de Montoir-de-Bretagne sont désormais intégrées au sein de ce secteur 3. En sont exclus les ZAC et OAP de Trignac ainsi le projet urbain de son centre-ville.
- secteur 4 (la commune de Pornichet) : un minimum de 30% de logements sociaux est exigé pour toute opération comportant au moins 1000 m² de surface de plancher ou 15 logements et plus. Ce secteur concerne la commune de Pornichet mais aussi les communes de Donges et Sant-André-des-Eaux, à l'exception des ZAC et OAP.
- secteur 5 (centre-ville de Saint-Nazaire) : un minimum de 25% de logements sociaux est exigé pour toute opération comportant plus de 1500 m² de surface de plancher ou 23 logements et plus.

3.2.2 - Modifications apportées au règlement graphique

Modification de zonages

Ces modifications concernent 5 communes, sur les 10 concernées par la Modification n°3 du PLUi. Elles n'ont en définitive que peu d'impact sur le tableau des surfaces des différentes zones qui en résulte : diminution de 10 ha de zones à urbaniser et augmentation de 6 ha de zones urbaines et de 4 ha de zones naturelles.

Commune de Donges, 4 modifications de zonage :

- dans les espaces périphériques du centre bourg, au contact des espaces naturels, il est proposé des hauteurs de constructions moins importantes que dans l'actuel document.
- le site de l'ancien camping municipal sera désormais inclus dans le secteur UBa3 (potentiel urbain).
- redynamisation de la rue Pasteur avec des zonages permettant la création de logements sociaux au nord et l'accueil d'activités économiques au sud
- extension du zonage NA1, liée à la création de la nouvelle voie ferrée

Commune de Montoir-de-Bretagne, 4 modifications de zonage :

- intégration de 2 parcelles classées UEA2a en UAc, de façon à régler au mieux l'interface entre la zone économique et l'habitat pavillonnaire
- même principe de préservation de ce type d'interface dans la zone des Noés (intégration d'une parcelle vierge en zone NA1)

- modification du zonage au niveau de la Providence (accueil d'entreprises et d'espaces tertiaires) et prise en compte d'une zone humide au sud
- modification du zonage sur le secteur de l'Ormois, liée à la réalisation de la ZAC et donc à la suppression de l'OAP (classement en UBa)

Commune de Pornichet, 1 modification de zonage :

- sur le site « rue de l'église » : changement de zonage, de façon à répondre aux objectifs liés à la création de l'OAP rue de l'église (décrite dans le chapitre consacré aux OAP créées)

Commune de Saint-André-des-Eaux, 4 modifications de zonage :

- une modification assez légère, de façon à intégrer un programme de logements, avec une nouvelle partition en lien avec le PLH.
- le site actuel du camping et du minigolf bénéficiera désormais d'un zonage plus adapté à sa vocation touristique, avec notamment l'extension du camping à la ferme (légère extension du nouveau zonage Uta2).
- les études de renouvellement urbain, aux abords de l'église, nécessitent une extension du zonage UAb4, sur quelques parcelles aujourd'hui classées en UBb2 (réalisation d'une architecture mieux adaptée au contexte urbain).
- la prise en compte, dans le cadre des études conduites lors de procédure de la ZAC centre bourg, de zones humides importantes dans le secteur du Pré du Bourg, conduisant à l'adoption d'un zonage de protection NA1.

Commune de Saint-Nazaire, 3 modifications de zonage :

- une modification liée à une erreur matérielle (concordance avec le PEAN)
- dans le secteur des Rochelles ayant fait l'objet d'une ZAC clôturée en 2016, il est envisagé de classer en zone constructible UBa1, quelques parcelles communales afin d'optimiser la production de nouveaux logements.
- dans le secteur historique du Petit Maroc, la Ville souhaite, dans le prolongement des actions conduites depuis 20 ans en faveur d'une connexion de la ville à la mer et à l'estuaire, programmer une requalification des espaces publics liés à cet espace emblématique, avec la possibilité d'y associer la construction de nouvelles constructions, sous forme notamment d'édicules. La modification du PLUi accompagne cette volonté par une modification du zonage, avec la création d'un sous-secteur UAd3 défini à cet effet.

Modifications des prescriptions graphiques

Ces modifications concernent, à travers 7 communes, de multiples sujets : protections environnementales, requalifications ponctuelles de bâtiments patrimoniaux, modifications affectant les périmètres de densification, adaptation des secteurs de mixité sociale aux projets urbains, création d'un secteur de mixité fonctionnelle, évolution des linéaires commerciaux et des formes urbaines, corrections d'erreurs matérielles.

Commune de Besné, 2 prescriptions :

- la protection d'espaces plantés, l'un situé entre l'allée des Sorbiers et une future opération immobilière, dont elle constituera un point fort, l'autre près du groupe scolaire et de la plaine sportive (boisement et clairière à intégrer dans l'aménagement).
- une modification du type de protection du patrimoine architectural, de façon à permettre la réhabilitation d'une maison habitée.

Commune de Donges, 2 prescriptions :

- la protection des commerces sur la place centrale sera désormais mieux assurée, avec une extension visant aussi à empêcher tout changement de destination de RDC à usage de service, la prescription actuelle du PLUi ne visant que les RDC à usage de commerce.
- le classement de deux bâtiments, dans le secteur du Vieux Pont, seront classés en « patrimoine possible » et pourront de ce fait être réhabilités en logements.

Commune de La Chapelle des Marais, 1 prescription :

- le classement de près de 2 hectares de petits boisements seront classés, à l'issue de cette procédure de modification, au titre des espaces boisés répertoriés (article L151-19).

Commune de Pornichet, 4 prescriptions :

- la suppression de trois périmètres de densification, deux étant déjà réalisés (route de Beauchamps et chemin du Chenil). Le troisième périmètre est abandonné, en raison du PPRL et du règlement des zones inondables sur Pornichet.
- la création d'un nouveau périmètre de densification entre l'avenue de l'Hippodrome et l'avenue de Saint-Sébastien. A cela s'ajoute, d'une manière générale, une modification des dispositions sur l'ensemble des périmètres de densification, afin de répondre aux enjeux très forts de renouvellement urbain, conformément à l'article L 151-26 du Code de l'urbanisme.
- la création d'un autre nouveau périmètre, en attente d'un projet global aux abords du boulevard de Saint-Nazaire et du rond-point du Hecqueux, en lien avec le site Jacques Prévert et la zone commerciale du Hecqueux. Les conclusions de l'étude en cours sur ce quartier pourront à l'avenir conduire à une évolution des règles actuelles du PLUi.
- l'extension des périmètres L 151-19 (protection des haies et boisement) : trois périmètres existent à ce jour et seront étendus à l'ensemble des espaces paysagers présents sur le territoire communal.

Commune de Saint-André des Eaux, 2 prescriptions :

- la redéfinition précise de la protection du linéaire commercial, dans le centre-bourg.
- le classement, au titre de l'article L 151-23 du C.U., de 1965 arbres protégés (obligation déclaration préalable avant toute intervention sur ces arbres).

Commune de Saint-Nazaire, 8 prescriptions :

- la modification du secteur de mixité n°2. Le périmètre de ce secteur qui couvre le site de Kerlédé est réduit, de façon à favoriser le logement en accession et ainsi assurer une plus grande mixité sociale (secteur où les logements sociaux sont largement prédominants).
- l'intégration au PLUi d'un cône de vue, depuis le carrefour route de la côte d'Amour / rue F. Buisson /allée des Pervenches, de façon à préserver la vue sur le phare, un des emblèmes de la ville. Le règlement écrit précise les attendus de cette prescription.
- la modification des plans des formes urbaines, sur deux points : précision quant au recul qui est fixé à 5 m et non plus à 5 m au minimum ; suppression du terme « limites séparatives », compte tenu de la confusion qu'il crée, le plan des formes urbaines étant suffisamment clair.
- la protection patrimoniale autour des bâtiments classés trois étoiles est conservée mais rectifiée et établie sur un diamètre de 200 m et non un rayon de 200 m comme dans le PLUi actuel.
- le classement d'arbres dans le secteur d'Heinlex, dans la perspective d'offrir un cadre paysager valorisant dans ce secteur à dominante universitaire (classement au titre de l'article L 151-19).
- le classement d'un arbousier au sein du jardin de Kerarvan, dans le quartier de Saint-Marc.
- des prescriptions s'appliqueront aux constructions nouvelles du secteur d'Océanis, ainsi qu'aux extensions et changements de destination de constructions existantes. L'objectif est de favoriser la mixité fonctionnelle dans ce secteur dédié aux activités économiques. Le règlement écrit précise les règles permettant cette mixité suivant les niveaux.
- la correction d'une erreur matérielle sur le bâtiment dénommé « la Goutte de lait » (suppression du pastillage apposé au patrimoine remarquable sur un garage sans intérêt patrimonial).

Commune de Trignac, 3 prescriptions :

- la requalification de dépendances en « patrimoine possible » et non plus en « patrimoine remarquable ».
- le classement d'un magnifique figuier.
- la modification du périmètre du secteur n°3 de mixité sociale, par l'exclusion de celui-ci d'une partie du centre-ville de Trignac, compte tenu de l'OAP et des études conduites sur ce secteur, la programmation souhaitée étant pour l'essentiel composée de logements en accession libre et en accession sociale. Il est noté par ailleurs que la ville de Trignac satisfait aux objectifs de logements sociaux assignés par le PLH.

Création d'emplacements réservés

9 emplacements réservés sont créés à l'occasion de cette procédure de Modification n°3 du PLUi :

Commune de Besné, 2 ER :

- la création d'un itinéraire reliant le centre-bourg de Besné jusqu'à la route de Prinquiau, en longeant le canal de la Chaussée, projet étudié avec le Parc naturel régional de Brière. Les enjeux environnementaux de ce projet sont importants (présence de prairies humides, prise en compte de la biodiversité existante). Cet ER, sur 10 m de largeur, de façon à pouvoir peaufiner le tracé, s'inscrit par ailleurs dans une démarche visant à créer plusieurs boucles de promenade à terme.
- la création d'un second ER de 3,5 m de largeur et 32 m de longueur entre le centre-bourg et le pôle sportif.

Commune de Donges, 1 ER :

- la création d'un ER devant permettre la réalisation d'un cheminement piétonnier entre les rues Pasteur et Jean Jaurès.

Commune de La Chapelle des Marais, 1 ER :

- le projet d'urbanisation en cœur d'îlot au niveau de la rue du Clos Bourdin implique la création d'un ER devant permettre l'ouverture d'une voie de circulation, les objectifs étant à la fois de relier le centre-bourg à la rue du Clos Bourdin et de permettre l'accès à de futurs terrains à urbaniser.

Commune de Saint-André des Eaux, 2 ER :

- le projet vise à créer un ER sur une parcelle qui assure d'ores et déjà le stationnement à proximité de la pharmacie, ce qui aura pour but de pérenniser cet usage
- 2 parcelles libres de constructions, rue de l'Océan, font l'objet d'un ER visant à y créer des logements sociaux.

Commune de Saint-Nazaire, 1 ER :

- un ER est créé sur la façade sud de la route de la Côte d'Amour, afin de poursuivre la piste cyclable et ainsi sécuriser le lieu.

Modification d'emplacements réservés existants

Il s'agit, dans la majorité des cas, d'ajustements cartographiques.

Commune de Saint-André des Eaux, 2 ER modifiés :

- l'ancien ER n°163 qui devait permettre une liaison piétonne et cyclable entre la rue des Pédras et la rue de la Gare, n'a pu se concrétiser, le PLUi n'étant pas lors exécutoire lorsqu'un PC sur la parcelle voisine a été déposé. Il a donc été décidé de déplacer légèrement le tracé de 2 m de largeur et de 50 m de longueur afin d'aboutir au même objectif.
- correction d'une erreur matérielle liée à la surface de l'ER n°167, représentant une surface de 6500 m² et non 2405 m².

Commune de Saint-Joachim, 5 ER modifiés :

- repositionnement des ER n° 75, 76, 77, 79 et 83, résultant de la mise en oeuvre du nouveau plan cadastral. Des plans précis présentent ces ajustements avec rigueur.

Commune de Saint-Malo de Guersac, 2 ER modifiés :

- modification du positionnement de l'ER n°84, compte tenu d'aménagements importants sur une parcelle privée.
- modification conséquente de la surface de l'ER n°112, de façon à rendre le projet communal cohérent.

Suppression d'emplacements réservés

La majorité des suppressions d'ER répond à l'abandon ou la réalisation des projets qui les soutenaient, ou bien encore de la maîtrise foncière opérée par les communes.

Commune de Donges, 3 ER supprimés :

- ER n°18 et n°20 : projet abandonné
- ER n° 21 : plus de nécessité, la mise en service de la voie ferrée étant effective

Commune de Pornichet, 1 ER supprimé :

- ER n°34 : projet abandonné

Commune de Saint-André des Eaux, 4 ER supprimés :

- ER n°43 : traitement des eaux pluviales réalisé
- ER n°44 : le projet n'est plus d'actualité
- ER n°61 : le projet n'est plus d'actualité
- ER n°72 : projet abandonné

Commune de Saint-Joachim, 2 ER supprimés :

- ER n°73 : aménagement réalisé
- Er n°81 : travaux réalisés

Commune de Saint-Malo de Guersac, 3 ER supprimés :

- ER n°88 : acquisition foncière par la commune
- ER n°93 : acquisition foncière par la commune
- ER n°99 : inutilité de cet ER, compte tenu des dispositions en vigueur qui encadrent la préservation de la zone naturelle.

Commune de Trignac, 1 ER supprimé :

- ER n°160 : projet abandonné.

3.2.3 - Modifications apportées au règlement écrit

Le document présente clairement la problématique concernée, puis dans une colonne, le texte du PLUi actuel et dans une seconde colonne, les textes modifiés dans le cadre de la procédure en cours.

Dispositions générales modifiées (synthèse)**Sur l'ensemble des communes de Saint-Nazaire Agglo :**

- la modification des règles de distance des piscines à l'égard des routes départementales,
- l'obligation d'une déclaration préalable avant tout projet de modification ou de suppression,
- le renforcement du texte évoquant les prescriptions architecturales, avec la possibilité éventuelle d'adaptations,
- la possibilité d'implanter des infrastructures de production d'énergie renouvelable en-dehors des espaces urbanisés ;
- l'interdiction de changements de destination de bâtiments remarquables en zones AE1 et AE2,
- la notion d'extension limitée, remplacée par la notion d'extension mesurée, conformément au lexique du PLUi,
- des restrictions concernant la possibilité de transformer un garage existant en logement,
- la reformulation des règles autorisant l'installation de panneaux photovoltaïques en zones AA, AA2, NA1 et NPV ,

- la mise en compatibilité du règlement avec la loi APER (loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables),
- la prise en compte, dans toutes les zones, en matière d'implantation de constructions ou d'annexes par rapport aux voies, aux différentes limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, de la présence d'une zone humide (au même titre qu'un élément du patrimoine bâti ou naturel),
- de légères modifications lexicales visant à une meilleure compréhension du texte par le public, dans les zones UBa (implantation des annexes) et UHa3 (limites latérales et fond de parcelle),
- une légère augmentation de hauteur pour les carports (camping-cars).
- une série d'augmentations des hauteurs, sur de nombreuses zones, visant à plus de souplesse, sans modifier le nombre de niveaux autorisés, pour l'habitat individuel et collectif, ainsi que pour les équipements publics. Un répertoire détaillé est présenté pour toutes les communes,
- une harmonisation des règles, quant à l'intégration souhaitable des constructions, l'harmonisation des annexes à l'égard de la construction principale et la conception des clôtures,
- des règles architecturales assez simples visant le traitement en façade des isolations par l'extérieur ou l'interdiction des matériaux d'aspect lisse et brillant,
- des rectifications légères visant le traitement des toitures.

Sur certaines communes :

- la modification du texte régissant les bâtiments classés trois étoiles à Saint-Nazaire, avec notamment une limitation des surfaces d'extensions envisageables,
- la mise en place de règles visant à assurer à terme, dans le cas de nouvelles constructions ou d'extensions, une mixité fonctionnelle dans le secteur Océanis, conformément à la prescription graphique adoptée sur cet espace,
- l'extension de la notion de densification au sein des périmètres définis sur la commune de Pornichet, de façon à ce que cette règle s'applique non seulement aux secteurs libres de constructions, mais aussi à des secteurs de renouvellement urbain,
- la création d'un second périmètre sur la commune de Pornichet, près du boulevard de Saint-Nazaire, en lien avec la prescription graphique créée à cet effet,
- la commune de Saint-André des Eaux n'appliquera plus les dispositions relatives aux lotissements dans les OAP, à l'instar des communes de Saint-Nazaire, Pornichet et Montoir-de-Bretagne.
- une modification quant à l'application de la charte de coloration qui ne sera plus imposée sur la commune de La Chapelle-des-Marais, mais simplement recommandée,
- la possibilité de déroger aux règles de hauteurs, suivant des limites imposées, dans le cadre d'une implantation de dispositifs d'énergies renouvelables (EnR), soumis à des fortes contraintes techniques.
- l'illustration par une photo intégrée dans le règlement visant à définir ce qu'est une clôture opaque,
- la redéfinition de la notion d'extension (agrandissement plutôt que construction attenante au bâtiment principal et de la lucarne),
- la création d'un sous-zonage UAd3, réservé spécifiquement à un projet d'espaces publics ou d'équipements d'intérêt général, sur la commune de Saint-Nazaire,
- la prise en compte des demandes du Grand Port Maritime et du Ministère des Armées visant à assouplir la possibilité au sein des zones NM et NA2, d'y créer des équipements et constructions appropriés,
- l'autorisation en zone UHb, sur la commune de Saint-André des Eaux, d'extensions et de construction de piscines et en zone AB de toutes les communes, d'annexes,
- le rajout en zone AA1, sur la commune de Saint-André des Eaux, de la possibilité d'y construire des abris pour animaux,
- l'interdiction en zone NTb, sur la commune de Saint-André des Eaux, de la transformation d'un commerce en logement,
- la mise en conformité du texte réglementaire de la zone NP, sur la commune de Pornichet, avec la nomenclature des destinations, telles que définies par le code de l'urbanisme,
- l'harmonisation, sur la commune de Saint-André des Eaux, du règlement avec le rapport de présentation, l'interdiction de constructions en double rideau en secteur UHb1,

- l'augmentation de la hauteur autorisée en zone UA1cv, sur la commune de Saint-Nazaire, portée à 26 m dans le cas d'une opération de surélévation ou de réhabilitation d'un immeuble existant,
- l'introduction d'un coefficient de biotope fixé à 0,2 sur la commune de Saint-Nazaire.
- la réduction du nombre de places de stationnement requis en zone AU4 sur la commune de Trignac.

Création d'un nouveau sous-secteur UAd3 (secteur du Petit Maroc à Saint-Nazaire)

Il sera créé, au sein de la zone UAd qui concerne les secteurs d'opérations, un sous-zonage UAd3 correspondant à la réalisation du projet urbain du Petit Maroc, sur la commune de Saint-Nazaire.

C'est ainsi que le futur règlement de ce sous-secteur pourra recevoir outre des équipements d'intérêt général, des constructions destinées au commerce, à la restauration, en lien avec les équipements et aménagements publics, sur une emprise limitée toutefois à 300 m² et suivant une hauteur limitée à 6m à l'égout.

Annexe stationnement

Des assouplissements en matière de stationnement sont apportés :

- dans le nouveau sous-secteur du Petit Maroc, sans déroger pour autant à l'esprit général du texte,
- sur la commune de Pornichet, dans le cadre de projets de démolition/reconstruction de locaux commerciaux.

Des restrictions sont apportées en ce qui concerne les box de stationnement et le décompte des places « commandées » ou en enfilade.

Des règles plus contraignantes sont prises afin de mieux prendre en compte le stationnement cyclable dans les zones urbaines mixtes, agricoles et naturelles. Les pourcentages des places réservées aux cycles sont également revus dans les aires de stationnement.

Un assouplissement des règles de stationnement dans le cadre de la réhabilitation d'un logement, autorisé actuellement dans les seules communes de Saint-Nazaire et Pornichet, est étendu à toutes les communes.

Des précisions sont apportées aux règles définissant les exigences en matière de stationnement au sein des périmètres de la ZAC de la Place de la Mairie à Trignac.

3.2.4 - Modifications apportées aux OAP (suppressions, modifications et créations)

Par nature, les orientations d'orientation et de programmation créées en février 2020 peuvent amener, suivant les études de faisabilité, des modifications.

Par ailleurs, les réflexions conduites par les communes ces dernières années conduisent aussi à mettre sur pied de nouvelles OAP, au nombre de 9 au total.

Enfin, 3 OAP ont été supprimées : celles du Pré du Bourg à Saint-André des Eaux (enjeux environnementaux trop importants), de l'Ormois à Montoir-de-Bretagne (opération achevée) et celle des Evens à Pornichet (parc aménagé récemment).

Il est à noter que le dossier de Modification n°3 du PLUi comporte un document récapitulatif de 102 pages, reprenant de manière exhaustive l'ensemble de toutes les OAP des 10 communes de Saint-Nazaire Agglo.

OAP modifiées

Sur les 22 OAP modifiées, il s'agit très souvent de précisions ou de reformulation en matière de programmation de logements sociaux, en cohérence avec le PLH.

Quelques OAP sont modifiées pour d'autres motifs :

- **l'ilot Paris, sur la commune de Pornichet** : diminution du périmètre, suppression du stationnement en entrée de ville et création d'une placette paysagée.
- **Leroy-Plaisance, sur la commune de Pornichet** : diminution du périmètre, instauration de deux sous-secteurs, suppression de la voie inter-quartier initialement prévue et modification des liaisons.

- **Prés de l'Etang, sur la commune de Pornichet** : réalisation de trois secteurs, dont un réservé à une aire de camping-car, repositionnement de l'accès principal.
- **les Paludiers, sur la commune de Pornichet** : modifications apportées entre autres au schéma d'organisation, ainsi qu'aux objectifs généraux et à la localisation des accès.
- **Village d'Ermur, sur la commune de Pornichet** : nouvelle partition de l'aménagement, avec une programmation d'habitat dans la partie haute et d'un équipement d'intérêt collectif dans la partie sud.
- **Océane Acacias, sur la commune de Trignac** : mise en cohérence avec les études engagées, mettant en exergue une nouvelle trame verte ainsi que l'abandon de nouvelles voies au sein du secteur.
- **Place de la Mairie sur la commune de Trignac** : allègement de l'OAP, en termes notamment d'épannelage et de maillage vélo.

OAP créées

9 OAP sont créées dans le cadre de cette procédure, avec en perspective une programmation d'environ 400 logements. 6 communes sont concernées : Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-André des Eaux, Saint-Malo de Guerzac.

Commune de Donges

- **OAP des Herlains** : la stratégie de redynamisation du bourg de Donges cible plusieurs espaces dont l'îlot situé rue des Herlains et rue de l'Ecole, dont le foncier est en partie maîtrisée par la commune. Sur cet espace d'1,5 hectare, les enjeux consistent notamment à encadrer les mutations de façon à assurer, sur un temps long une cohérence urbaine (façade urbanisée, organisation des accès afin d'assurer une desserte intra-quartier partagée, maintien de la trame arborée, programmation en lien avec la volonté de densifier l'offre de logements...).
- **OAP rue Pasteur** : le secteur concerné, à proximité du bourg et en lisière de la voie ferrée et de la halte ferroviaire, constitue un potentiel foncier délaissé de 8700 m² occupé essentiellement par des garages dégradés. Plusieurs orientations majeures : développement d'activités artisanales (effet - vitrine), aménagements paysagers visant à embellir ce site et création de liaisons douces en direction de la halte ferroviaire et du futur parc urbain.

Commune de Montoir-de-Bretagne

- **OAP Berry** : ce site, très proche du centre-ville, est occupé principalement par la maison médicale et des maisons d'habitation. L'enjeu principal est de diversifier l'offre de logements par une opération de densification (immeubles R+2+C et dessertes intra-quartier) comportant 30% de logements sociaux, en privilégiant le stationnement en sous-sol. Le second objectif est d'aménager une coulée verte, en appui sur une liaison douce est/ouest.

Commune de Pornichet

- **OAP rue de l'Eglise** : les orientations sur ce site, situé à proximité du quartier de Saint-Sébastien, visent à conjuguer la mise en place d'une offre de logements, au contact de la zone commerciale du Hecqueux, en diversifiant les formes urbaines avec l'aménagement de percées paysagères, supports de liaisons douces.

Commune de Saint-André des Eaux

- **OAP Nord de l'Eglise** : l'îlot concerné par cette OAP est assez central, proche des commerces, services et équipements du centre-bourg. Il s'agit donc d'optimiser ce foncier, afin de renforcer l'offre de logements et de la diversifier celle-ci (40% de logements sociaux). Cette opération doit par ailleurs être conduite avec le souci de préserver l'environnement existant et de créer de nouvelles liaisons douces.
- **OAP Blanche Bretagne** : cet espace est stratégique, par son positionnement près du centre-bourg d'une part et par sa surface de 5 hectares d'autre part. Deux objectifs importants : la diversification des modes d'habitat et la prise en compte de l'existant (murets, arbres de haute tige), de façon à intégrer au mieux ce quartier au centre bourg par un réseau de liaisons douces.

Commune de Saint-Malo de Guersac

- **OAP la Noé** : le site, situé en entrée nord du bourg, au sein d'un quartier hétérogène à dominante pavillonnaire, offre un potentiel foncier d'un hectare à 700 m du centre-bourg. Plusieurs objectifs sont combinés : diversifier une offre en logements, valoriser les abords du chemin de la Noé, en lisière des marais, avec une mise en valeur de cet ensemble naturel. Deux accès depuis la rue Jules Verne permettront de desservir une opération moyennement dense (25 logements/hectare), avec le souci de créer un « jardin habité ».

Commune de Saint-Nazaire

- **OAP rue du Pas Nicolas** : ce site, au coeur d'un quartier pavillonnaire, présente l'opportunité de créer un pôle d'habitat social (habitat collectif), au sein d'un secteur paysager et destiné pour une part à accueillir des jardins partagés, en veillant à préserver les parcelles privées riveraines par des lisières plantées.

3.2.5 - Evolutions du PLUi liées à l'étude urbaine de « la route des Bassins »

Il s'agit d'un chapitre important du dossier de Modification n°3 du PLUi, puisqu'il est la traduction sur le plan prévisionnel d'une réflexion urbaine conduite sur un vaste secteur appelé à évoluer sur le plan urbain, à savoir l'axe « route des bassins / rue J. Gutenberg » : entrée Ouest de la ville de Saint-Nazaire. Sur la base d'un diagnostic urbain réalisé en 2021 par l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire, concluant à la nécessité d'encadrer l'urbanisation de ce secteur et de renforcer les protections paysagères, un périmètre de prise en considération a été mis en place et fait l'objet d'une délibération pour prise en compte du secteur par le conseil communautaire le 29 juin 2021. Cette décision a entraîné la possibilité de surseoir à statuer pour les permis de construire. L'étude de ce secteur de 28,5 hectares a ensuite été confié à un bureau d'études.

Contexte et enjeux : l'axe historique que constitue la route des bassins (chemin d'Herbignac) est amené à relier le quartier de l'Immaculée au Port, avec des séquences relativement contrastées : ambiance quasi-rurale à l'ouest, habitat pavillonnaire des années 50 et plus contemporain, constructions d'immeubles de faible hauteur...

La rue Gutenberg qui en constitue le prolongement, après une forme d'articulation au droit du lieu-dit Villeneuve, dénote également une composition hybride. La présence du végétal est aussi un élément fort de cet axe, avec des ouvertures visuelles sur l'arrière-plan. Cette hétérogénéité doit être prise en compte, de façon à en conserver l'esprit.

Stratégie urbaine globale : cette pluralité d'ambiances témoigne de la diversité inhérente à ce vaste espace et amène à définir un concept fédérateur autour de la notion de « Saint-Nazaire-ville jardin », suivant quatre séquences :

- le faubourg néo-rural, sur environ la moitié de la route des bassins en tant que telle,
- le faubourg pavillonnaire, à l'ouest et à l'est du rond-point de l'arc-en-ciel (Villeneuve),
- la rue-faubourg, de la route de Guindreff à la rue André Chénier,
- le faubourg urbain, enfin, entre la rue André Chénier et le boulevard Pierre de Maupertuis.

Propositions de modifications apportées au PLUi actuel. Ces modifications concernent :

- le règlement graphique : intégration au plan des formes urbaines, nouvelles règles de hauteur, éléments liés aux retraits et alignements par rapports à l'axe, protections paysagères, création d'espaces boisés classés, définition d'un emplacement réservé, délimitation d'une nouvelle OAP...
- le règlement écrit : protection accrue des arbres et éléments remarquables du paysage.

La principale modification sur ce secteur concerne la mise en place d'un zonage exprimant le souhait d'une densification raisonnée. Cette densification, en appui sur l'existant, se traduit par la définition de nouvelles formes urbaines, en veillant à ne pas perturber les rives pavillonnaires.

Cette stratégie vise à permettre l'intégration d'un bâti futur, suivant des règles de hauteurs différenciées et un épannelage cohérent et lié à la profondeur des ilots.

3.3 - Évaluation environnementale

Ce document, réalisé par le bureau d'études Even Conseil, rappelle dans un premier temps, les objectifs portés par le projet de Modification n°3 et appuie son analyse à partir de l'état initial de l'environnement décrit dans le document originel du PLUi.

L'ensemble des modifications de différentes natures que recouvre le dossier a été analysé de façon à identifier d'abord celles qui n'entraînent pas d'incidences négatives sur l'environnement. Ces tableaux analytiques ont porté :

- sur les modifications du règlement graphique : sur les 40 modifications répertoriées, 20 de celles-ci n'ont aucune incidence sur l'environnement et 20 autres ont une incidence positive.
- sur les emplacements réservés : sur les 28 ER, 9 sont créés dans le cadre de ce dossier, dont 2 de ceux-ci révèlent des incidences, la création projetée d'un cheminement au sein d'un espace naturel protégé sur la commune de Besné et la création d'un axe de mobilité douce dans le secteur de Chénier à Saint-Nazaire. Ces deux ER font donc l'objet d'une analyse particulière.
- sur les modifications du règlement littéral : 81 modifications ont été analysées, dont il ressort que seules deux de celles-ci nécessitent une analyse fine, la déréglementation de l'emprise au sol des constructions sur la ZAC de Trignac et l'augmentation des hauteurs autorisées en 1AUcv à Saint-Nazaire.
- sur les OAP : sur les 32 points affectant les OAP (création, suppression ou modification), des analyses plus fines doivent être conduites sur la création d'une OAP à Pornichet ainsi que sur le secteur de la route des Bassins.

En première conclusion, le bureau d'études conclut donc que la grande majorité des modifications « *ne présentent pas ou peu d'incidences négatives pour l'environnement. Par ailleurs, un certain nombre de celles-ci constituent des mesures positives qui vont contribuer à une meilleure prise en compte de l'environnement et de la santé publique dans le document d'urbanisme... Ces mesures positives portent sur des enjeux divers telles que la consommation d'espace, l'amélioration des fonctionnalités écologiques en zone urbaine et une meilleure intégration paysagère du tissu bâti...* »

Le bureau d'études indique ensuite qu'il est important de procéder à une analyse itérative sur les 5 sujets susceptibles de générer des incidences négatives :

- la création de l'Emplacement Réservé pour un cheminement doux sur la commune de Besné

Les incidences potentielles liées à la création de cet équipement ne concernent pas le paysage ou le patrimoine, mais les milieux naturels et la biodiversité, l'emprise totale de 10 m de l'ER entraînant une artificialisation des sols et une fragmentation de la zone humide. Il est important à ce stade de considérer que la largeur du cheminement sera bien moindre et que sa construction sera assurée par des pilotis. Une autre incidence négative peut résulter de la destruction de haies, le dérangement d'espèces patrimoniales ainsi qu'une augmentation de la fréquentation humaine dans un secteur très protégé.

Les mesures prises afin de limiter ces incidences négatives consisteront à réduire autant que possible la largeur de l'ER et du futur cheminement et à mettre en place des mesures compensatoires à la destruction limitée de zones humides. Par ailleurs, les possibles effets négatifs liés à une nouvelle fréquentation humaine sur ce secteur sont largement compensés par l'alternative de ce cheminement doux à des usages motorisés, par le bien-être des habitants concernés ainsi que par la découverte de milieux naturels sensibles.

- la dérèglementation de l'emprise au sol des constructions en 1AU4 à Trignac

Les incidences prévisibles concernent, compte tenu de la dérèglementation de l'emprise au sol des bâtiments, le cadre de vie des habitants futurs ainsi que les milieux naturels présents et la biodiversité. Il s'avère, suivant le contenu de l'OAP que 30% de la surface au minimum seront conservés en surface de pleine terre, avec un coefficient de biotope fixé à 0,3. Le schéma de OAP assure par ailleurs le renforcement des espaces boisés existants, une recomposition paysagère de la lisière ouest, un aménagement de l'interface avec la voie ferrée et la mise en place d'une trame verte nord-sud. Tous ces éléments concourent, malgré ce projet de densification, à une réduction évidente des impacts sur les milieux naturels.

- la modification des hauteurs en zone UA_{cv}1 à Saint-Nazaire

Le site concerné est situé au sein du tissu urbain du centre-ville de Saint-Nazaire, de fait complètement artificialisé. Le projet vise à densifier en augmentant les hauteurs pour des opérations globales de surélévation et de réhabilitation. La modification amène une augmentation de la hauteur autorisée de 16 m à 21 m, soit deux niveaux supplémentaires. L'incidence potentielle tient, sur le plan urbanistique, à un effet d'émergence de ces futures constructions, la hauteur maximale existante dans le centre de Saint-Nazaire étant aujourd'hui de 18 m. Le bureau d'études n'apporte pas clairement de réponse quant aux impacts liés à cette émergence.

- la création de l'OAP, rue de l'Eglise, à Pornichet

Le site, en limite du centre-ville de Pornichet, concerne des parcelles urbanisées assez denses avec des espaces de pleine terre assez limités et aucun enjeu paysager. La densification projetée pourrait de ce fait entraîner une artificialisation des sols.

Les limites aux incidences du projet sur ce point se trouvent dans la limitation à 50% de l'emprise au sol autorisée, au maintien d'au moins 30% d'espaces en pleine terre et la mise en place d'un coefficient de biotope à 0,2.

- les évolutions du PLUi liées à l'étude urbaine de « la route des Bassins »

Il s'agit là d'une des entrées historiques de la ville, avec une hétérogénéité du bâti, une présence assez constante du végétal et quelques éléments du patrimoine urbain.

Les études urbaines conduites sur ce secteur conduisent à opérer dans le temps une mutation assez douce sur le plan du bâti, avec un renforcement des hauteurs autorisées suivant un épannelage institué en profondeur depuis l'axe principal. Cette mutation a pour corollaire la prise en compte du paysage existant, avec pour perspectives la préservation d'ensembles paysagers, le renforcement de haies et de boisements existants et la mise en place de liaisons douces arborées. Le bureau d'études ne se prononce pas vraiment sur les impacts de ce projet, en insistant sur la qualité projetée des espaces paysagers futurs.

3.4 - plans de zonage et autres pièces du PLUi modifiées

- les plans de zonage

Le dossier comporte un ou plusieurs plans de zonage par commune pour une compréhension d'ensemble de chaque territoire. La mise en place d'un ordinateur dans chacun des lieux de permanence assure par ailleurs la possibilité de recherches plus précises.

- **la liste des emplacements réservés**, consécutive aux modifications apportées par ce dossier

- **la charte chromatique unique**, mise au point en 2021, sans grandes modifications

- **l'annexe 1, relatif aux règles de stationnement**, comportant les modifications apportées dans ce dossier

- **le descriptif complet des OAP** (orientations d'aménagement et de programmation), mis à jour suivant les OAP créées, modifiées et supprimées dans le cadre du dossier de Modification n°3 du PLUi. Ce document est intéressant en ce qu'il permet une vision synthétique des OAP et permet une consultation facile pour le public.

4 - AVIS DE LA MRAE, DES PPA ET DES COMMUNES

4.1 - avis de la MRAE et mémoire en réponse de St Nazaire Agglo

Note du commissaire-enquêteur

Afin de faciliter la lecture, le présent chapitre expose de façon synthétique les différentes observations exprimées par la MRAE, le 12/9/2024 puis, à suivre, en italiques les réponses de Saint-Nazaire Agglo le 18/10/2024.

La MRAE rappelle que la procédure de Modification n°3 du PLUi a été soumise à évaluation environnementale dans le cadre d'une réactualisation souhaitable de l'évaluation réalisée lors de l'élaboration du PLUi. Il est rappelé que l'évaluation environnementale est une démarche d'aide à la décision.

La MRAE a été saisie pour avis par Saint-Nazaire Agglo après dépôt du dossier auprès de la DREAL le 13 juin 2024. La MRAE a ensuite consulté pour avis complémentaires le Syndicat mixte du PRB (Parc Régional de Brière) et l'ARS (Agence régionale de santé). L'ARS a remis sa contribution à la MRAE le 15 juillet 2024 et le PRB a directement adressé son avis auprès de Saint-Nazaire Agglo.

La MRAE présente ensuite de façon synthétique dans son rapport les 167 objets de toutes natures mis en relief par le bureau d'études Even dans le dossier de Modification soumis à enquête, puis les différents points, objets de recommandations et de remarques, exposés ci-après.

Avis MRAE

Deux questions générales sont formulées, l'une relative à l'actualisation de l'évaluation environnementale au sein du PLUi, la seconde à la prise en compte des enjeux climatiques.

Réponse de Saint-Nazaire Agglo :

L'actualisation environnementale sera bien insérée sous la forme d'un document complémentaire après approbation de cette Modification n°3.

Le dossier de Modification porte sur la mise en compatibilité du règlement avec la loi APER (loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables) : efficacité foncière d'une part et déploiement des dispositifs EnR d'autre part. Il sera procédé, par ailleurs, dès cette année, à une révision du PCAET (plan climat-air-énergie territorial), afin de fixer des objectifs de réduction des gaz à effet de serre.

Avis MRAE

La MRAE recommande de présenter les éléments socio-économiques justifiant les évolutions proposées dans le dossier de Modification.

Réponse de Saint-Nazaire Agglo :

Les orientations du PLH sont issues du diagnostic socio-économique réalisé en amont (cf. synthèse du PLH inséré dans le dossier). Des feuilles de route sont ainsi établies commune par commune, en matière de production de logements et de logements sociaux.

Avis MRAE

La MRAE note le caractère très explicite de la note de présentation des évolutions du document d'urbanisme, mais souligne l'absence d'une cartographie permettant de mesurer les différents enjeux notamment sur le plan environnemental.

Réponse de Saint-Nazaire Agglo :

Des illustrations cartographiques seront jointes aux différents enjeux développés, ainsi qu'une carte globale. La remarque de la MRAE sera par ailleurs prise en compte lors des prochaines modifications.

Avis MRAE

La MRAE recommande d'élargir l'analyse des incidences sur l'environnement des évolutions du document touchant le PRB (Parc Régional de Brière) et la trame bocagère.

Réponse de Saint-Nazaire Agglo :

Des analyses spécifiques, avec des détails cartographiques, compléteront le dossier avant approbation sur les points suivants : l'OAP la Noé à Saint-Malo de Guersac (milieu sensible au sein du PRB), l'OAP Blanche Bretagne à Saint-André des Eaux (espace boisé intéressant au sein du PRB), l'OAP Berry à Montoir de Bretagne, la modification de zonage sur le site du camping-minigolf de Saint-André des Eaux, l'ER 82 (Donges) et l'ER 206 (Saint-André des Eaux).

Saint-Nazaire Agglo indique que des réponses sont d'ores et déjà apportées sur ces différents sujets :

- OAP la Noé à Saint-Malo de Guersac : les principes d'intégration paysagère sont les suivants : création d'une lisière bocagère, ambiance recherchée de « jardin habité », traitement de l'interface avec le bâti existant par la création de filtres végétaux.

- OAP Blanche Bretagne à Saint-André des Eaux : la masse boisée figurant au nord est sans grand intérêt et ne fait donc pas l'objet d'un traitement particulier.

- OAP Berry à Montoir de Bretagne : un des objectifs de cet aménagement vise à amorcer une continuité paysagère au sein du site, avec un espace vert significatif. Il sera précisé que les arbres proches de la maison médicale devront être conservés et que l'espace vert sera imaginé en lien avec le paysage ambiant.

- Modification du zonage sur le secteur du camping-minigolf à Saint-André des Eaux : il s'agit d'une simple régularisation de zonage par rapport à l'usage effectif du site. Aucune donnée liée à la présence d'une zone humide.

- Zone humide sur le projet d'un ER à Donges. Aucune donnée à ce sujet, une visite sur place confortant l'absence de zone humide sur cette parcelle.

- Création de l'ER rue de l'Océan à Saint-André des Eaux : la haie située en lisière est classée en EBC et sera bien sûr conservée. Plusieurs sujets intéressants seront aussi conservés à l'est.

Avis MRAE

La MRAE recommande de mieux justifier les effets attendus des objectifs tant quantitatifs que qualitatifs mis en avant dans le dossier.

Réponse de Saint-Nazaire Agglo :

Les évolutions projetées respectent les orientations du PADD visant un développement équilibré. C'est ainsi que l'adéquation du futur document avec le PLH, avec une production accrue du nombre de logements par la création de nouvelles OAP et l'augmentation des hauteurs notamment, se fait au regard de la qualité urbaine et environnementale des sites intéressés.

Avis MRAE

La MRAE demande de préciser la nature des indicateurs de suivi des modifications apportées dans le dossier et de leurs incidences sur l'environnement.

Réponse de Saint-Nazaire Agglo :

Un complément sera apporté au dossier avant approbation avec la liste des indicateurs de suivi environnemental : surfaces consommées, notamment dans les secteurs sensibles et en milieu urbain, capacités de traitement des différentes stations d'épuration, nombre de constructions autorisées dans les secteurs soumis à des aléas faibles ou moyens et aménagements réalisés dans les OAP en matière de gestion des risques...

Avis MRAE

La MRAE recommande d'indiquer les évolutions permettant une densification significative au sein des espaces proches du rivage et de compléter le chapitre concernant l'articulation des éléments modifiés à l'égard des documents-cadres.

Réponse de Saint-Nazaire Agglo :

Sur le premier point, les deux OAP concernées se situent, suivant le volet cartographique du DOO du SCOT, en espaces urbanisés à enjeux urbains et/ou touristiques majeurs. Ces secteurs accueillent un ensemble composé de logements, d'activités tertiaires, d'équipements répondant à des fonctions de centralité urbaine. Leur densification, en hauteur notamment, répond à ces objectifs.

Sur le second point, l'évaluation environnementale sera complétée quant à la compatibilité du futur PLUi avec les documents-cadres, en tenant compte des récentes évolutions de ceux-ci : SRADETT (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) des Pays de la Loire, SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Bretagne 2022-27, PGRI (plan de gestion des risques d'inondation) Bretagne. L'intégration des dispositions Loi Littoral issues de la loi ELAN a pour sa part été réalisée dans le cadre de la Modification n°2. Enfin, la modification n°3 du SCOT relative au DAACL (document d'aménagement artisanal et commercial) sera intégrée dans une prochaine modification du PLUi.

Avis MRAE

La MRAE indique qu'il est fait mention dans le cadre de la densification de certains secteurs tels la zone 1AU4 de Trignac ou les abords de la route des Bassins à Saint-Nazaire, de recourir à des obligations de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le dossier n'évoque toutefois aucune évaluation de la capacité des sols concernés à l'infiltration.

Réponse de Saint-Nazaire Agglo :

Des études seront conduites sur ces deux sites, dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales élaboré en 2020.

Avis MRAE

La MRAE recommande d'approfondir et de mieux justifier l'artificialisation des sols induite par les projets liés à cette Modification n°3.

Réponse de Saint-Nazaire Agglo :

L'évolution sur ces secteurs sera mesurée, à compter de 2031, avec comme objectifs la réduction de 50% de la consommation des terres agricoles et naturelles à l'horizon 2040, par rapport à la décennie précédente.

Avis MRAE

La MRAE rappelle que l'objectif visant à l'absence de perte nette de biodiversité est liée à une démarche préalable ERC (éviter, réduire, compenser). L'ER n°208 sur la commune de Besné rend difficile, voire impossible, le respect des dispositions du code de l'environnement relative à la protection des espèces protégées, « du fait de l'absence de démonstration d'une recherche de solutions de substitution raisonnable et de possibilité d'évitement ».

Réponse de Saint-Nazaire Agglo :

L'ER proposé à Besné visait à la mise en place d'un cheminement doux, sur pilotis, permettant entre autres choses, la découverte de ces milieux sensibles.

Au regard de la démarche ERC au stade opérationnel, des nouvelles études à conduire, de la complexité des mesures à mettre en place et compte tenu aussi des conséquences financières d'une telle démarche, il a été décidé par la municipalité de Besné de supprimer cet ER du dossier de Modification n°3 du PLUi.

Avis MRAE

La MRAE demande à mieux justifier la modification de zonage du secteur de la Providence à Montoir de Bretagne (zone humide identifiée) et la création de l'OAP Herlains à Donges (présence de boisements)

Réponse de Saint-Nazaire Agglo :

La zone humide, repérée mais non précisément définie, sera bien prise en compte dans l'aménagement du secteur de la Providence, au stade opérationnel (étude d'impact prévue).

Sur le secteur des Herlains, si une partie des éléments arborés sont impactés, le schéma prévoit la préservation des sujets de haute tige ainsi que le confortement des espaces plantés, en lisière de site.

Avis MRAE

La MRAE considère que ne sont pas suffisamment explicitées les incidences potentielles, positives et négatives, des modifications urbaines (règles de hauteurs notamment) prévues dans la zone UA1cv et sur le secteur de « la route des Bassins » à Saint-Nazaire.

Réponse de Saint-Nazaire Agglo :

Après consultation de la ville de Saint-Nazaire, il s'avère qu'une étude patrimoniale plus large sera prochainement conduite sur l'ensemble de la commune. Dans l'attente des résultats de cette étude, le conseil municipal de Saint-Nazaire a proposé de supprimer cette modification des hauteurs en zone UA1cv.

Il est rappelé que sur le secteur de « la route des Bassins », des études ont été conduites préalablement à cette Modification du PLUi afin d'identifier les enjeux sur le plan du développement (règles de hauteurs définies en fonction de l'existant et des potentialités des sites, recherche d'une cohérence sur l'ensemble et dans le même temps d'une diversité d'ambiances) et du renforcement des protections paysagères (identification des arbres remarquables, protection des cœurs d'îlots arborés et des haies notamment).

Avis MRAE

La MRAE recommande de compléter l'analyse des incidences des modifications apportées au regard des capacités de gestion des eaux usées sur l'ensemble du territoire.

Réponse de Saint-Nazaire Agglo :

Deux secteurs sont mentionnés à cet égard dans l'évaluation environnementale, l'OAP rue de l'église à Pornichet et la route des Bassins à Saint-Nazaire. Après étude du service compétent, il s'avère que la station intéressée par ces deux secteurs est suffisamment dimensionnée en capacités de traitement par rapport aux évolutions pressenties en matière d'urbanisation future.

4.2 - avis des PPA (personnes publiques associées)

Avis du pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire : aucune observation

Avis du Département de la Loire-Atlantique

- avis positif quant à l'évolution de la répartition dans le futur PLUi des zones urbanisées et des zones agricoles et naturelles
- recommandations quant aux conditions d'accès sur la RD 100 (Donges)
- complément à apporter par des règles spécifiques pour la mise en place de dispositifs d'EnR (relatives à l'éblouissement, au bruit, à l'intégration paysagère et à la réversibilité)
- recommandation de vigilance quant à la proximité des routes départementales de certaines OAP (liste de ces OAP remise par le Département)

Avis de Cap Atlantique La Baule Guérande : aucune observation

Avis de la DRAC

- réserve en ce qui concerne la surélévation permise dans le cadre de ce dossier pour certains immeubles à Saint-Nazaire et demande d'études complémentaires en matière de façades et d'insertion urbaine.
- demande d'interdiction d'isolations par l'extérieur sur des constructions composées de maçonneries traditionnelles (moellons de pierres, briques...)
- demande de modification de la rédaction du texte visant à interdire le PVC

Avis de la chambre d'agriculture

Une réserve est exprimée quant au tracé projeté d'une liaison douce sur la commune de Besné. Le projet agricole sur cet espace est de créer un ensemble exploité par un seul agriculteur, ce qui n'est pas compatible avec la création d'un cheminement sur pilotis.

Avis de la DDTM

- réserve exprimée sur la compatibilité entre ce qui est projeté dans le futur PLUi et le PLH : pour la DDTM, la notion de logement social exprimée par Saint-Nazaire Agglo recouvre le logement locatif social, le PSLA et le logement en accession abordable.

La DDTM estime que cette définition, utilisée dans la formalisation des objectifs de production de logements sociaux dans les OAP, ne permet pas d'atteindre les objectifs en termes de production de logement locatif social définis dans le PLH.

Cet aspect de la question n'est pas d'ordre sémantique mais traduit, pour la DDTM, une orientation du PLUi non compatible avec le PLH.

- le PLUi doit par ailleurs être aussi compatible avec le SCOT métropolitain Nantes – Saint-Nazaire qui indique une proportion minimale de 33% de logements locatifs sociaux par rapport à la production de logements neufs.

- la DDTM estime aussi nécessaire de réévaluer les prescriptions liées au secteur de mixité sociale n°4, insuffisamment ambitieuses quant à la production envisagée de logements locatifs sociaux. Les trois communes concernées, Donges, Pornichet et Saint-André des Eaux, carencées jusqu'à fin 2026 doivent avoir des seuils de déclenchement du nombre minimal de logements sociaux à créer, inférieurs aux seuils retenus dans le PLH.

- une annexe technique est jointe à l'avis, avec quelques remarques localisées :

- sur Donges : changement de destination en direction de l'habitat de l'ancien camping municipal sans création d'OAP et mise à jour du cadastre aux abords de la voie SNCF
- sur Montoir de Bretagne : présence d'une zone humide non identifiée sur le projet Cadréan
- sur Pornichet : absence de délimitation des périmètres de densification sur le plan de zonage
- sur Saint-Nazaire : périmètre du secteur Océanis à éclaircir

Des observations sont également faites sur le règlement écrit et les schémas des OAP.

Avis du Parc Régional de Brière (2/10/2024)

Deux demandes sont exprimées :

- l'une relative à la prise en compte de l'espace boisé, doté de grands arbres et situé au sein de l'OAP Pasteur sur la commune de Saint-André des Eaux,
- l'autre concernant l'OAP la Noé, sur la commune de Saint-Malo de Guersac, afin de prendre en considération la présence de prairies en pâture et en fauche, en engageant avant tout démarrage des travaux, une étude de l'état initial accompagnée de mesures ERC.

Avis du Grand Port Maritime Nantes – Saint-Nazaire

- opposition au maintien de l'ER 132, en ce qu'il restreint la surface nécessaire au développement du GPM

- opposition à la mise en place de l'ER 133, pour raison d'empiètement sur le bassin. Le GPM rappelle par ailleurs son attachement à travailler de concert avec Saint-Nazaire Agglo sur ce projet d'ilot urbain.

4.3 - avis des communes

Avis de la commune de Saint-Joachim (1/07/2024) : Avis favorable (23 pour – 3 abstentions)

Avis de la commune de La Chapelle des Marais (3/07/2024) : Avis favorable à l'unanimité

Avis de la commune de Montoir-de- Bretagne (4/07/2024) : Avis favorable à l'unanimité

Avis de la commune de Besné (24/07/2024) : Avis favorable

Avis de la commune de Saint-André des Eaux (16/09/2024) : Avis favorable (23 pour - 6 abstentions)

Avis de la commune de Pornichet (18/09/2024) : Avis favorable (30 pour – 1 abstention)

Avis de la commune de Trignac (25/09/2024) : Avis favorable à l'unanimité

Avis de la commune de Saint-Malo de Guersac (26/09/2024) : Avis favorable à l'unanimité

Avis de la commune de Donges (26/09/2024) : Avis favorable (21 pour – 7 abstentions)

Après accord sur l'ensemble des modifications apportées sur la commune de Donges, le conseil municipal demande toutefois à ce que « le règlement de la zone UEa2b évolue de manière à autoriser les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle déjà présente dans la zone, à réaliser des nouveaux bâtiments allant au-delà d'un simple agrandissement ».

Avis de la commune de Saint-Nazaire (27/09/2024) : Avis favorable (36 pour – 10 abstentions)

5 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE ET OBSERVATIONS RECUEILLIES

Les observations du public pouvaient être formulées :

- directement sur le registre dématérialisé
- sur les registres papier déposés au sein de chaque mairie et au siège de Saint-Nazaire Agglo
- par courrier à l'attention du commissaire-enquêteur (adresse de Saint-Nazaire Agglo)
- par courrier électronique, à une adresse dédiée à cet effet, rappelée dans les avis d'information diffusés dans deux journaux locaux ainsi que par les affichages de ce même avis réalisés sur l'ensemble du territoire concerné

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions tout à fait sereines, avec la tenue de 12 permanences, 2 dans les locaux de Saint-Nazaire Agglo (ouverture et fermeture de l'enquête) et 10, dans chacune des communes concernées.

5.1 - Déroulement de l'enquête

Permanence 1 : Saint-Nazaire Agglo

Aucune visite

Permanence 2 : Commune de Donges

Entretien avec monsieur le maire

Aucune visite

Permanence 3 : Pornichet

3 visites et 3 observations écrites dans le registre

Permanence 4 : Trignac

Entretien avec le directeur des services techniques et avec monsieur le maire

Aucune visite

Permanence 5 : La Chapelle des marais

Entretien avec madame Métivier, responsable du service urbanisme de la commune
Une visite et une observation écrite dans le registre

Permanence 6 : Montoir de Bretagne

Aucune visite

Permanence 8 : Saint-Malo de Guersac

Entretien avec madame Luciani, adjointe à l'urbanisme, au cadre de vie et à l'habitat.
Aucune visite

Permanence 8 : Saint-Nazaire

Contact téléphonique avec Monsieur Michel Morin, relatif au secteur du Petit Maroc
Aucune visite

Permanence 9 : Besné

2 visites et 2 observations écrites dans le registre

Permanence 10 : Saint-Joachim

Aucune visite

Permanence 11 : Saint-André des eaux

Entretien avec Mme Deniaud, responsable du service urbanisme
2 visites et 2 observations écrites dans le registre

Permanence 12 : Saint-Nazaire Agglo

1 visite et une observation écrite dans le registre

5.2 - Observations recueillies

50 contributions, notées de 1 à 50, ont été recueillies sur le registre dématérialisé et proviennent :

- des registres papier
- du registre électronique
- de courriels et de courriers

Le nombre de contributions réelles à prendre en considération dans le cadre de ce dossier est à relativiser en tenant compte :

- du nombre de contributions n'entrant pas dans le cadre de ce dossier de Modification n°3 du PLUi et donc hors sujet : 17, dont une bonne partie sur la carrière de la maison Noulet à Donges
- du nombre de contributions en doublons ou par dépôts successifs : 7
- des 2 contributions relatives au projet de Périmètre de Délimitation des Abords de l'église de Donges, classée monument historique, traitées dans un autre dossier.

Il n'y a donc, à proprement parler, que 25 contributions relatives au projet de Modification n°3 du PLUi, objet de l'enquête publique. Les contributions hors sujet ne peuvent être prises en compte dans le cadre de cette enquête mais sont toutefois portées à la connaissance des communes et de Saint-Nazaire Agglo.

Des précisions concernant le mode de réception des observations, leur date de dépôt dans le registre dématérialisé et indiquent s'il s'agit de doublons ou d'observations hors sujet.

RP Registre papier
RE Registre électronique
CL Courriel
CR Courrier

La présentation, en résumé, de ces contributions reprend la présentation exhaustive de celles-ci dans le registre dématérialisé, de 1 à 50.

1. hors sujet - RE le 21/10 - Avis de la DDTM

Cet avis fait partie des avis officiels (cf. 4.2 : avis des Personnes Publiques Associées)

2. RP le 23/10 – OAP, rue de l’église à Pornichet

MM LE ROCH, AUDRIN et GOURBILIERE viennent prendre connaissance du projet de création d’une OAP, rue de l’église à Pornichet. Ils annoncent leur intention de déposer une contribution écrite ultérieurement.

3. RP le 23/10 - Secteur de densification à Pornichet

M LALAITTE, qui habite avenue de Saint-Sébastien, est passé lors de la permanence à Pornichet afin d’avoir des renseignements sur la délimitation du « secteur de densification » dans la modification du PLUi.

4. RP le 23/10 – OAP, rue de l’église à Pornichet

M et Mme GUILLET regrettent que l’OAP rue de l’Eglise entraîne la construction d’un nombre très important de logements et donc des problèmes de circulation. Ils se déclarent par ailleurs très satisfaits de la réalisation du parc des Evens.

5. RP le 23/10 – OAP, rue de l’église à Pornichet

M et Mme RIFFIER insistent sur les problèmes de stationnement que posera la réalisation du projet prévu par l’OAP rue de l’Eglise.

6. Doublon du 5

7. hors sujet - RP le 21/10 - Constructibilité au lieu-dit les Brouzils à Donges

M et Mme POULARD font état d’une demande de leur part effectuée le 27/10/2023 dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi. Cette demande concernant l’intégration de la parcelle ZL15 à l’enveloppe constructible sur ce secteur des Brouzils (accès sécurisé sur l’ancienne RD773) est restée sans réponse de la part de Saint-Nazaire Agglo.

8. RP le 05/11 – OAP, rue de l’église à Pornichet

M P.AUDRIN, habitant au 2, avenue de l’Eglise, déjà intervenu le 23/11 (cf. R2), fait part des nuisances visuelles et sonores et des limitations en matière d’ensoleillement que causera le projet de densification projeté par l’OAP. Il indique aussi que cette densification conduirait à des problèmes de circulation et de sécurité dans cette voie étroite. Sont également évoquées les questions relatives aux risques d’inondations sur ce secteur. M Audrin ajoute que ce point de vue est largement partagé par de nombreux habitants soucieux de préserver cet environnement tranquille.

9. RP le 28/10 - Quartier du Petit Maroc

MM MERCIER et MORIN indiquent ne pas avoir pu consulter le dossier sur internet, cette enquête relative au projet de Modification n°3 du PLUi n’étant pas indiquée sur la page « enquêtes publiques » de Saint-Nazaire Agglo. Ils demandent, de ce fait, une prolongation d’une semaine de la durée de l’enquête publique.

10. CL le 13/11 - OAP 64 Chénier à Saint-Nazaire

Mme S. BOURCIER (SONADEV) fait état d'une copie du courrier adressé le 12/11 à Saint-Nazaire Agglo, dans lequel elle rappelle la désignation de la SONADEV pour la conduite de la ZAC de Québrais à Saint-Nazaire. Ce courrier met en évidence une incohérence entre le schéma de l'OAP Chénier créé dans le cadre de la modification n°3 du PLUi avec le plan d'aménagement de la ZAC du Québrais, validé après concertation.

11. hors sujet - CL le 13/11 - Carrière de la Maison Noulet à Donges

Mme A.MENANTEAU exprime le souhait que cet espace puisse conserver son aspect naturel, ce d'autant que cette réserve d'eau peut s'avérer bien utile (sècheresse, incendie).

12. CL le 14/11 - Stationnement en zones économiques et mixité fonctionnelle

M T.ADVENARD propose de réduire la surface des espaces imperméabilisés dédiés au stationnement, notamment dans les zones économiques. Il suggère qu'une étude soit conduite afin de mesurer les besoins réels dans ce domaine de façon à réduire ces espaces par le recours à une mutualisation des usages.

13. hors sujet - CL le 14/11 - Carrière de la Maison Noulet à Donges

L'association dongeoise environnementale des zones à risque et du PPRT prend acte de l'abandon par l'entreprise Charier de son projet de dépôt de déchets sur la carrière de la maison Noulet dont l'activité a été arrêtée en 2004. Il existe désormais un plan d'eau de plus de 4 hectares. L'association demande que ce site soit préservé et classé en zone naturelle.

14. hors sujet - RE le 14/11 - Carrière de la Maison Noulet à Donges

M D.HUCHET demande le classement de cet espace en zone naturelle dans le but notamment du développement de la biodiversité.

15. hors sujet - RE le 14/11 - Carrière de la Maison Noulet à Donges

Mme H.HUCHET-RENOU dépose un argumentaire détaillé (espace calme, absence de trafic, circuit de balade, réserve d'eau, développement de la biodiversité...) visant à proposer un classement en zone naturelle de cet espace.

16. hors sujet - CL le 14/11 - Carrière de la Maison Noulet à Donges

Mme F.MARAIS demande le classement de la carrière en espace protégé.

17. hors sujet - RE le 15/11 - Carrière de la Maison Noulet à Donges

M N.DREAN demande le classement en zone naturelle de cet espace.

18. CL le 16/11 – OAP, rue de l'église à Pornichet

Courrier en PJ signé par M MONNIER, M ARSONNAUD, M et Mme AUDRIN, M DALIZON, M LR ROCH, M LIBAULT, M et Mme GOURBILIERE. Les signataires font état de leurs inquiétudes à l'égard du projet d'aménagement du secteur couvert par l'OAP, compte tenu des risques d'inondation, des nuisances sonores et visuelles, des pertes d'intimité et d'ensoleillement.

Sont également mis en avant les problèmes de sécurité liés à un accroissement important du trafic et une trop forte proportion de logements sociaux.

Enfin, les signataires rappellent l'avis de la MRAE et une dévaluation de leurs biens dans ce contexte. Les signataires signifient leur complet désaccord sur ce projet. Ils ont pu en faire part, durant l'enquête publique, au maire-adjoint chargé de l'urbanisme et à la responsable du service.

19. hors sujet - CL le 17/11 - Carrière de la Maison Noulet à Donges

M V.MIAULT, conseiller municipal de Donges, rappelle les nuisances de la carrière lorsque celle-ci était en activité. L'abandon d'un projet récent de dépôt de déchets inertes démontre la nécessité d'éviter tout nouveau projet sur ce site. Il est donc demandé son classement en zone naturelle, de façon à écarter toute menace de reprise ou de comblement du plan d'eau.

20. Doublon du 19

21. hors sujet - CL le 17/11 - PDA à Donges

Cette observation ne concerne pas le PLUi mais la définition d'un périmètre des abords de l'église de Donges, dont le traitement fait l'objet d'un rapport spécifique.

22. hors sujet - CL le 17/11 - Urbanisation du secteur des Ecottais à Donges

La troisième tranche du quartier des Ecottais, proche du marais de Bernasseau, n'est pas propice à l'urbanisation, compte tenu de la présence de zones humides. Cette artificialisation ne correspond pas, pour Mme MARAIS, à la philosophie de la loi ZAN. Elle souhaite donc que ce projet et les logements sociaux qui y sont prévus soit déplacé vers le site de l'ancien camping municipal, proche des équipements publics et privés du bourg.

23. CL le 17/11 - OAP n°15 à Pornichet

M B.BLAZAK pose plusieurs questions relatives à cette OAP :

- Pourquoi 3 tranches ?
- Pourquoi y avoir intégré le projet d'aire de camping-cars ?
- Justification quant à l'inclusion de la parcelle K1543 dans la liste des parcelles de la zone A ?
- Positionnement des parcelles 3142, 597p et 2039 p au sein du secteur 2 ?
- Qu'est-il envisagé si tous les propriétaires ne sont pas vendeurs ?
- Possibilité d'une opération sur une zone réduite au sein de l'OAP ?
- Possibilité de créer des lots libres de constructeurs ?

24. CL le 17/11- divers sujets à Donges

L'association Donges Solidaire et Citoyenne souhaite apporter quelques éléments de contribution et de réflexion sur la modification en cours.

Sur la carrière de la Maison Noulet, l'association demande que ce site soit désormais sacralisé avec l'adoption d'un zonage de type « zone naturelle ». Cette modification de zonage permettrait d'écarter toute menace d'exploitation de ce site. L'association note que cet espace peut s'avérer riche (développement de la biodiversité, promenades réserve d'eau...).

Sur les deux OAP prévues dans le document du PLUi (Herlains et Pasteur), l'association souhaiterait que des réflexions soient conduites de façon à ce que l'aménagement de ces secteurs réponde à des objectifs de santé publique (espaces de jeux, liaisons douces...).

Il est enfin rappelé que la troisième tranche des Ecottais constitue la dernière grande réserve foncière de la commune. L'association propose de n'en urbaniser qu'une partie et d'investir d'autres sites comme l'espace de l'ancien camping municipal ou le site des anciennes serres municipales.

25. hors sujet - CL le 18/11 - Carrière de la Maison Noulet à Donges

M Y.PERRIN demande que le site de l'ancienne carrière Charier soit désormais protégé de toute artificialisation, compte tenu de son intérêt, et classé en zone de protection.

26. RP le 14/11 - OAP rue de l'Eglise à Pornichet

M et Mme GOURBILIERE manifestent, par le dépôt de cette contribution dans le registre papier, leurs inquiétudes quant au projet prévu dans l'OAP : trop d'immeubles collectifs, nuisances de vues, nuisances sonores, risques d'inondation.

27. RP le 18/11 - classement dans le secteur « protection du patrimoine » à Donges

M X. MONFORT est venu rencontrer le commissaire-enquêteur lors de sa permanence à Besné afin de signaler une incohérence dans la délimitation du secteur « protection du patrimoine », au lieu-dit le vieux pont. Le service urbanisme de la commune avec lequel M Monfort a été en contact a bien indiqué qu'une erreur avait été faite quant à ce repérage. Sont en effet incluses dans le périmètre deux maisons d'habitation et exclus un local attenant à un garage, propriété de M. Monfort, qui désire y aménager un pied-à-terre près des étangs qui lui appartiennent.

28. hors sujet - RP le 18/11 - Classement en zone non constructible à la Rivaudais, sur Donges

M J-Y.BAUBIT et Mme D.GUSTIN, représentant l'indivision Baubit-Chauvé, sont propriétaires d'un garage rue Pasteur. Après avoir pris connaissance du document relatif à la création de l'OAP rue Pasteur, ils se déclarent disposés à étudier une proposition de cession de ce garage.

Par ailleurs, ils font part d'un courrier émanant de Saint-Nazaire Agglo, reçu le 7/08/2024, suite à une demande de leur part. Ils ont lu ce courrier avec stupeur, en constatant que leurs parcelles BD 61 et 62, situées à la Rivaudais, sur la commune de Donges. Ils considèrent que ce parcellaire (800 m² au total) est fortement imbriqué au sein d'un secteur très urbanisé et qui plus est, desservi par une voie et des branchements existants. Ils demandent à ce que leur point de vue soit réexaminé et proposent une visite sur le terrain.

29. RE le 18/11 - Quartier du Petit Maroc

Le collectif « les amis du Petit Maroc » a rédigé une contribution d'une dizaine de pages, résumée ci-après. Cette contribution comporte par ailleurs 8 pièces jointes.

Observations préliminaires : le collectif indique que l'avis d'enquête, affichée au Petit Maroc, énonçait parmi les différents points traités dans le dossier de Modification n°3 du PLUi « Modifier le règlement du PLUi sur le plateau du Petit Maroc ». Le positionnement de l'affiche n'était pas pertinent et aurait été mieux indiqué à proximité du quartier lui-même et non aux abords de l'écluse, à l'extrémité ouest.

Consultation du dossier d'enquête : il a été constaté par plusieurs membres du collectif que le lien pour consulter le dossier ne fonctionnait pas et que, par ailleurs, la page destinée aux enquêtes publiques sur le site de Saint-Nazaire Agglo ne faisait pas mention de cette procédure de modification. Il y a donc, pour le collectif, une erreur dans l'énoncé de l'avis d'enquête publique.

Aspects judiciaires : il est rappelé qu'un recours en annulation du PLUi adopté en 2020 a été fait par MM Mercier et Morin et que ce recours a été rejeté par le TA le 30 mai 2023. Ce jugement a ensuite fait l'objet d'un appel, avec une instruction clôturée le 12/08/2024 (cf. PJ 4.1, 4.2 et 4.3 jointes à la contribution).

Observations sur la modification projetée : elles concernent principalement l'annexe stationnement. Si la nouvelle rédaction donne l'impression d'une meilleure prise en compte de l'insularité du quartier du Petit Maroc, il reste que la règle de 0,5 place de stationnement par logement (individuel ou en collectif) avec une exonération pour les logements locatifs sociaux est insuffisante. Insuffisante, compte tenu des caractéristiques du quartier et de la gêne qui sera engendrée par ce surcroit de voitures dans ce site insularisé. Les habitants sont d'ores et déjà très inquiets quant à la perspective de voir aboutir ce projet d'immeuble R+12, composé de 77 chambres pour étudiants et d'un RDC à usage commercial. Il est rappelé que le recours déposé en annulation de ce permis de construire a été rejeté par le Tribunal Administratif de Nantes.

Le collectif indique que la motorisation des étudiants n'a pas été suffisamment prise en compte, ce d'autant que les transports en commun ne peuvent desservir le quartier. Il demande donc que les besoins en matière de stationnement soient réévalués, par des études plus approfondies. Sur un autre plan, le collectif affirme que la création de parcs de stationnement à moins de 1000 m du site apparaît irréaliste.

Observations sur la création de la zone UAd3 : pour le collectif, ce zonage qui vise à limiter l'emprise au sol des constructions ainsi que leur hauteur sur un espace déterminé, conforte l'idée que par contre, le secteur UAd2 pourra, au-delà de l'immeuble R+12 projeté à court terme, prévoir d'autres constructions de même nature, avec un objectif de densification, ce qui serait contraire aux objectifs énoncés dans l'OAP « Quartier maritime et portuaire ».

Liste des PJ :

- 1 - Photo de l'affichage de l'enquête publique
- 2 - Page « enquêtes publiques » du site de Saint-Nazaire Agglo
- 3 - Observation déposée dans le registre papier à Saint-Nazaire (cf contribution 9)
- 4.1 - Mémoire d'appel du jugement rejetant le recours contre le PLUi
- 4.2 - Mémoire en défense de Saint-Nazaire Agglo
- 4.3 - Réplique des requérants
- 5 - Note sur l'accès au quartier du Petit Maroc
- 6 - Note opérationnelle du SDIS
- 7 - Article de l'Echo de la Presqu'île
- 8 - Photographies

30. 31. 32. Doublons du 29

33. CL 20/11 - OAP Près de l'Etang

M M.KUZLI est propriétaire d'une parcelle au centre de l'OAP des Prés de l'Etang. A la lecture de la modification projetée et au vu du schéma, M. Kuzli constate que le dénivelé du terrain est absent du schéma. Pour lui, ce schéma d'aménagement devrait être corrigé de manière à prendre en compte les spécificités du secteur.

Tous les propriétaires sont aujourd'hui désireux de la réalisation du projet. Des obstacles peuvent toutefois survenir, compte tenu notamment du contexte immobilier et des études préalables nécessaires.

M. Kuzli pose la question d'un assouplissement de la rédaction de l'OAP, en permettant une réalisation par phases. Ainsi, la réalisation d'une première phase sur deux terrains contigus pourrait être envisagée, sans compromettre la suite.

Il lui apparaît que les règles strictes de l'OAP peuvent risquer de bloquer la zone, ce qui constituerait un préjudice important pour les propriétaires. Dans ce cas, n'est-il pas envisageable de revenir à un zonage urbain plus classique, apte à déverrouiller l'urbanisation de ce secteur ?

34. CL - 19/11 - création d'un ER pour un cheminement sur la commune de Besné

Mme S.CAUCHIE, maire de la commune de Besné, rappelle le projet de réaliser un cheminement doux inscrit dans le plan-guide « cœur de bourg », dont l'étude avait été élaborée en collaboration avec le Parc Régional de Brière. Cependant, compte tenu de l'estimation des travaux, de la suppression du subventionnement et de l'avis défavorable de la MRAE, il a été décidé de supprimer cette demande de création d'ER dans le futur PLUi.

35. CL 19/11) - doublon du 34

36. RP 19/11 - OAP rue de l'église à Pornichet

M D.GOURBILIERE, habitant 3, rue de l'Eglise, fait part des réflexions que lui inspire le projet d'OAP :

- risques d'inondation sous-estimés
- ce projet va induire des nuisances sonores et visuelles ainsi que des pertes en matière d'intimité : futurs balcons ou terrasses dans le cas de la construction d'un immeuble orienté plein sud vers son jardin. La maison de M. Gourbilière est en effet située à la limite même du périmètre de l'OAP.
- problèmes de sécurité des usagers liée à un accroissement conséquent de la circulation dans une rue assez étroite.

- densité trop importante quant au nombre de logements pressenti et quant à la proportion de logements sociaux (risques d'incivilité).
 - dévalorisation des biens, de l'ordre de 20 à 30%, suite à une éventuelle construction d'immeuble.
- Pour conclure, M. Gourbilière rappelle que son choix d'acquiescer cette maison avait été pris en raison de la tranquillité de la rue de l'Eglise et de son caractère pavillonnaire.

37. RP 19/11 - Hauteurs d'équipements publics, densification et risques d'inondation

L'association Pornichet Environnement Patrimoine tient à faire remarquer que la modification relative à ne pas limiter la hauteur des constructions destinées à des équipements publics peut être de nature à boucher la vue sur la mer.

Par ailleurs, les densifications prévues sont trop importantes sur les secteurs Prés de l'étang, Paludiers, Leroy Plaisance et village d'Ermur, ces secteurs étant situés près du rivage. Enfin, l'association met l'accent sur la nécessité de prendre en compte les risques d'inondation (secteur Hecqueux – Eglise).

38. hors sujet - CL 20/11 - Océanis à Saint-Nazaire et la Butte d'Ermur à Pornichet

Cette contribution anonyme déclare son opposition concernant les deux secteurs Océanis et Butte d'Ermur, car ces zones agricoles doivent le rester de façon à éviter l'artificialisation des sols. Il convient de se concentrer désormais sur la réhabilitation et la transformation de bâtiments existants.

39. CL 20/11) - Destination de la zone UEa2b des Six Croix à Donges

Pour l'association AEDZRP (association dongeoise des zones à risques et de PPRT), la modification réglementaire envisagée pour la zone UEa2b des Six Croix ne correspond pas à la vocation industrielle de ces zones UEa. Cette zone UEa2b ne doit donc pas glisser vers une dominante commerciale, compte tenu des espaces existants sur la commune et des risques liés à la fréquentation de ces zones industrielles pour le public.

L'association regrette par ailleurs que ce projet de modification n'ait pas été débattu au sein du conseil municipal, bien avant son adoption.

40. hors sujet - CL 20/11 - Contribution d'ordre général

M E.JARRY souscrit à l'idée de conserver des espaces verts, comme aux Evens et rappelle les bienfaits d'un urbanisme soucieux de la préservation des boisements et des arbres. Des regrets sont exprimés, relatifs au goudronnage des allées du jardin public de la pointe de Congrigoux ainsi qu'à la construction « d'immeubles hideux » aux abords de l'espace public de l'île pré. En ce qui concerne le quartier du Petit Maroc à Saint-Nazaire, il suggère que ce site soit réhabilité en espace résidentiel, avec des immeubles de faible hauteur et des espaces naturels.

Il considère aussi que la ville de Pornichet a été trop urbanisée et qu'il serait judicieux de ne pas « bétonner la butte d'Ermur ».

41. hors sujet - CL 20/11 - Carrière, zone des Ecottais, classement de l'église et PDA

M M. DELALANDE, Mme C.MIMIN et M A.PABOIS, représentant les élus d'opposition « Mieux vivre à Donges » regrettent que le conseil municipal ait délibéré sur le projet de Modification n°3 du PLUi le 26/09/2023, sans avoir pu prendre connaissance en amont du dossier. Ce manque de transparence a justifié leur non-participation au vote.

Plusieurs requêtes sont formulées :

1 – Carrière de la Maison Noulet : cette carrière est devenue un espace naturel et revêt désormais une forte valeur écologique. Il est donc demandé le classement de ce secteur en zone naturelle, de façon à éviter toute nouvelle éventuelle activité.

2 – Proposition de modification de la zone des Ecottais : les élus de « Mieux vivre à Donges » rappellent que lors de la concertation conduite dans le cadre de l'aménagement de la troisième tranche des Ecottais, les habitants de Donges ont formulé un profond attachement au paysage de ce site.

Il est donc demandé que cet espace ne soit plus classé en zone d'urbanisation future 2AUa, mais en zone agricole A. Il est suggéré l'urbanisation de l'ancien camping municipal, en remplacement.

3 – Classement de l'église de Donges et délimitation d'un PDA (périmètre des abords de l'église) : les requérants considèrent que le classement de l'église et la délimitation d'un périmètre de protection vont imposer de nouvelles contraintes aux habitants concernés, ce d'autant qu'ils subissent déjà les contraintes liées au PPR (plan de prévision des risques technologiques). Ils demandent donc, en conséquence, que des aides financières soient allouées par Saint-Nazaire Agglo, dans le cadre de travaux onéreux liés à un cahier des charges contraignant et qu'un accompagnement technique et administratif soit mis en place, compte tenu de la complexité des démarches. En définitive, l'enjeu est que ce classement soit un atout pour la commune, sans préjudices pour les riverains concernés.

Il est à noter que cette dernière partie de la contribution ne fait pas l'objet de la procédure de modification du PLUi, mais qu'elle sera prise en compte dans le dossier relatif au projet de délimitation d'un Périmètre Délimité des Abords de l'église de Donges, traitée dans le cadre de cette enquête publique unique.

42. CR 21/11 - OAP rue de l'Eglise à Pornichet

Ce courriel émane du syndicat des co-proprétaires de la résidence Villas Marinas. Les cosignataires, Mme F.BOULBIN, M. J-L.PONTOIS, M. S.LEMEUR, M. D.SCHWARTZ et M. D.ROBERT indiquent que le secteur concerné par l'OAP 61 est à risques d'inondations. C'est ainsi que des remontées d'eau sont fréquemment observées dans le sous-sol de la résidence, ce qui pose problème lors de dysfonctionnement des pompes immergées mises en place.

Ils mettent aussi en avant les pertes d'intimité et d'ensoleillement pour les appartements orientés vers l'est dans le cas de construction d'immeubles, ainsi que des nuisances visuelles et sonores. La question du stationnement est également soulevée, avec des problèmes récurrents notamment en période estivale.

Sur un autre plan, ils considèrent qu'il serait intéressant de consulter le SDIS en matière de sécurité. Enfin, l'avis de la MRAE apparaît réservé sur plusieurs points, notamment en ce qui concerne l'artificialisation des sols.

43. CL 21/11 - Doublon de la contribution 42

44. hors sujet - CL 21/11 - Demande de déclassement d'un EBC (espace boisé classé)

Ce courrier qui émane de Mme V.ABRION-DUCLOS, M. F.FERRARO et M. E.MOEBUS concerne des parcelles situées à Pornichet (liste des parcelles communiquées). Les trois requérants souhaitent un déclassement partiel des EBC sur ces parcelles.

45. RP 20/11 - OAP rue de l'Eglise à Pornichet

Mme MONNIER soulève plusieurs objections quant à ce projet d'OAP. Elle est propriétaire de la parcelle AL 1120, incluse dans le périmètre de l'OAP, et sur le schéma de laquelle figure une future liaison piétonne et cyclable. Elle considère que ce passage lui causera des problèmes pour accéder facilement à ses places de stationnement situées en arrière de sa maison.

Sur un plan général, elle se dit en plein accord avec les riverains concernés par l'OAP et qui ont déposé des observations depuis le début de l'enquête.

46. CL 21/11 - règles sur les quotas de logements et ER n°34

Le courrier de M. A.DORE, co-président de l'association Prosimar, association locale d'usagers, indique que le dossier est difficilement consultable. Différents aspects sont soulevés :

1 – la règle des 15 logements associée à une surface minimale de 1000 m² de surface de plancher et entraînant un pourcentage minimal de 20% de logements sociaux peut être source de conflits entre des habitants aux moyens différents.

2 – la suppression de l'ER 34 qui prévoyait un élargissement à 10 m sur les avenues de Cavaro et des Ormeaux a été actée lors du conseil municipal du 18/09/2024, sans explications complémentaires, ce qui ne semble pas pertinent pour l'association. Cette suppression empêche en effet tout entretien des fossés.

3 – la protection des espaces boisés est une excellente chose. L'association déplore toutefois le caractère peu protecteur de la déclaration préalable et insiste sur la nécessité de concerter avec la population, dans le sens d'une meilleure préservation du patrimoine arboré.

4 – l'association demande que soit ré-établi l'EBC au sein de l'OAP 30.

47. RP 21/11 - OAP rue de l'Eglise à Pornichet

Mme MONNIER et MM LE ROCH, AUDRIN, PONTOIS et GOURBILIERE se sont déjà exprimés lors de contributions précédentes. Ils réitèrent l'énoncé de leurs inquiétudes concernant ce projet d'OAP. Une question est posée quant au retrait des constructions par rapport au boulevard de Saint-Nazaire (5m ou 10m ?).

48. hors sujet - RP 7/11 - Zone 2AUa à La Chapelle des Marais

M L.BESLE, propriétaire de nombreux terrains situés en zone 2AUa, secteur de la Jourdenais, propose que ces parcelles soient classées en zone constructible UB, compte tenu des nombreuses maisons d'habitation établies à proximité.

49. RP 28/11 – risques d'inondation et OAP rue de l'Eglise à Pornichet

M B. LEGAIS, présidente de l'APAP (association Pornichet, Environnement, Patrimoine) souligne les risques engendrés en matière d'inondations par la densification de la zone de l'Hippodrome jusqu'à l'Île Pré / Petit Caron. Cela vaut également pour l'OAP rue de l'église, avec des inquiétudes là aussi sur le plan hydraulique.

50. RP 28/11 – secteur du Petit Maroc

M V. RAGOT indique que les observations concernant le stationnement et la circulation sont très souvent soulevées par les habitants du Petit Maroc. Pour elle, les réunions de concertation n'ont pas permis d'aborder réellement ces sujets. Elle demande donc qu'une étude approfondie soit conduite sur les besoins en stationnement, compte tenu des projets à venir.

6 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES AVIS DES PPA - MÉMOIRE EN RÉPONSE

Le nombre d'observations du public recueillies lors de l'enquête est assez faible. Ce manque d'intérêt relatif était déjà nettement perceptible lors de l'enquête publique liée à la Modification n° 2 du PLUI, conduite fin 2022, ainsi que dans le cadre de la concertation préalable menée pour ce dossier en novembre-décembre 2023.

Toutefois, en s'appuyant sur les contributions des habitants et sur les avis des PPA, il est possible de retenir quelques points importants qui méritent réflexion et réponses de Saint-Nazaire Agglo. Il est à noter que l'avis de la MRAE a déjà fait l'objet d'un mémoire en réponse de Saint-Nazaire Agglo (cf chapitre 4.1 : avis de la MRAE et mémoire en réponse de Saint-Nazaire Agglo) qui n'est pas ici repris en détail.

Le texte ci-après reprend donc les thèmes dégagés dans le procès-verbal de synthèse remis le 28 novembre 2024 et les éléments de réponse de Saint-Nazaire Agglo dans son mémoire en réponse (en couleur bleue), remis au commissaire-enquêteur le 13 décembre 2024.

6.1 - Compatibilité du PLUi avec le PLH

Un des points essentiels du dossier de Modification N°3 concerne la mise en compatibilité du futur PLUi. C'est un point essentiel du dossier puisqu'il impacte les secteurs de mixité sociale ainsi que les OAP, existantes ou à créer.

L'observation de la DDTM tient pour l'essentiel à la définition du logement social exprimée par Saint-Nazaire Agglo, définition qui recouvre le logement locatif social, le prêt social location-accession et le logement en accession abordable.

La DDTM estime que cette définition, utilisée dans la formalisation des objectifs de production de logements sociaux dans les OAP, ne permet pas d'atteindre les objectifs en termes de production de logement locatif social définis dans le PLH.

Cet aspect de la question n'est pas d'ordre sémantique mais traduit, pour la DDTM, une orientation du PLUi non compatible avec le PLH.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

La suppression du terme locatif dans les pièces du PLUi a été choisie pour apporter de la souplesse lors de l'élaboration des programmes, avec la possibilité d'intégrer de l'accession sociale à la propriété, et notamment du BRS, comme produit de logement social. En contrepartie de cette souplesse apportée, le tableau de la définition du logement social a été intégrée au PLUi. Ainsi, le logement PLS ne fait pas partie de la définition de logement social. Cette précision traduit la volonté de l'agglomération de favoriser les dispositifs PLUS, PLAI pour les logements familiaux, plutôt que le PLS.

De plus, Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE étant délégataire des aides à la pierre, elle peut donc être pilote de la production et garante de la programmation à respecter, notamment de la répartition entre logement locatif social et logement en accession.

Enfin, Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE et les communes, respectent l'obligation de réaliser du logement locatif social et de limiter les logements BRS ou en accession à la propriété à 30 % du logement social produit.

En ce sens, la dénomination logement social, qui est plus souple que le logement locatif social, offre à la fois les garanties de production du logement social tel que cadrée par la définition qui en est donnée dans le PLUi, et par les différentes programmations qui sont faites site par site, soit au PLH soit dans le contrat de mixité sociale. Cela permet d'introduire un peu de BRS ou de PSLA dans les opérations qui le nécessitent.

Pour ce qui concerne la commune de Pornichet, les programmations définies dans le PLH et dans le contrat de mixité sociale ont été traduites dans les OAP du PLUi pour les rendre opposables aux futures autorisations d'urbanisme et garantir ainsi la production du logement locatif social sur les sites identifiés. Ainsi, les OAP Leroy Plaisance (secteur 1a), OAP av de l'Eglise et OAP Près de l'Etang (secteur 1) prévoient dans leurs éléments de programmation la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, le projet immobilier Ilot Paris a été déclaré d'intérêt communautaire en février 2024 pour permettre la réalisation d'une opération 100% de logements locatifs sociaux, soit 20 logements locatifs sociaux (12 PLUS et 8 PLAI).

Toutefois, l'évolution de la formulation de l'objectif de production de logements sociaux de certaines OAP est étudiée et pourra être intégrée dans le dossier.

De même, il est signalé que le PLUi n'est pas compatible avec le SCOT métropolitain Nantes - Saint-Nazaire qui prévoit un pourcentage minimal de 33% de logements locatifs sociaux dans la production de logements neufs. Sur ce point, il est à noter que l'avis du SCOT métropolitain n'en fait pas état.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Le Scot en vigueur a été adopté antérieurement au PLH 2022 2027. Ce PLH a été validé par les services de l'État avec un objectif global de production à l'échelle de Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE de 29 % de logement locatif social et non pas 33 %, cet objectif étant ensuite décliné commune par commune. Les objectifs ont également été repris dans le contrat de mixité sociale.

Ce chiffre s'entend à l'échelle de l'agglomération et ne peut être affecté à ces quelques projets d'ouvertures à l'urbanisation.

Il est à noter que cet objectif chiffré pour l'agglomération de St-Nazaire sera revu dans le cadre de la révision du SCOT, dont l'arrêt est prévu en février 2025, et une approbation fin 2025.

La DDTM demande aussi la réévaluation des règles du secteur de mixité sociale n°4, insuffisantes pour rattraper les objectifs fixés par la loi et atteindre ceux du PLH, compte tenu notamment de la situation en carence des trois communes concernées.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Le seuil de déclenchement fixé pour le secteur de mixité sociale 4 est le plus contraignant de tous les secteurs. Il est identique au secteur littoral de Saint Nazaire. Il est rappelé également que cet outil n'existait pas auparavant sur les communes de Donges et de Saint-André des Eaux. C'est donc une contrainte très élevée qui est faite à l'opérateur, compte tenu des difficultés à réaliser toute opération de logement dans le contexte tendu actuel. Un seuil plus contraignant sur certains secteurs pourrait avoir comme effet de bloquer la production prévue et de créer de la tension supplémentaire en logement.

Toutefois, la commune de Pornichet propose de renforcer la servitude de mixité sociale en exigeant désormais la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux pour toutes les opérations à partir de 8 logements ou de 550 m² de surface de plancher.

6.2 - Observations relatives à la densification et au logement social locatif

La DDTM met donc en avant une relative insuffisance du projet de Modification du PLUi au regard du PLH quant à la construction de logements sociaux locatifs.

Les contributions du public vont dans un sens contraire et témoignent d'inquiétudes, tant en matière de densification que sur le plan de l'insertion d'une proportion élevée de logements locatifs sociaux. Malgré leur nombre assez restreint, ces contributions semblent bien révéler un point de vue assez général :

- contributions 4, 18, 26, 36 et 49 : OAP 61, rue de l'église à Pornichet
- contribution 37 : OAP Près de l'Etang et secteurs Paludiers, Leroy Plaisance et village d'Ermur
- contribution : association Prosimar, sur les quotas opérationnels exigés

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Il paraît opportun de contextualiser cette procédure. En cohérence avec les orientations du PADD du PLUi et en compatibilité avec les objectifs du PLH 2022-2027, les évolutions portées par la modification n°3 visent à soutenir une dynamique de construction en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière et de qualité urbaine.

Plus précisément, la volonté politique est de maintenir le cap d'une production de logements accessibles à tous, en réponse au dynamisme de l'agglomération et de rationaliser l'usage du foncier par une gestion économe et responsable de l'espace en s'inscrivant d'ores et déjà dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Par ailleurs, les évolutions envisagées permettront de produire du logement social. Il s'agit d'un savant équilibre à traduire dans le document d'urbanisme pour permettre aux communes de contribuer à l'objectif de maintien et d'accueil de population, grâce à un cadre réglementaire solide, tout en maintenant un cadre de vie de qualité.

Pour la commune de Pornichet, l'enjeu est effectivement de permettre une densification maîtrisée et adaptée aux secteurs dans lesquels les projets s'intègrent tout en permettant une mixité sociale.

Pour ce qui concerne le secteur rue de l'Eglise, il s'agit d'un secteur bénéficiant d'une très bonne situation en termes de proximité de services et de transports en commun. Il est accolé au cœur de Quartier de Saint Sébastien et à proximité immédiate de la zone commerciale du Hecqueux. L'OAP a été créée pour arrêter une programmation acceptable de 38 logements dont 12 logements locatifs sociaux, ce qui représente une densité de 120 logements /ha et reste plus faible que la densité de 200 logements/ha autorisée dans le passé pour la copropriété voisine des Villas Marinas. Cette densité permet ainsi de tenir compte du caractère pavillonnaire des avenues de l'Eglise et de Saint Sébastien. Conformément au schéma d'aménagement de l'OAP, la future opération devra varier les formes urbaines, avec du collectif en R+2+A maxi le long du boulevard de St Nazaire en continuité de la résidence la Villa Marina, et du logement individuel le long de l'avenue de Saint Sébastien. L'OAP vise également à garantir une intégration paysagère du projet. En effet, elle impose de conserver l'ambiance paysagère du secteur en exigeant la réalisation d'une trame verte le long du Boulevard de Saint Nazaire ainsi que des percées paysagères N/S et E/O.

Cette opération présente un intérêt général pour la commune en permettant la production d'au moins 30% de logements locatifs sociaux, elle est à ce titre inscrite dans la programmation du PLH.

Ces enjeux d'intégration et de mixité sociale sont également identifiés pour l'OAP Près de l'Etang avec une densité arrêtée de l'ordre de 30 lgts/ha pour effectivement tenir compte du dénivelé du site et du caractère pavillonnaire du secteur. Ainsi, il est attendu une forme d'habitat essentiellement individuelle, une forme intermédiaire pourra être autorisée notamment sur le point bas du site pour permettre la réalisation des logements locatifs sociaux.

La densité de l'OAP Leroy Plaisance est augmentée à 100 lgts/ha, elle reprend les mêmes enjeux et principes d'aménagement que l'OAP rue de l'Eglise (forme collective le long de l'av de l'Hippodrome et individuelle le long de l'av de Saint Sébastien, percées paysagères N/S et E/O pour empêcher les fronts bâtis et préserver l'intimité des logements). Elle permet également d'intégrer la Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) dans la future opération et de réaliser 30% minimum de logements locatifs sociaux.

La densité n'a pas été modifiée concernant les OAP Village d'Ermur (2AU) et Paludiers. Le secteur 1 de l'OAP des Paludiers est modifié pour permettre la réalisation en partie de logements saisonniers compte tenu de la situation idéale du site à proximité du centre-ville. Cette programmation vise à répondre à un besoin de rendre plus attractif les emplois saisonniers sur son territoire.

La DDTM demande également que soient mieux localisés sur les plans, dans la notice explicative, les secteurs de densification de Pornichet en évolution. L'observation d'un habitant concerné à Pornichet questionne d'ailleurs la finalité de la création de ce secteur de densification dans son quartier (contribution 3).

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

La demande de la DDTM relative à une meilleure localisation des périmètres de densification ayant évolué sur la commune de Pornichet sera prise en compte. La notice explicative sera améliorée en ce sens pour permettre de situer les périmètres de densification (nom des rues).

Sur le second point, un nouveau périmètre de densification a été instauré avenue Hippodrome pour exiger une densité minimale de 40lgs/ha sur un périmètre plus cohérent et fonctionnel en termes d'accès, de stationnement, et de requalification urbaine et paysagère. Le périmètre et la densité retenus dans le projet de modification du PLUI permettent ainsi de soumettre le futur projet à la servitude de mixité sociale et garantir la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux.

6.3 - Observations en matière d'environnement

L'évaluation environnementale, réalisée par le bureau d'études EVEN, s'est attachée à analyser chaque point faisant l'objet d'une modification. De cette analyse, il ressort que la grande majorité de ces modifications n'aura aucun impact négatif et que les incidences sur l'environnement seront positives dans de nombreux cas.

Seuls quelques points étaient susceptibles, pour le bureau d'études, d'incidences sur l'environnement et nécessitaient donc de passer au crible d'une démarche plus approfondie.

Les observations émises sur ce plan par la MRAE et les réponses apportées par Saint-Nazaire Agglo sont détaillées dans le rapport d'enquête.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Pour faire suite à l'avis de la MRAe sur le projet de modification n°3, Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE a versé un mémoire en réponse dans le dossier d'enquête publique, apportant des éléments de réponse sur l'ensemble des observations. En vue de l'approbation du dossier, l'évaluation environnementale sera complétée conformément aux engagements pris dans le mémoire en réponse.

Plusieurs thèmes sont abordés, au fil des contributions du public et autres avis des PPA :

- **les zones humides et les boisements** : des observations sont faites sur la présence ou non de zones humides, de boisements, de leur préservation sur certains secteurs : secteur du camping municipal à Saint-André des Eaux, ER à Donges, secteur de la Providence et projet Cadréan à Montoir-de-Bretagne...

Il apparaît important que la doctrine sur la prise en compte des zones humides et des boisements soit décrite par Saint-Nazaire Agglo (repérages sur photo aérienne et sur le terrain, études préalables et prévisionnelles, diagnostics environnementaux, études opérationnelles...).

Deux observations sont émises par des habitants, l'une, demandant le déclassement d'un EBC (espace boisé classé) sur des parcelles répertoriées à Pornichet (contribution 44), la seconde proposant de lancer une concertation publique sur la nécessité de protéger le caractère boisé de la commune de Pornichet (contribution 46).

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Sur la prise en compte des zones humides et boisements au stade de la planification, Saint-Nazaire Agglomération s'est engagée depuis l'élaboration du PLUI dans une démarche pro active. Ces zones humides sont issues de plusieurs inventaires, comme explicité dans le tome 2 du rapport de présentation, l'Etat Initial de l'Environnement, p 42 et suivantes. La méthodologie diffère selon les inventaires, car répondant à des problématiques, et des objectifs spécifiques. Comme souligné par Monsieur le Commissaire Enquêteur, il peut s'agir d'interprétation de photos aériennes, de diagnostics environnementaux sur des sites à enjeux, comportant des analyses de sol et de la végétation présente, ou d'études opérationnelles.

De plus, la CARENE soucieuse de préserver son environnement, engage des évaluations environnementales, pour tout projet d'évolution de secteur dans le PLUi. Elle dispose en ce sens d'un cadre avec un bureau d'études spécialisé permettant de connaître les enjeux environnementaux à un stade précoce, et mener à bon escient la démarche Eviter Réduire Compenser. Cette démarche garantit la prise en compte des éléments naturels et paysagers et de leur protection au plan de zonage et dans les OAP.

Par ailleurs, concernant la demande de déclassement d'un Espace Boisé Classé, elle ne peut être réalisée dans la présente procédure. En effet, réduire un espace boisé classé, une zone naturelle, ou agricole, n'entre pas dans le champ de la procédure de modification, mais nécessite d'intégrer une procédure de révision du PLUi.

- **les risques d'inondation** : des inquiétudes sur ce plan sont à plusieurs reprises émises dans le contexte de l'OAP 61 à Pornichet (contributions 18, 26, 36 et 42) sur les secteurs Hecqueux et de l'église (contribution 37).

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Voir réponse 4 - Observations sur les OAP

- **l'intégration des dispositifs EnR (énergies renouvelables)** : il s'agit là d'une demande du conseil départemental visant à prendre en compte les vues sur ces ouvrages ainsi que leur insertion paysagère.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Voir Réponse 8 - Règles de sécurité par rapport aux routes départementales.

- **les questionnements liés à l'évolution des zones économiques** : l'ouverture relative de certaines zones industrielles (zonage UEa2b) à des activités de commerces et de services (extensions, création de nouvelles constructions) est posée à travers l'avis du CM de Donges sur le projet de Modification du PLUi et la contribution 39.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Il n'existe pas dans le projet de modification n° 3 du PLUi d'intention de faire évoluer la zone d'activités des Six croix UEa2b vers une dominante commerciale, ou même seulement d'y introduire des commerces qui ne seraient pas autorisés aujourd'hui.

Lors du Conseil Municipal du 26/09/2024, l'assemblée a souhaité mettre l'accent sur les difficultés rencontrées par certaines activités de service existantes dans la zone à développer de nouveaux bâtiments, allant au-delà d'un simple agrandissement. A aucun moment il n'est fait mention d'un souhait de développer le commerce dans la zone, ce qui n'est, ni le souhait de Saint-Nazaire Agglomération, ni celui de la commune de Donges.

- **la réduction des impacts liés à l'artificialisation des espaces dédiés au stationnement** : la contribution 12 expose l'intérêt de mutualiser les usages en se référant aux besoins réels.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Les normes de stationnement, nécessaires pour répondre aux besoins de mobilités sur territoire, et limiter l'occupation du domaine public, doivent également être ajustées pour limiter leur impact sur l'artificialisation des sols et la banalisation des paysages urbains. Il s'agit de déterminer la norme, selon les destinations et le contexte urbain, mais également les modalités de réalisation.

En cas d'impossibilité à réaliser le stationnement sur l'unité foncière du projet, le PLUi prévoit la possibilité de réaliser une étude, validée par la collectivité, évaluant la capacité de stationnement à l'échelle du quartier, en prenant en compte notamment l'offre de stationnement de parcs ouverts au public, la desserte en transports collectifs.

Cette possibilité est prévue dans les zones urbaines mixtes, mais pas en zones économiques, dans le PLUi en vigueur.

Aussi, cette disposition sera ajoutée pour la partie dédiée aux zones économiques, permettant ainsi de s'adapter au contexte urbain dans lequel s'insère le projet et intégrant dans l'analyse du site les possibilités de foisonnement et mutualisation.

6.4 - Observations sur les OAP (orientations d'aménagement et de Programmation)

Les OAP cristallisent souvent les inquiétudes des habitants, ce dispositif étant relativement complexe à comprendre. C'est le cas notamment pour le secteur couvert par l'OAP 61, rue de l'église à Pornichet : cette OAP, située dans le quartier de Saint-Sébastien, concerne un espace ouvert sur le boulevard de Saint-Nazaire, destiné notamment à la création d'un front bâti. Les autres axes du schéma visent à créer des liaisons douces internes au site et des formes d'habitat diversifiées. Le programme envisagé de 38 logements doit se faire sous la forme d'une seule opération.

Après avoir pris connaissance du dossier, plusieurs riverains directement concernés ont fait part, successivement, de leurs interrogations et de leurs critiques à travers les contributions déposées soit sur registre, soit par courriel ou courrier (contributions 2, 4, 5, 8, 18, 26, 36, 42, 45, 47 et 49).

Différents points critiques sont mis en exergue :

- les risques d'inondation, liés à la présence de nappes phréatiques peu profondes (il est à noter que les sous-sols des immeubles construits en limite bénéficient de pompes immergées)

- les questions relatives aux nuisances visuelles et sonores couplées à des pertes d'intimité et d'ensoleillement liées à la construction d'un grand nombre de logements, s'il s'agit d'immeubles.

Ce problème est notamment soulevé par un groupe d'habitants de la copropriété voisine (contribution 42), ainsi que par un riverain très soucieux de la création de futurs balcons ou terrasses dans le cas de la construction d'un immeuble orienté plein sud vers son jardin (contribution 36), son habitation se situant en limite de l'OAP, rue de l'église.

- les questions relatives au bruit et à la circulation, dans un secteur aujourd'hui particulièrement tranquille

- les inquiétudes soulevées par le nombre de logements prévu, la proportion de logements sociaux locatifs (risques d'incivilités) et les problèmes de circulation et de stationnement que ce projet engendrerait, la rue de l'église ne permettant pas un tel flux de voitures.

- la crainte de voir leurs biens dévalués, le contexte pavillonnaire et tranquille laissant la place à un quartier très dense, si ce projet venait à être réalisé.

- la gêne que présenterait le tracé d'une liaison piétonne figurant sur la parcelle AL 1120 qui aujourd'hui dessert deux habitations (contribution 45).

Il est enfin posé deux questions, l'une relative à l'avis du SDIS sur ce projet et l'autre concernant le retrait minimal des constructions par rapport au boulevard de Saint-Nazaire (contribution 47).

Les habitants ont aussi exprimé oralement que leur point de vue était largement partagé par leurs voisins du quartier et que leur profond désaccord avec ce projet avait été communiqué de vive voix auprès du maire-adjoint à l'urbanisme et de la responsable du service.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Concernant les risques d'inondations, le secteur de l'OAP rue de l'Eglise n'est pas situé en zone inondable, ni dans le PPRL de la Presqu'île Guérandaise.

Pour autant, il se situe dans le bassin versant de l'Hippodrome au schéma d'assainissement des eaux pluviales, le futur projet sera par conséquent soumis à l'obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle et donc d'améliorer l'écoulement actuel en récupérant les eaux issues des constructions ainsi que les eaux de ruissellement.

L'opérateur devra créer un volume de rétention calculé sur la base d'une crue centennale avec un rejet au collecteur limité à 3l/s/ha. Cette obligation n'apparaît pas dans l'OAP, elle relève du règlement écrit du PLUi et du SDAEP annexé au PLUi qui constitue un cadre réglementaire plus contraignant qu'une OAP.

Ainsi, le permis de construire devra contenir une étude hydraulique réalisée par un bureau d'études spécialisé étudiant la nature des sols ainsi que le niveau des plus hautes eaux des nappes phréatiques, il sera soumis pour avis à la Direction Cycle de l'Eau de la CARENE.

Par ailleurs, la création de l'OAP s'accompagne d'un changement de zonage avec le classement du secteur intégralement en UBa2. Contrairement à l'ancien zonage UAb4, le règlement de la zone UBa2 limite l'emprise au sol des constructions à 50% de la surface de l'unité foncière, exige un minimum de 30% d'espaces traités en pleine terre et instaure un coefficient biotope de 0,3. Ce changement de zonage a pour objectif de limiter l'imperméabilisation du site.

Concernant l'impact du projet sur les constructions environnantes, le schéma de l'OAP définit des principes d'aménagement dans l'objectif d'améliorer l'intégration du projet.

En terme de programmation, il est demandé des formes urbaines variées avec du logement individuel côté avenue St Sébastien et du collectif le long du Bd de Saint Nazaire. A l'intérieur de l'ilot, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives pour limiter les pertes d'ensoleillement.

En terme d'insertion paysagère, l'OAP exige des percées visuelles N/S et E/O paysagées pour empêcher les fronts bâtis et garantir un accompagnement végétal des constructions et des limites séparatives limitant ainsi les vues et préservant l'intimité des logements. L'implantation d'un collectif au droit du pignon aveugle de la résidence Villa Marina (soit en recul de 5m par rapport au Bd de Saint Nazaire) est imposée pour supprimer le pignon aveugle de la Rce Villa Marina, le reste des constructions devront respecter un recul mini de 10m par rapport au boulevard de Saint Nazaire.

Concernant la circulation et le stationnement, aucun accès voiture n'est envisagé sur l'avenue de St Sébastien, l'objectif étant de renvoyer le flux automobile sur le boulevard de Saint Nazaire via un accès sur l'avenue de l'Eglise actuellement à double sens.

Les stationnements devront être gérés sur la parcelle avec un minimum de 1,5pl de stationnement par logement libre et 1 pl de stationnement par logement locatif social, ainsi qu'un minimum de 8 places supplémentaires pour les visiteurs, conformément au règlement écrit du PLUi (secteurs 2 et 3 de l'annexe stationnement).

Le futur projet fera l'objet d'une concertation avec les riverains avant délivrance du permis de construire. Cette pratique est mise en œuvre par la commune depuis plusieurs années pour toutes les opérations de plus de 10 logements.

OAP 15 Près de l'Etang à Pornichet

Le projet d'OAP a été modifié avec l'instauration de 3 secteurs, dont 2 sont dévolus chacun à une opération d'ensemble, le secteur 3 correspondant au projet de création d'une aire de camping-car. La modification consiste aussi en une programmation de 30 logements/ha au minimum, dont au moins 30% de logements locatifs sociaux. Le schéma prévoit également un accès unique route d'Ermur, proche de l'accès existant.

Plusieurs remarques et questions ont été recueillies durant l'enquête (cf contributions 23 et 33) :

- la non-prise en compte du dénivelé du terrain
- une demande d'assouplissement des règles de l'OAP, de façon à permettre, le cas échéant, une réalisation par tranches et non d'un seul tenant par secteur
- en cas de blocage opérationnel lié aux difficultés d'élaborer un projet d'ensemble, la demande de revenir à un simple zonage urbain, sans OAP
- pourquoi avoir intégré l'aire de camping-car ?
- demande de justifier l'insertion de parcelles dans tel ou tel secteur
- possibilité de créer des lots libres de constructeurs ?

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

La modification n°3 du PLUi a pour objectif d'assouplir l'OAP avec l'instauration de 3 secteurs pour permettre l'ouverture à l'urbanisation progressive du site, du secteur 1 dans un premier temps.

Le relief très marqué du site est pris en compte dans l'OAP, le dénivelé apparaît sur la cartographie relative à la présentation du site et est repris dans le schéma d'aménagement. Il justifie ainsi la délimitation entre les secteurs 1 et 2 de l'OAP et motive les intangibles du projet concernant son intégration paysagère. Ainsi l'OAP précise qu'un épannelage général du site doit intégrer la déclivité du terrain, préserver le talus de l'urbanisation et positionner l'habitat en partie centrale du plateau pour ménager les vues depuis et vers le site.

L'OAP est un outil supplémentaire qui vient compléter le règlement de la zone, elle permet de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement notamment sur les secteurs non maîtrisés foncièrement par la commune.

Elle permet également de garantir une mixité sociale par secteur en imposant la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux par tranche, et au moins 30% de Logements locatifs sociaux dans la tranche 1. Cette garantie est essentielle pour répondre aux objectifs du PLH et aux obligations de la Loi SRU en matière production de logements sociaux.

Le secteur 3 réservé à l'aire de camping-car ne bloque pas l'ouverture à l'urbanisation des 2 autres secteurs réservés à l'habitat. Toutefois, il est cohérent de le maintenir dans le périmètre de l'OAP en raison de l'accès principal au site depuis la route d'Ermur qui est un accès commun aux 3 secteurs afin d'intégrer le relief du site.

Enfin, l'OAP n'interdit pas la possibilité de créer des lots libres de construction. Ces lots seront dédiés à de l'habitat et devront faire au préalable l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur.

OAP 64 Chesnier à Saint-Nazaire

La SONADEV signale (contribution 10) une incohérence entre les schémas de la ZAC du Québrais qui a fait l'objet d'une concertation et le schéma de l'OAP Chesnier.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Le schéma des principes d'aménagement de l'OAP 64 Chesnier sera mis à jour pour tenir compte des études menées sur Québrais.

OAP Herlains et Pasteur à Donges : il est demandé (contribution 24) que l'aménagement privilégie au sein de ces deux secteurs des espaces dédiés au sport et à la détente, au bénéfice de la santé des habitants.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

La remarque faite lors de l'enquête vise à intégrer des objectifs de santé publique non à créer un équipement de santé. La commune partage cet objectif de développer les modes de déplacement doux bénéfiques à la santé et les équipements permettant notamment aux enfants de développer des activités de plein-air. L'OAP en tient déjà compte en ce qui concerne les déplacements doux et c'est le projet, sous maîtrise publique, qui s'attachera à développer des équipements vecteurs de bonne santé pour la population.

Observations de la DDTM sur les OAP

Ces observations concernent l'ancien camping municipal de Donges (pourquoi ne pas avoir créé une OAP ?) ainsi que plusieurs OAP de la commune de Saint-André des Eaux : l'OAP Nord Eglise (pas de précisions sur le mode opérationnel), l'OAP Nicolas (pourquoi ne pas végétaliser le parking de la salle de sports ?), l'OAP Pré Allain (la notice et le schéma sont en discordance) et l'OAP Cure (manque de précisions).

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Le projet d'aménagement envisagé sur le camping municipal de Donges est envisagé à moyen terme laissant ainsi le temps à la Commune de réfléchir à la façon d'encadrer l'aménagement du futur du site. Il est précisé que le foncier de ce site appartient à la commune.

Dans les intangibles de projet de l'OAP Nord Eglise, il est précisé que l'opération doit être une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat pour laquelle il est attendu un minimum de 40% de logement social sur l'ensemble des secteurs avec des densités et des volumétries adaptées au contexte urbain existant et à la composition urbaine souhaitée pour ce nouvel îlot.

Sur l'OAP Pré Allain, la notice explicative précise bien que le cheminement piéton est supprimé. La faisabilité du cheminement est remise 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 linéaire en limite du périmètre de l'OAP.

OAP La Cure : Une opération est en cours de construction sur le site (17 LLS), cohérente avec la programmation prévue lors du dernier PLH.

OAP Pas Nicolas : L'observation concerne le parking de l'équipement limitrophe 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.

6.5 - Observations sur les ER (emplacements réservés)

ER 208 cheminement doux à Besné : ce projet a fait l'objet de plusieurs observations. Il prévoyait, dans le cadre d'un schéma général de promenades, de relier le centre bourg au canal de la Chaussée, par la pose d'un cheminement doux sur pilotis.

La MRAE, dans son avis, a mis en avant l'objectif de non-impact du projet sur la biodiversité et donc la nécessité de conduire une démarche préalable ERC (éviter, réduire, compenser). La chambre d'agriculture a, de son côté, exprimé une réserve très nette sur ce projet, pour incompatibilité avec l'usage agricole (projet de regroupement de parcelles).

En cours d'enquête, madame Sylvie CAUCHIE, maire de la commune de Besné, a indiqué la volonté municipale d'abandonner ce projet pourtant inscrit dans le plan guide « cœur de bourg » et étudié en collaboration avec le parc naturel de Brière. Cet abandon est dû à l'estimation des coûts, à la suppression d'un subventionnement et à l'avis défavorable de la MRAE.

Il reste intéressant toutefois, à travers le mémoire en réponse, de savoir si cette décision est irrévocable, compte tenu du schéma général de liaisons douces mis au point.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Concernant le retrait de la création d'un ER pour cheminement doux, la Commune de Besné précise qu'elle souhaite entériner cet abandon au motif du coût (estimatif multiplié par 5, avoisinant le million d'euros), et de l'avis défavorable de la MRAE, alors que le projet avait été travaillé avec l'expertise du PNRB. Le travail réalisé dans le Plan Guide avait des ambitions qui, au regard des difficultés financières des partenaires financiers, ne sont plus envisageables.

ER132 et 133 (Saint-Nazaire) : le Grand Port Maritime déclare s'opposer au maintien de l'ER132 et à la mise en place de l'ER133.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Ces demandes sont en cours d'analyse et la collectivité s'engage à y apporter une réponse lors de la finalisation du dossier.

ER34 et ER30 : l'ER34 avait pour but d'élargir à 10 m certaines portions des avenues de Cavaro et des Ormeaux, à Pornichet.

Selon la contribution 46, l'abandon de cet ER, acté par la commune sans explications, n'est pas pertinent en matière d'entretien des fossés. Dans cette même contribution, il est également demandé le ré-établissement de l'EBC existant sur l'ER30.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

L'abandon du projet d'élargissement de l'avenue de Cavaro ne remet pas en cause les principes de gestion et d'entretien des fossés existants par la commune et la CARENE.

En ce qui concerne la suppression de l'OAP 30 des Evens, le site est désormais propriété de la ville et vient de faire l'objet d'aménagements légers pour permettre son ouverture au public avec l'installation de panneaux de sensibilisation sur la biodiversité et l'environnement. Sa préservation et sa mise en valeur sont ainsi garanties. Toutefois, son classement pourra être étudiée de manière plus générale à travers la question de la préservation de la nature en ville lors de la prochaine révision du PLUi.

6.6 - Hauteur des constructions

Les observations concernant la modification des hauteurs visent deux secteurs, le secteur UA1cv, correspondant à une partie du centre-ville de Saint-Nazaire et le secteur de la route des Bassins, sur cette même commune.

Sur la zone UA1cv, il est proposé une règle destinée à autoriser une hauteur maximale de 26 m dans le cas d'une opération globale de surélévation et de réhabilitation d'immeuble. La MRAE considère que cette évolution n'est pas suffisamment explicitée au regard des incidences de cette nouvelle règle sur le contexte architectural et urbain. La DRAC, sans s'y opposer formellement, émet également une réserve quant au principe de permettre une surélévation d'immeuble, sans qu'il y ait, préalablement, dans le dossier de Modification du PLUi, des études complémentaires d'insertion urbaine.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

La ville de Saint-Nazaire mène actuellement une étude patrimoniale sur l'ensemble de la commune, et dans l'attente des résultats, a demandé que soit supprimée de la procédure cette évolution des hauteurs autorisées, lors de son avis délibéré à l'occasion du Conseil municipal du 27 septembre 2024.

Sur le secteur de la route des Bassins, les nouvelles règles issues de l'étude urbaine menée par la ville de Saint-Nazaire conduisent à une définition précise de secteurs dotées de règles de hauteurs maximales différenciées, du R+1+C eu R+3+C. Si la MRAE émet bien une remarque sur le manque d'explications dans le dossier quant aux incidences de ce projet de renouvellement urbain de la route des Bassins, aucune observation n'est parvenue de la part d'habitants de ces secteurs durant l'enquête. Il s'agit pourtant d'un projet d'intention conséquent, dont la finalité est d'assurer une densification mesurée avec une prise en compte optimisée de l'environnement existant.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Les études urbaines et paysagères menées sur le secteur de la Route des Bassins ont amené la collectivité à s'orienter vers un plan des formes urbaines à l'échelle du quartier. Cet outil fixe sur le plan de zonage des règles favorisant une meilleure insertion dans le site, en matière de hauteur des

constructions, d'épannelage ponctuel, d'implantations des constructions (à l'alignement, en retrait par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques). Il a été retenu notamment pour permettre d'autoriser des hauteurs différenciées tenant compte du contexte avoisinant et des hauteurs autres que celle permise par le règlement général de la zone.

Une observation est également émise (contribution 37), relative à admettre des hauteurs importantes pour des équipements publics. N'y-a-il pas un risque de boucher la vue sur la mer à Pornichet ?

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Ces hauteurs plus importantes (R+1 au lieu de R) concernent uniquement les équipements d'intérêt collectifs et services publics, destinés notamment à la surveillance et à la sécurité des plages. Le gabarit R+1 se justifie pour des contraintes techniques liées à une meilleure visibilité notamment pour les postes de secours. Il est rappelé que la zone Nm de situe également dans le périmètre du SPR de la commune dont l'objectif de conserver les vues sur le rivage est maintenu. Chaque projet est soumis à l'accord de l'ABF.

6.7 - Règles architecturales

La DRAC fait deux remarques précises :

L'une, visant à ce que soit interdite toute autorisation d'isolation par l'extérieur pour les constructions composées de maçonneries dites « traditionnelles » (moellons en pierres, briques...), l'autre, demandant à réécrire un texte ciblant spécifiquement, dans certains cas, la mise en œuvre d'ouvertures et d'ouvrages en PVC.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Les propositions de la DRAC sont considérées juridiquement fragiles. En effet, le document d'urbanisme ne peut interdire un dispositif d'isolation thermique et un matériau qu'au motif d'un caractère patrimonial reconnu du bâti. C'est pourquoi, Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE ne donnera pas suite à ces 2 observations, malgré la pertinence de ces dernières. Une étude visant à refondre le volet patrimonial du PLUi est en cours ; ces deux sujets intégreront les réflexions.

De plus, l'édition d'un guide relatif aux Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE), intégrant une dimension patrimoniale est prévue en 2025, qui apportera des recommandations sur la qualité de ces éléments, en complément des règles du PLUi.

6.8 - Règles de sécurité par rapport aux routes départementales

Le département souhaite que soient formulées des recommandations par rapport aux accès sur la RD100. De même, il convient de s'assurer que les emplacements réservés et les accès à des OAP, limitrophes d'une route départementale, ne posent pas de problèmes de sécurité. Sont citées les OAP de la Noé, des Dabonnières et de l'Ilot Grée à Saint-Malo de Guersac, la ZAC centre-bourg et les Fosses Paviolles à Saint-André des Eaux, la ZAC Leroy Plaisance à Pornichet et l'OAP Joachim à Saint-Joachim. En ce qui concerne l'implantation de dispositifs d'EnR à proximité des routes départementales, il est demandé des compléments, liés notamment à la prise en compte des risques d'éblouissement, des impacts sonores et de leur intégration paysagère.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Saint-Nazaire Agglomération intégrera les dispositions du nouveau Schéma routier lorsque celui-ci sera adopté, notifié aux communes et à l'EPCI et transmis dans sa version complète, dans une prochaine

procédure. En effet, la temporalité de la procédure d'adoption du nouveau schéma ne permet pas d'envisager une intégration dans le projet de modification n°3. Les dispositions du nouveau schéma seront inscrites dans le cadre de la modification n°5 du PLUi engagée en décembre 2024.

6.9 - Création d'une nouvelle zone au Petit Maroc et règles de stationnement

Les observations émises sur la création de la zone UAd3 et la modification des règles de stationnement ont fait l'objet de trois contributions écrites et d'un entretien lors de la dernière permanence, le 21 novembre.

Dans la première contribution, les requérants informent ne pas avoir pu accéder au dossier sur internet. Ils notent par ailleurs que ce projet de Modification n'était pas indiqué sur la page « enquêtes publiques » de Saint-Nazaire Agglo et demandent en conséquence une prolongation de 8 jours de l'enquête publique.

Sur le fond, l'association « les amis du Petit Maroc » ont remis une seconde contribution d'une dizaine de pages faisant état dans un premier temps de trois remarques préliminaires :

- affichage mal positionné de l'avis d'enquête publique
- rappel d'aspects judiciaires antérieurs
- difficultés pour la consultation du dossier sur internet

Sur la modification projetée, les observations émises concernent principalement l'annexe stationnement. La règle de 0,5 place de stationnement par logement et l'exonération de toute place pour le logement social locatif apparaît largement insuffisante. Cette règle ne tient pas compte des particularités du site et de la gêne engendrée par un surcroît de voitures.

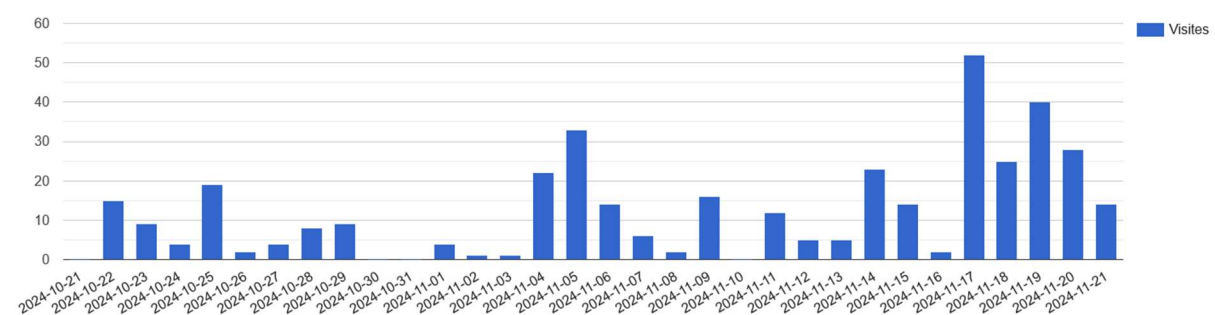
Pour l'association, le projet d'immeuble R+12, destiné à des étudiants avec un RDC commercial, est inquiétant de ce point de vue. Il semble que la motorisation des étudiants et la desserte malaisée du quartier par les transports en commun n'ont pas été suffisamment pris en compte.

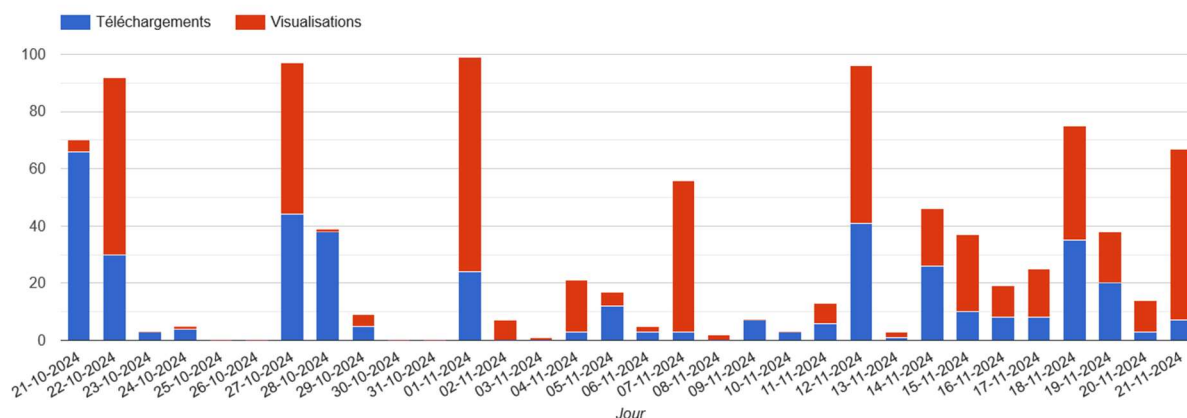
L'association demande donc qu'une étude approfondie soit conduite sur les besoins prévisibles en matière de stationnement et affirme que la création, en compensation, d'un éventuel parc de stationnement à moins de 1000 m est irréaliste.

La délimitation d'une zone UAd3, visant à limiter sur cet espace les emprises au sol et les hauteurs autorisées, semble pour l'association conforter l'idée que la zone UAd2 pourrait, quant à elle, être densifiée, avec notamment des constructions de grande hauteur, ce qui serait contraire aux objectifs énoncés dans l'OAP « quartier maritime et portuaire ».

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Sur l'accès au dossier, Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE a mis en place les mesures et les outils pour suivre l'activité du registre numérique. Le nombre de consultation et de téléchargement du dossier via le registre dématérialisé attestent que l'accès numérique était fonctionnel.





La collectivité reconnaît toutefois que l'accès par internet peut s'avérer parfois fastidieux et que celui-ci gagnerait à s'améliorer. Ainsi, une attention particulière à l'accessibilité du dossier via les sites de Saint-Nazaire Agglomération et des communes sera apportée lors des prochaines procédures.

Sur les modifications apportées à l'annexe stationnement et les observations suscitées sur le zonage UAd3, celles-ci viennent traduire règlementairement le projet urbain de la Ville de Saint-Nazaire sur le Petit Maroc et ses différentes composantes (îlot maritime, rives d'estuaire, ...). Elles permettent de donner de la visibilité sur le devenir du secteur et garantissent la pérennisation de l'espace public. Ce projet d'évolution de ce secteur a été rendu public lors de différents temps de concertation depuis 2022.

Il est rappelé que le choix des règles de stationnement dans le PLUi s'est appuyé à la fois sur le taux de motorisation des ménages et sur l'analyse des tissus urbains réalisée dans le cadre du diagnostic du PLUi.

Cette dernière étude s'est notamment appuyée sur la morphologie et la forme urbaine, sur la place des espaces publics et sur la densité du tissu qui conditionne également les capacités de stationnement sur l'espace public et sur l'espace privé.

Le secteur du Petit Maroc du fait de son taux de motorisation, de la morphologie de son tissu, de son insularité et donc des contraintes du site, a fait l'objet d'un secteur spécifique et de règles de stationnement particulières qui visent à restreindre au strict minimum le stationnement sur le secteur et de donner la priorité à l'espace public.

Le PLUi impose 0,5 places de stationnement pour le logement individuel et collectif et exonère les logements locatifs sociaux de réalisation de places de stationnement. Cette règle n'évolue pas dans le cadre de la modification n°3 du PLUi.

Pour les autres destinations (commerces, activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, équipements d'intérêt collectif et services publics), l'évolution envisagée dans la modification n°3 porte sur un nombre de places requis suffisant au regard des besoins liés à la nature de l'équipement. Par ailleurs, il s'agit de mieux encadrer la réalisation des places des stationnements pour limiter le report des places dans l'espace public. Les places de stationnement seront à réaliser en ouvrage.

En cas d'impossibilité, le porteur de projet devra justifier d'une concession dans un parc public ou privé. Il est à noter que l'îlot maritime a anticipé les besoins et conventionné avec la réalisation d'un parking à proximité du Petit Maroc.

Sur le changement de zonage en UAd3, il est rappelé que cette évolution vise à mettre en adéquation le projet d'aménagement ciblée par la Ville de Saint-Nazaire est de requalifier la rive d'estuaire afin de proposer au bord de l'eau des usages conviviaux et récréatifs et de poursuivre l'aménagement de la promenade du front de mer jusqu'à l'estuaire de la Loire. Ainsi, en passant de UAd2 en UAd3, des règles spécifiques pour limiter l'usage des sols seront mises en place :

- Seules seront autorisés les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles constituent une activité accessoire liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics admis dans la zone (les constructions à vocation d'habitat ne sont pas autorisées).

- L'emprise au sol totale des constructions, à compter de la date d'approbation du PLUi, ne doit pas excéder 300 m². L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Ainsi, au-delà du projet de l'ilot maritime, le reste du plateau du Petit Maroc est sanctuarisé en terme d'espace public, par la mise en place de l'UAd3, conformément au projet urbain.

Enfin, une étude sur le volet patrimonial du PLUi est en cours et viendra alimenter la réflexion sur les formes urbaines et les hauteurs du secteur existant du Petit Maroc, afin d'affiner et de préciser la règle en la matière.

6.10 - Observations sur la confection du dossier soumis à enquête

Globalement, la note de présentation des éléments du dossier de Modification a été jugée exhaustive, la classification des chapitres concernés (compatibilité avec le PLH, règlement écrit, règlement graphique, prescriptions, OAP ...) étant clairement formulée.

Toutefois, il est apparu difficile pour des personnes non averties de faire des allers-retours entre les différents chapitres. L'absence d'un résumé a également été notée.

Enfin, et cela a été soulevé par la MRAE, le dossier d'actualisation de l'évaluation environnementale manque singulièrement de cartographies et d'éléments permettant de situer les différents espaces concernés. Les rédacteurs de Saint-Nazaire Agglo ont d'ailleurs pris acte de ces remarques, dans leur mémoire en réponse à la MRAE : proposition d'insertion de cartographies ainsi que d'une carte globale permettant de situer les enjeux environnementaux et la localisation des objets de la Modification n°3. Il serait intéressant que dans le cadre du mémoire en réponse, Saint-Nazaire Agglo puisse préciser les changements dans la présentation d'un futur dossier ; ces changements devant permettre une meilleure appropriation par le public des propositions faites en matière d'urbanisme et ayant un impact sur leur cadre de vie.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Un résumé synthétisant l'ensemble des évolutions de la modification n°3 sur le plan graphique de chaque commune est disponible à la fin de la notice explicative.

Concernant l'observation de la MRAE, l'actualisation de l'évaluation environnementale sera complétée selon les remarques formulées pour le dossier d'approbation.

Enfin, la notice explicative sera également mise à jour pour le dossier d'approbation et les évolutions apparaîtront distinctement par une mise en évidence en rouge.

6.11 - Autres observations, sans rapport avec la Modification n°3 du PLUi

Carrière de la Maison Noulet à Donges (contributions 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 24, 25 et 41)

Il est demandé (10 contributions au total) que cette ancienne carrière soit classée en zone naturelle, de façon à écarter toute reprise d'activité ou le comblement du plan d'eau de 4 hectares. Plusieurs arguments sont avancés pour justifier ce classement : réserve d'eau intéressante (pénurie, sécheresse), renforcement de la biodiversité, proximité de promenades...

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

L'arrêté préfectoral actant de l'abandon du projet d'ISDI est trop récent pour que la commune ait eu le temps, en concertation avec les riverains du site, de réfléchir à l'avenir de celui-ci et à la manière d'intégrer un éventuel projet de valorisation au PLUi.

Urbanisation de la troisième tranche des Ecottais à Donges (contributions 22, 24 et 41)

Les observations portent sur le caractère paysager du site. Il est demandé que tout ou partie de la troisième tranche des Ecottais soit soustrait à l'urbanisation, d'autres secteurs s'avérant plus propices, tel l'ancien camping municipal.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Le site des Ecottais 3 a fait l'objet de longues études préalables menées par Saint-Nazaire Agglomération en collaboration étroite avec la commune qui ont permis d'identifier en amont les enjeux environnementaux.

Ainsi, ont été identifiées des zones humides, mais aussi des enjeux faune/ flore, enjeux à partir desquels la démarche éviter réduire compenser a été menée. La dimension agricole a également été prise en compte afin de conserver une agriculture dynamique. Le projet tient compte de tous ces éléments, tout en répondant aux besoins en offre de logement du territoire, en cohérence avec le PLH.

Demande de déclassement d'un EBC (contribution 44)

Plusieurs propriétaires demandent le déclassement de l'EBC figurant sur des parcelles leur appartenant.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

La commune de Pornichet confirme sa volonté de protéger les boisements et émet un avis défavorable aux demandes de déclassement d'EBC. Par ailleurs, comme explicité précédemment, la procédure de modification ne permet pas de supprimer les mesures de protection, cette question est renvoyée à la prochaine révision du PLUi.

Zone 2 AUa à la Chapelle des Marais (contribution 48)

Le propriétaire de nombreuses parcelles à la Jourdenais sur la commune de la Chapelle des Marais souhaite un classement en zone constructible de celles-ci, compte tenu de la proximité de nombreuses habitations.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE et la commune ne sont pas en mesure de répondre favorablement à cette demande. La zone 2AUa correspond aux zones d'urbanisation future (long terme), principalement destinée à l'habitat dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini. Or, aucun projet n'est défini sur le secteur de la Jourdenais. Dans l'attente, la parcelle conserve son zonage.

Demande d'intégration de la parcelle ZL 15 à la zone constructible des Brouzils à Donges

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Saint-Nazaire Agglomération et la commune de Donges confirment la réponse formulée à l'occasion de la modification simplifiée n°2, à savoir de ne pas pouvoir répondre favorablement à cette demande. La Commune étant soumise à la loi « Littoral », la notion d'enveloppe urbaine est très fortement encadrée et restrictive. Ainsi, le dessin de l'enveloppe urbaine se limite aux constructions déjà existantes ; la dite parcelle ne peut être intégrée en secteur constructible. Le contour de l'enveloppe urbaine et les exigences de la loi littoral confirment qu'il ne peut être donné une suite favorable à cette demande.

Demande de constructibilité à la Rivaudais à Donges (contribution 28)

La demande de classement en zone constructible d'une parcelle située au sein d'un espace très urbanisé, à la Rivaudais, a été refusée il y a quelques mois. Les requérants ne comprennent pas cette décision et demandent une visite sur le terrain.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Saint-Nazaire Agglomération et la commune de Donges confirment la réponse adressée par courrier en date du 06 août 2024, à savoir de ne pas pouvoir répondre favorablement à cette demande. Le secteur de la Rivaudais est considéré comme un écart au titre de la loi « Littoral » et bénéficie par conséquent de droits à construire restreint.

PARTIE 2 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE- ENQUÊTEUR

1 - RAPPEL DU CONTEXTE

Le plan Local d'Urbanisme intercommunal de Saint-Nazaire-Agglo concerne les 10 communes suivantes : Besné, Donges, La Chapelle des Marais, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-André des Eaux, Saint-Joachim, Saint-Nazaire, Saint-Malo de Guersac et Trignac. Ce document a été approuvé en Conseil communautaire le 4 février 2020 et est entré en vigueur le 17 avril 2020.

Le présent dossier concerne la Modification n°3, engagée par arrêté de Saint-Nazaire Agglo, en date du 7 juin 2023.

Il est important de noter que l'enquête publique unique concerne à la fois cette procédure de Modification n°3 du PLUi et le projet de périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Saint-Martin, classée monument historique, sur la commune de Donges.

Chacune de ces procédures fait l'objet d'un dossier propre, ce présent dossier ne concernant que la procédure de Modification n°3 du PLUi.

Principales étapes de cette procédure de Modification n°3 :

- le 20 juin 2023 : approbation par le Conseil communautaire de la prescription de la procédure et définition des modalités d'une concertation préalable.
- mise à disposition, du 27 novembre au 29 décembre 2023, dans les 10 communes d'un dossier de concertation et d'un registre pour recueillir les observations.
- le 13 février 2024 : analyse du bilan de la concertation (11 contributions seulement).
- envoi du dossier pour avis aux personnes publiques associées, notification aux 10 communes et saisine de l'Autorité Environnementale.

2 - LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier soumis à enquête comporte les documents suivants :

- les pièces administratives
- la notice explicative
- le règlement graphique (plans de zonage modifiés)
- les autres pièces du PLUi modifiées
- les différents avis des personnes publiques et des communes

La notice de présentation

Cette notice claire et exhaustive, recense l'ensemble de toutes les interventions projetées dans le cadre de ce projet de Modification n°3 du PLUi. Les éléments principaux en sont les suivants :

La mise en compatibilité du PLUi avec le Programme Local de l'Habitat 2022-2027

Cette obligation réglementaire se traduit notamment par un nombre minimal de logements sociaux par opération et suivant les cas, une augmentation de la densité.

Cette mise en compatibilité concerne aussi surtout la modification des pourcentages de logements sociaux dans les 5 secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale, ainsi qu'au sein de

nombreuses OAP de différentes communes. Enfin, le document donne une nouvelle définition du logement social, en y intégrant le logement locatif social et le logement en accession abordable.

Les modifications apportées au règlement graphique

5 communes sont concernées par ce point (Donges, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint-André des eaux et Saint-Nazaire), avec au final, un impact assez faible sur le plan des surfaces concernées : suppression 10 ha de zones à urbaniser, augmentation de 6 ha de zones urbaines et de 4 ha de zones naturelles

Les modifications liées aux prescriptions graphiques

Ces modifications concernent, dans 7 communes (Besné, Donges, La Chapelle des Marais, Pornichet, Saint-André des Eaux, Saint-Nazaire et Trignac), de multiples sujets : protections environnementales, requalifications ponctuelles de bâtiments patrimoniaux, modifications affectant les périmètres de densification, adaptation des secteurs de mixité sociale aux projets urbains, création d'un secteur de mixité fonctionnelle, évolution des linéaires commerciaux et des formes urbaines, corrections d'erreurs matérielles.

La création de 9 emplacements réservés

Ces ER sont créés sur les communes de Besné, Donges, La Chapelle des Marais, Saint-André des Eaux et Saint-Nazaire) sont essentiellement liés à des projets de liaisons douces, de voirie et de stationnement ou à la réalisation de logements sociaux.

Il est aussi à noter que différents ER existants ont été modifiés sans en changer les principes fondateurs et que 13 ER sont supprimés (abandon ou réalisation du projet).

Les modifications apportées au règlement écrit

Les points les plus importants concernent :

- une augmentation de la hauteur autorisée sur un site urbanisé à Saint-Nazaire,
- une augmentation des hauteurs autorisées dans certaines OAP visant un objectif de densification plus importante ainsi qu'un pourcentage plus élevé de logements sociaux,
- la mise en place de zones de densification à Pornichet,
- des règles visant la mise en place d'une mixité fonctionnelle dans le secteur d'Océanis à Saint-Nazaire,
- une meilleure prise en compte de la loi APER de façon à faciliter la création de dispositifs d'énergie renouvelable.

Des modifications ponctuelles sont également apportées sur le plan du stationnement : assouplissement dans le cas de la réhabilitation d'un logement, renforcement des règles liées au stationnement cyclable, notamment.

Les modifications apportées aux OAP

Si 3 OAP ont été supprimées dans le cadre de cette Modification n°3 du PLUi, 9 ont été créées, visant à la création au total la construction à terme de 400 logements environ, sur 6 communes : : Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-André des eaux, Saint-Malo de Guerzac.

Ces nouvelles OAP constituent de fait une évolution importante du document d'urbanisme, au regard des conséquences de ces périmètres pré-opérationnels pour les riverains concernés.

Il est aussi à noter qu'un certain nombre d'OAP ont aussi été modifiées afin de tenir compte des évolutions locales, sans en changer l'esprit (densification, augmentation de la proportion de logements sociaux, en lien avec le PLH).

Des évolutions liées à l'étude urbaine « de la route des Bassins » à Saint-Nazaire

Ce secteur de près de 30 hectares qui a connu ces 10 dernières années, une mutation importante, a fait l'objet d'une étude urbaine approfondie. Les deux objectifs retenus, la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel existant et un cadre réglementaire formulant une densification maîtrisée, se traduisent notamment par la protection de certains espaces sensibles et la mise en place règles spécifiques : intégration au plan des formes urbaines, nouvelles règles de hauteurs, alignements par rapports à l'axe, protections paysagères. Une OAP est également créée en lisière de ce secteur et concerne un ensemble d'habitat social et un ilot adjacent destiné à muter.

L'évaluation environnementale

Ce document, réalisé par le bureau d'études Even Conseil, produit une analyse exhaustive de toutes les modifications apportées dans le cadre de ce dossier et de leurs incidences sur le plan environnemental.

Les conclusions décrites élément par élément retiennent seulement 5 points pour lesquels, il s'est avéré important de procéder à une analyse plus fine :

- la création d'une liaison douce à Besné au sein d'un espace naturel sensible,
- la dérèglementation de l'emprise au sol des constructions sur un secteur à Trignac,
- la modification des hauteurs dans un secteur central à Saint-Nazaire,
- la création de l'OAP, rue de l'Eglise, à Pornichet,
- les évolutions du PLUi liées à l'étude urbaine de la route des Bassins.

Les autres pièces du dossier

Le dossier soumis à enquête comporte :

- **les plans de zonage par commune,**
- **la liste des emplacements réservés,** consécutive aux modifications apportées par ce dossier,
- **la charte chromatique unique,** mise au point en 2021, sans grandes modifications,
- **l'annexe relative aux règles de stationnement,** comportant les modifications apportées dans ce dossier,
- **le descriptif complet des OAP,** mis à jour dans le cadre de ce dossier et permettant une vision synthétique de l'ensemble des OAP et une consultation facile pour le public,
- **l'avis de la MRAE,** remis à la communauté d'agglomération le 12/09/2024 et **le mémoire en réponse** de Saint-Nazaire Agglo,
- **les avis des conseils municipaux des 10 communes** de Saint-Nazaire Agglo,
- **les avis des personnes publiques consultées** : la DDTM, la DRAC, le département de Loire-Atlantique, le pôle métropolitain Nantes - Saint-Nazaire, le Parc régional de Brière, Cap Atlantique La Baule-Guérande, la chambre d'agriculture et le Grand Port Maritime.

3 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Après sollicitation du Président de Saint-Nazaire Agglo pour le lancement d'une enquête publique unique, Le Président du Tribunal Administratif me désignait le 17 juin 2024 en qualité de commissaire-enquêteur.

Un calendrier des permanences a été organisé en lien avec les communes de la communauté urbaine, en retenant le principe d'une permanence d'une demi-journée par commune, et de deux permanences (ouverture et fermeture) au siège de Saint-Nazaire Agglo.

La publicité de cette procédure de Modification a été réalisée par voie de presse, avec deux parutions dans les journaux Ouest-France et Presse-Océan les 4 et 24 octobre 2024 et par voie d'affichage (81 au total répartis dans chaque commune et au siège de la communauté urbaine).

Le public avait la possibilité de consulter le dossier par voie électronique, à l'aide d'un site dédié et de déposer ses observations sur un registre numérique.

Par voie électronique :

Consultation du dossier sur le site :

<https://www.saintnazaireagglo.fr/infos-et-demarches/logement/plui>

Dépôt des observations sur le site :

<https://www.registre-numerique.fr/modif3plui-pda-carene>

Les dossiers d'enquête sur support papier pouvaient aussi être consultés, pendant toute la durée de l'enquête, dans chacune des dix mairies des communes de l'agglomération nazairienne ainsi qu'au siège de Saint-Nazaire Agglo, aux jours et heures habituelles d'ouverture. Un poste informatique était également mis à disposition du public dans ces lieux pour consultation électronique du dossier. L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions tout à fait satisfaisantes, avec la tenue de 12 permanences, 2 dans les locaux de Saint-Nazaire Agglo (ouverture et fermeture de l'enquête) et 10, dans chacune des communes concernées.

En tenant compte des doublons, des contributions hors sujet, sur les 50 contributions recueillies, il n'y a donc, à proprement parler, que 25 contributions relatives au projet de Modification n°3 du PLUi, objet de l'enquête publique. Les contributions hors sujet ne pouvaient être prises en compte dans le cadre de cette enquête mais ont été toutefois portées à la connaissance des communes et de Saint-Nazaire Agglo. Des réponses ont été apportées par le service Planification de la communauté d'agglomération (cf. chapitre 6.11 de ce dossier d'enquête).

Ce nombre assez faible de contributions marque une certaine désaffection du public à l'égard des procédures ayant trait à l'urbanisme prévisionnel et règlementaire.

Ce phénomène est assez courant et il semble important d'en comprendre les raisons, afin d'essayer de créer à l'avenir les conditions d'une participation plus soutenue.

Une première explication tient peut-être au rythme très soutenu des procédures de modification du PLUi sur le territoire de Saint-Nazaire Agglo, ce qui amène une forme d'incompréhension. Les modifications n°s 2 et 3 se sont enchaînées et des procédures de modification n°4 et n°5 se profilent déjà pour 2025. Il est donc très difficile de s'y retrouver, ce d'autant que les sujets traités sont compliqués.

Cette complexité apparaît comme une seconde difficulté. Le PLUi est en effet un document très technique et assez difficilement communicable. L'évolution des textes conduit aussi à perdre le citoyen en route. Si certaines données apparaissent clairement, comme la densification et la préservation de l'environnement, autant leur application, leur traduction semblent abstraites, sauf pour les habitants directement concernés.

Cette incompréhension à l'égard de ces documents d'urbanisme prévisionnel suscite à la fois une mise à distance et une forme de désintérêt. Cela est d'autant plus net dans le contexte actuel des PLU intercommunaux. Une bonne part des élus sont eux-mêmes, d'une certaine manière, dépossédés de la réalisation de ces documents, diminuant ainsi la communication orale davantage pratiquée, lorsque les PLU étaient communaux.

L'enquête publique et les différents avis des PPA ont toutefois permis de mettre en évidence différents points abordés dans le procès-verbal de synthèse que j'ai remis à la communauté d'agglomération le 28 novembre. Le mémoire en réponse élaboré par le service « planification urbaine » remis le 13 décembre répond de manière claire et exhaustive aux interrogations posées.

Les principaux éléments abordés dans le cadre de cette enquête publique, autour de plusieurs thèmes, sont repris synthétiquement ci-après dans cette partie « conclusions » avec mon avis sur chacun des points abordés.

4 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Compatibilité avec le PLH, questions relatives à la densification et au logement social

Des demandes de précisions avaient été formulées par la DDTM, quant à la prise en compte du PLH dans le projet de modification n°3. Les réponses apportées par Saint-Nazaire Agglo, tant sur la volonté de diversifier les types de logements sociaux que sur les aspects quantitatifs en matière plus spécifiquement de logements sociaux locatifs sont tout à fait pertinents.

Les modalités d'application du PLH à travers les règles du PLUi sont, de mon 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 ces 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.

Les politiques publiques méritent donc être rappelées et c'est bien ce qui est entrepris dans le PLUi. La concertation, que nécessite l'explication des bien-fondés d'une densification raisonnée et de la mixité sociale induite par celle-ci, reste difficile à conduire dans le cadre de l'urbanisme prévisionnel et réglementaire.

Cette concertation sera par contre beaucoup plus efficace et productive dans le cadre d'opérations concrètes, amorcées dans la mise en place d'OAP par exemple. Je recommande donc vivement 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. Sur ce point, il est à noter que sur le territoire de la communauté d'agglomération, une concertation avec les habitants concernés est toujours conduite pour les opérations de plus de 10 logements.

Observations en matière d'environnement

Sur le plan environnemental, dans le prolongement de l'avis de la MRAE, la communauté d'agglomération indique dans son mémoire en réponse les compléments qu'elle versera dans le cadre du dossier de Modification n°3 soumis à approbation (cf chapitre 4 du rapport d'enquête). Il est aussi rappelé par le service planification urbaine que le repérage des zones humides et des éléments naturels et paysagers est un objectif constant, avec des évaluations conduites dès le stade prévisionnel. Sur ce point, je tiens à formuler que cette démarche préalable est particulièrement volontariste.

Observations sur les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

De nombreuses contributions ont émané lors de l'enquête au sujet de certaines OAP. C'est ainsi notamment que de fortes inquiétudes ont été exprimées par des habitants et riverains de l'OAP rue de l'église à Pornichet : risques d'inondation, nuisances visuelles et sonores, problèmes de circulation et de stationnement, nombre de logements trop important, surnombre de logements sociaux, dévaluation des biens...

La réponse de Saint-Nazaire Agglo est très détaillée (cf. chapitre 6.4 de ce rapport d'enquête) qui spécifie notamment les points suivants :

- les règles en matière de gestion des eaux pluviales seront établies sur la base d'une gestion à la parcelle, avec la mise en place d'un bassin d'orage dimensionné suivant une crue centennale.
- la programmation est de 38 logements, dont 12 logements locatifs sociaux : cette densité est bien inférieure à l'opération voisine des Villas Marinas, compte tenu du caractère pavillonnaire du quartier.
- l'emprise au sol maximale des futures constructions sera de 50%.
- la mise en place de logements diversifiés (appartements et maisons) sera étudiée avec des hauteurs différentes de façon à tenir compte du voisinage.
- des contraintes d'implantation viseront à protéger les riverains, notamment sur le plan de l'ensoleillement.

Enfin et surtout, Saint-Nazaire Agglo indique que le projet fera l'objet d'une concertation avant les riverains avant toute délivrance permis de construire.

Mes contacts, durant l'enquête, avec de nombreux habitants concernés de près ou de loin par cette OAP, attestent d'une forme de rejet de ceux-ci par rapport au schéma proposé. J'ai le sentiment qu'il existe une forte attente en matière de concertation et qu'il serait préjudiciable de ne pas aborder cette question assez rapidement.

L'OAP est un outil particulièrement probant en ce qu'il exprime en amont de tout projet une série d'intentions, de façon à pouvoir co-construire un ensemble urbain conséquent. C'est aussi un outil assez mal perçu, le schéma apparaissant souvent comme un élément figé.

C'est ce qui, de mon point de vue, justifie sur les secteurs couverts par une OAP, une prise de contact à court terme avec les personnes intéressées afin de clarifier la procédure. Seraient ainsi prises en compte les règles d'urbanisme de la communauté urbaine quant à la production de logements et les légitimes attentes des riverains, dans la perspective d'un projet raisonnable et harmonieux.

Sur l'ensemble des OAP ayant fait l'objet de contributions, les réponses apportées par Saint-Nazaire Agglo (cf. chapitre 6.4 de ce rapport d'enquête) me semblent tout à fait cohérentes et explicatives.

Observations sur les emplacements réservés et les hauteurs

Les réponses aux questions posées sont claires (cf. chapitre 6.4). Sur la question des hauteurs autorisées dans le centre-ville de Saint-Nazaire, il est indiqué que le projet de surélévation dans des cas précis et sur un secteur bien défini est abandonné par la ville de Saint-Nazaire, une étude plus générale devant être conduite préalablement.

Observations en rapport avec le quartier du Petit Maroc

Plusieurs contributeurs sont intervenus lors de l'enquête afin d'exposer le caractère insulaire de ce quartier auquel ils sont très attachés. Ils mettent en avant les difficultés de stationnement que vont générer dans un proche avenir, les constructions projetées sur ce site (77 logements étudiants prévus à court terme). Une autre crainte concerne aussi l'avenir de l'ensemble du secteur et de son éventuelle urbanisation.

Saint-Nazaire Agglo indique dans le chapitre 6.9 de ce rapport que les règles de stationnement sont restées inchangées en matière de logements. Les places de stationnements pour les autres destinations doivent être réalisées dans l'ouvrage lui-même, ou à défaut dans une concession définie à l'avance.

Les aspects judiciaires antérieurs, avec un recours rejeté par le Tribunal Administratif, démontrent qu'il existe des avis pour le moins divergents entre les pouvoirs publics et l'association des Amis du Petit Maroc quant au devenir de ce site emblématique. Je considère donc 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

Saint-Nazaire Agglo ne souscrit pas à la demande de la DRAC pour des ajouts réglementaires visant à interdire certains dispositifs ou matériaux, considérant ces éventuels ajouts comme juridiquement fragiles, ce qui me semble tout à fait pertinent. Je pense en effet que des contacts en amont des projets avec les services ADS (application du droit des sols) peuvent, sur ces questions esthétiques, s'avérer plus performants que des règles strictes et parfois difficiles à justifier, suivant les contextes.

Observation du Département sur les règles de sécurité par rapport aux routes départementales

Suite aux recommandations du service des routes départementales, Saint-Nazaire Agglo confirme que les dispositions du nouveau schéma routier du Département sera pris en compte, dans une prochaine modification, lorsque celui-ci sera adopté et notifié aux communes.

En conclusion, compte tenu de la qualité du dossier et des apports faits à celui-ci, dans le cadre de son approbation future, par la prise en compte des avis des personnes publiques et des contributions recueillies durant l'enquête, j'émet un avis favorable au projet de Modification de droit commun n°3 du PLUi.

Fait à Bouguenais, le 19 décembre 2024

M. Christian Kessler - commissaire-enquêteur

COMMUNAUTÉ URBAINE SAINT-NAZAIRE AGGLO

**PROJET DE MODIFICATION
DE DROIT COMMUN N°3 DU PLUi**

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 21/10 AU 21/11/2024

DOCUMENT ANNEXE 1

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

28 novembre 2024

PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLUI ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 21/10 AU 21/11/2024

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Il est à noter un nombre d'observations assez faible de la part du public. Ce délaissement s'était déjà fait nettement ressentir lors de l'enquête publique liée à la Modification n° 2 du PLUI, conduite fin 2022, ainsi que lors de la concertation préalable menée en novembre-décembre 2023.

Il n'est donc pas aisé de dégager des thèmes majeurs. Toutefois, en s'appuyant sur les contributions des habitants et sur les avis des PPA, il est intéressant de retenir quelques points importants qui méritent réflexion et réponses de Saint-Nazaire Agglo. Il est à noter que l'avis de la MRAE a déjà fait l'objet d'un mémoire en réponse de Saint-Nazaire Agglo et n'est pas repris dans le procès-verbal de synthèse.

1 - Compatibilité de la Modification du PLUI avec le PLH

Un des points essentiels du dossier de Modification N°3 concerne la mise en compatibilité du futur PLUI. C'est un point essentiel du dossier puisqu'il impacte les secteurs de mixité sociale ainsi que les OAP, existantes ou à créer.

L'observation de la DDTM tient pour l'essentiel à la définition du logement social exprimée par Saint-Nazaire Agglo, définition qui recouvre le logement locatif social, le prêt social location-accession et le logement en accession abordable.

La DDTM estime que cette définition, utilisée dans la formalisation des objectifs de production de logements sociaux dans les OAP, ne permet pas d'atteindre les objectifs en termes de production de logement locatif social définis dans le PLH.

Cet aspect de la question n'est pas d'ordre sémantique mais traduit, pour la DDTM, une orientation du PLUI non compatible avec le PLH.

De même, il est signalé que le PLUI n'est pas compatible avec le SCOT métropolitain Nantes - Saint-Nazaire qui prévoit un pourcentage minimal de 33% de logements locatifs sociaux dans la production de logements neufs. Sur ce point, il est à noter que l'avis du SCOT métropolitain n'en fait pas état.

La DDTM demande aussi la réévaluation des règles du secteur de mixité sociale n°4, insuffisantes pour rattraper les objectifs fixés par la loi et atteindre ceux du PLH, compte tenu notamment de la situation en carence des trois communes concernées.

2 - Observations relatives à la densification et au logement social locatif

La DDTM met donc en avant une relative insuffisance du projet de Modification du PLUI au regard du PLH quant à la construction de logements sociaux locatifs.

Les contributions du public vont dans un sens contraire et témoignent d'inquiétudes, tant en matière de densification que sur le plan de l'insertion d'une proportion élevée de logements locatifs sociaux. Malgré leur nombre assez restreint, ces contributions semblent bien révéler un point de vue assez général :

- contributions 4, 18, 26, 36 et 49 : OAP 61, rue de l'église à Pornichet
- contribution 37 : OAP Près de l'Etang et secteurs Paludiers, Leroy Plaisance et village d'Ermur
- contribution : association Prosimar, sur les quotas opérationnels exigés

La DDTM demande également que soient mieux localisés sur les plans, dans la notice explicative, les secteurs de densification de Pornichet en évolution. L'observation d'un habitant concerné à Pornichet questionne d'ailleurs la finalité de la création de ce secteur de densification dans son quartier (contribution 3).

3 - Observations en matière d'environnement

L'évaluation environnementale, réalisée par le bureau d'études EVEN, s'est attachée à analyser chaque point faisant l'objet d'une modification. De cette analyse, il ressort que la grande majorité de ces modifications n'aura aucun impact négatif et que les incidences sur l'environnement seront positives dans de nombreux cas.

Seuls quelques points étaient susceptibles, pour le bureau d'études, d'incidences sur l'environnement et nécessitaient donc de passer au crible d'une démarche plus approfondie.

Les observations émises sur ce plan par la MRAE et les réponses apportées par Saint-Nazaire Agglo sont détaillées dans le rapport d'enquête.

Plusieurs thèmes sont abordés, au fil des contributions du public et autres avis des PPA :

- **les zones humides et les boisements** : des observations sont faites sur la présence ou non de zones humides, de boisements, de leur préservation sur certains secteurs : secteur du camping municipal à Saint-André des Eaux, ER à Donges, secteur de la Providence et projet Cadréan à Montoir-de-Bretagne...

Il apparaît important que la doctrine sur la prise en compte des zones humides et des boisements soit décrite par Saint-Nazaire Agglo (repérages sur photo aérienne et sur le terrain, études préalables et prévisionnelles, diagnostics environnementaux, études opérationnelles...).

Deux observations sont émises par des habitants, l'une, demandant le déclassement d'un EBC (espace boisé classé) sur des parcelles répertoriées à Pornichet (contribution 44), la seconde proposant de lancer une concertation publique sur la nécessité de protéger le caractère boisé de la commune de Pornichet (contribution 46).

- **les risques d'inondation** : des inquiétudes sur ce plan sont à plusieurs reprises émises dans le contexte de l'OAP 61 à Pornichet (contributions 18, 26, 36 et 42) sur les secteurs Hecqueux et de l'église (contribution 37).

- **l'intégration des dispositifs EnR (énergies renouvelables)** : il s'agit là d'une demande du conseil départemental visant à prendre en compte les vues sur ces ouvrages ainsi que leur insertion paysagère.

- **les questionnements liés à l'évolution des zones économiques** : l'ouverture relative de certaines zones industrielles (zonage UEa2b) à des activités de commerces et de services (extensions, création de nouvelles constructions) est posée à travers l'avis du CM de Donges sur le projet de Modification du PLUi et la contribution 39.

- **la réduction des impacts liés à l'artificialisation des espaces dédiés au stationnement** : la contribution 12 expose l'intérêt de mutualiser les usages en se référant aux besoins réels.

4 - Observations sur les OAP (orientations d'aménagement et de Programmation)

Les OAP cristallisent souvent les inquiétudes des habitants, ce dispositif étant relativement complexe à comprendre. C'est le cas notamment pour le secteur couvert par **l'OAP 61, rue de l'église à Pornichet** : cette OAP, située dans le quartier de Saint-Sébastien, concerne un espace ouvert sur le boulevard de Saint-Nazaire, destiné notamment à la création d'un front bâti. Les autres axes du schéma visent à créer des liaisons douces internes au site et des formes d'habitat diversifiées. Le programme envisagé de 38 logements doit se faire sous la forme d'une seule opération.

Après avoir pris connaissance du dossier, plusieurs riverains directement concernés ont fait part, successivement, de leurs interrogations et de leurs critiques à travers les contributions déposées soit sur registre, soit par courriel ou courrier (contributions 2, 4, 5, 8, 18, 26, 36, 42, 45, 47 et 49).

Différents points critiques sont mis en exergue :

- les risques d'inondation, liés à la présence de nappes phréatiques peu profondes (il est à noter que les sous-sols des immeubles construits en limite bénéficient de pompes immergées)
- les questions relatives aux nuisances visuelles et sonores couplées à des pertes d'intimité et d'ensoleillement liées à la construction d'un grand nombre de logements, s'il s'agit d'immeubles. Ce problème est notamment soulevé par un groupe d'habitants de la copropriété voisine (contribution 42), ainsi que par un riverain très soucieux de la création de futurs balcons ou terrasses dans le cas de la construction d'un immeuble orienté plein sud vers son jardin (contribution 36), son habitation se situant en limite de l'OAP, rue de l'église.
- les questions relatives au bruit et à la circulation, dans un secteur aujourd'hui particulièrement tranquille
- les inquiétudes soulevées par le nombre de logements prévu, la proportion de logements sociaux locatifs (risques d'incivilités) et les problèmes de circulation et de stationnement que ce projet engendrerait, la rue de l'église ne permettant pas un tel flux de voitures.
- la crainte de voir leurs biens dévalués, le contexte pavillonnaire et tranquille laissant la place à un quartier très dense, si ce projet venait à être réalisé.
- la gêne que présenterait le tracé d'une liaison piétonne figurant sur la parcelle AL 1120 qui aujourd'hui dessert deux habitations (contribution 45).

Il est enfin posé deux questions, l'une relative à l'avis du SDIS sur ce projet et l'autre concernant le retrait minimal des constructions par rapport au boulevard de Saint-Nazaire (contribution 47).

Les habitants ont aussi exprimé oralement que leur point de vue était largement partagé par leurs voisins du quartier et que leur profond désaccord avec ce projet avait été communiqué de vive voix auprès du maire-adjoint à l'urbanisme et de la responsable du service.

OAP 15 Près de l'Etang à Pornichet

Le projet d'OAP a été modifié avec l'instauration de 3 secteurs, dont 2 sont dévolus chacun à une opération d'ensemble, le secteur 3 correspondant au projet de création d'une aire de camping-car. La modification consiste aussi en une programmation de 30 logements/ha au minimum, dont au moins 30% de logements locatifs sociaux. Le schéma prévoit également un accès unique route d'Ermur, proche de l'accès existant.

Plusieurs remarques et questions ont été recueillies durant l'enquête (cf contributions 23 et 33) :

- la non-prise en compte du dénivelé du terrain
- une demande d'assouplissement des règles de l'OAP, de façon à permettre, le cas échéant, une réalisation par tranches et non d'un seul tenant par secteur
- en cas de blocage opérationnel lié aux difficultés d'élaborer un projet d'ensemble, la demande de revenir à un simple zonage urbain, sans OAP
- pourquoi avoir intégré l'aire de camping-car ?
- demande de justifier l'insertion de parcelles dans tel ou tel secteur
- possibilité de créer des lots libres de constructeurs ?

OAP 64 Chesnier à Saint-Nazaire

La SONADEV signale (contribution 10) une incohérence entre les schémas de la ZAC du Québrais qui a fait l'objet d'une concertation et le schéma de l'OAP Chesnier.

OAP Herlains et Pasteur à Donges : il est demandé (contribution 24) que l'aménagement privilégie au sein de ces deux secteurs des espaces dédiés au sport et à la détente, au bénéfice de la santé des habitants.

Observations de la DDTM sur les OAP

Ces observations concernent l'ancien camping municipal de Donges (pourquoi ne pas avoir créé une OAP ?) ainsi que plusieurs OAP de la commune de Saint-André des Eaux : l'OAP Nord Eglise (pas de précisions sur le mode opérationnel), l'OAP Nicolas (pourquoi ne pas végétaliser le parking de la salle de sports ?), l'OAP Pré Allain (la notice et le schéma sont en discordance) et l'OAP Cure (manque de précisions).

5 - Observations sur les ER (emplacements réservés)

ER 208 cheminement doux à Besné : ce projet a fait l'objet de plusieurs observations. Il prévoyait, dans le cadre d'un schéma général de promenades, de relier le centre bourg au canal de la Chaussée, par la pose d'un cheminement doux sur pilotis.

La MRAE, dans son avis, a mis en avant l'objectif de non-impact du projet sur la biodiversité et donc la nécessité de conduire une démarche préalable ERC (éviter, réduire, compenser). La chambre d'agriculture a, de son côté, exprimé une réserve très nette sur ce projet, pour incompatibilité avec l'usage agricole (projet de regroupement de parcelles).

En cours d'enquête, madame Sylvie CAUCHIE, maire de la commune de Besné, a indiqué la volonté municipale d'abandonner ce projet pourtant inscrit dans le plan guide « cœur de bourg » et étudié en collaboration avec le parc naturel de Brière. Cet abandon est dû à l'estimation des coûts, à la suppression d'un subventionnement et à l'avis défavorable de la MRAE.

Il reste intéressant toutefois, à travers le mémoire en réponse, de savoir si cette décision est irrévocable, compte tenu du schéma général de liaisons douces mis au point.

ER132 et 133 : le Grand Port Maritime déclare s'opposer au maintien de l'ER132 et à la mise en place de l'ER133.

ER34 et ER30 : l'ER34 avait pour but d'élargir à 10 m certaines portions des avenues de Cavaro et des Ormeaux. L'abandon de cet ER, acté par la commune sans explications, n'est pas pertinent en matière d'entretien des fossés (contribution 46). Dans cette même contribution, il est également demandé le ré-établissement de l'EBC existant sur l'ER30.

6 - Hauteur des constructions

Les observations concernant la modification des hauteurs visent deux secteurs, le secteur UA1cv, correspondant à une partie du centre-ville de Saint-Nazaire et le secteur de la route des Bassins, sur cette même commune.

Sur la zone UA1cv, il est proposé une règle destinée à autoriser une hauteur maximale de 26 m dans le cas d'une opération globale de surélévation et de réhabilitation d'immeuble. La MRAE considère que cette évolution n'est pas suffisamment explicitée au regard des incidences de cette nouvelle règle sur le contexte architectural et urbain. La DRAC, sans s'y opposer formellement, émet également une réserve quant au principe de permettre une surélévation d'immeuble, sans qu'il y ait, préalablement, dans le dossier de Modification du PLUi, des études complémentaires d'insertion urbaine.

Sur le secteur de la route des Bassins, les nouvelles règles issues de l'étude urbaine menée par la ville de Saint-Nazaire conduisent à une définition précise de secteurs dotées de règles de hauteurs maximales différenciées, du R+1+C eu R+3+C. Si la MRAE émet bien une remarque sur le manque d'explications dans le dossier quant aux incidences de ce projet de renouvellement urbain de la route des Bassins, aucune observation n'est parvenue de la part d'habitants de ces secteurs durant l'enquête. Il s'agit pourtant d'un projet d'intention conséquent, dont la finalité est d'assurer une densification mesurée avec une prise en compte optimisée de l'environnement existant.

Une observation est également émise (contribution 37), relative à admettre des hauteurs importantes pour des équipements publics. N'y-a-il pas un risque de boucher la vue sur la mer à Pornichet ?

7 - Règles architecturales

La DRAC fait deux remarques précises :

L'une, visant à ce que soit interdite toute autorisation d'isolation par l'extérieur pour les constructions composées de maçonneries dites « traditionnelles » (moellons en pierres, briques...), l'autre, demandant à réécrire un texte ciblant spécifiquement, dans certains cas, la mise en œuvre d'ouvertures et d'ouvrages en PVC.

8 - Règles de sécurité par rapport aux routes départementales

Le département souhaite que soient formulées des recommandations par rapport aux accès sur la RD100. De même, il convient de s'assurer que les emplacements réservés et les accès à des OAP, limitrophes d'une route départementale, ne posent pas de problèmes de sécurité. Sont citées les OAP de la Noé, des Dabonnières et de l'Ilot Grée à Saint-Malo de Guersac, la ZAC centre-bourg et les Fosses Paviolles à Saint-André des Eaux, la ZAC Leroy Plaisance à Pornichet et l'OAP Joachim à Saint-Joachim. En ce qui concerne l'implantation de dispositifs d'EnR à proximité des routes départementales, il est demandé des compléments, liés notamment à la prise en compte des risques d'éblouissement, des impacts sonores et de leur intégration paysagère.

9 - Création d'une nouvelle zone et question du stationnement au Petit Maroc

Les observations émises sur la création de la zone UAd3 et la modification des règles de stationnement ont fait l'objet de trois contributions écrites et d'un entretien lors de la dernière permanence, le 21 novembre.

Dans la première contribution, les requérants informent ne pas avoir pu accéder au dossier sur internet. Ils notent par ailleurs que ce projet de Modification n'était pas indiqué sur la page « enquêtes publiques » de Saint-Nazaire Agglo et demandent en conséquence une prolongation de 8 jours de l'enquête publique.

Sur le fond, l'association « les amis du Petit Maroc » ont remis une seconde contribution d'une dizaine de pages faisant état dans un premier temps de trois remarques préliminaires :

- affichage mal positionné de l'avis d'enquête publique
- rappel d'aspects judiciaires antérieurs
- difficultés pour la consultation du dossier sur internet

Sur la modification projetée, les observations émises concernent principalement l'annexe stationnement. La règle de 0,5 place de stationnement par logement et l'exonération de toute place pour le logement social locatif apparaît largement insuffisante. Cette règle ne tient pas compte des particularités du site et de la gêne engendrée par un surcroit de voitures.

Pour l'association, le projet d'immeuble R+12, destiné à des étudiants avec un RDC commercial, est inquiétant de ce point de vue. Il semble que la motorisation des étudiants et la desserte malaisée du quartier par les transports en commun n'ont pas été suffisamment pris en compte. L'association demande donc qu'une étude approfondie soit conduite sur les besoins prévisibles en matière de stationnement et affirme que la création, en compensation, d'un éventuel parc de stationnement à moins de 1000 m est irréaliste.

La délimitation d'une zone UAd3, visant à limiter sur cet espace les emprises au sol et les hauteurs autorisées, semble pour l'association conforter l'idée que la zone UAd2 pourrait, quant à elle, être densifiée, avec notamment des constructions de grande hauteur, ce qui serait contraire aux objectifs énoncés dans l'OAP « quartier maritime et portuaire ».

10 - Confection du dossier soumis à enquête

Globalement, la note de présentation des éléments du dossier de Modification a été jugée exhaustive, la classification des chapitres concernés (compatibilité avec le PLH, règlement écrit, règlement graphique, prescriptions, OAP, etc) étant clairement formulée.

Toutefois, il est apparu difficile pour des personnes non averties de faire des allers-retours entre les différents chapitres. L'absence d'un résumé a également été notée.

Enfin, et cela a été soulevé par la MRAE, le dossier d'actualisation de l'évaluation environnementale manque singulièrement de cartographies et d'éléments permettant de situer les différents espaces concernés. Les rédacteurs de Saint-Nazaire Agglo ont d'ailleurs pris acte de ces remarques, dans leur mémoire en réponse à la MRAE : proposition d'insertion de cartographies ainsi que d'une carte globale permettant de situer les enjeux environnementaux et la localisation des objets de la Modification n°3. Il serait intéressant que dans le cadre du mémoire en réponse, Saint-Nazaire Agglo puisse préciser les changements dans la présentation d'un futur dossier ; ces changements devant permettre une meilleure appropriation par le public des propositions faites en matière d'urbanisme et ayant un impact sur leur cadre de vie.

Autres observations, sans rapport avec le projet de Modification n°3

Carrière de la Maison Noulet à Donges (contributions 11, 13 ,14, 15, 16, 17, 19, 24, 25 et 41)

Il est demandé (10 contributions au total) que cette ancienne carrière soit classée en zone naturelle, de façon à écarter toute reprise d'activité ou le comblement du plan d'eau de 4 hectares. Plusieurs arguments sont avancés pour justifier ce classement : réserve d'eau intéressante (pénurie, sécheresse), renforcement de la biodiversité, proximité de promenades...

Urbanisation de la troisième tranche des Ecottais à Donges (contributions 22, 24 et 41)

Les observations portent sur le caractère paysager du site. Il est demandé que tout ou partie de la troisième tranche des Ecottais soit soustrait à l'urbanisation, d'autres secteurs s'avérant plus propices, tel l'ancien camping municipal.

Demande de déclassement d'un EBC (contribution 44)

Plusieurs propriétaires demandent le déclassement de l'EBC figurant sur des parcelles leur appartenant.

Zone 2 AUa à la Chapelle des Marais (contribution 48)

Le propriétaire de nombreuses parcelles à la Jourdenais sur la commune de la Chapelle des Marais souhaite un classement en zone constructible de celles-ci, compte tenu de la proximité de nombreuses habitations.

Demande de constructibilité d'une parcelle aux Brouzils à Donges (contribution 7))

Demande d'intégration de la parcelle ZL 15 à la zone constructible des Brouzils à Donges

Demande de constructibilité à la Rivaudais à Donges (contribution 28)

La demande de classement en zone constructible d'une parcelle située au sein d'un espace très urbanisé, à la Rivaudais, a été refusée il y a quelques mois. Les requérants ne comprennent pas cette décision et demandent une visite sur le terrain.

Remis à Saint-Nazaire Agglo, le 28 novembre 2024

Christian KESSLER
Commissaire-enquêteur

Reçu en main propre à Saint-Nazaire Agglo, le 28 novembre 2024,

Jean-Michel CRAND
Vice-président
en charge de l'Urbanisme,
de la Stratégie et action foncière



COMMUNAUTÉ URBAINE SAINT-NAZAIRE AGGLO

**PROJET DE MODIFICATION
DE DROIT COMMUN N°3 DU PLUi**

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 21/10 AU 21/11/2024

DOCUMENT ANNEXE 2

MEMOIRE EN REPONSE AU P.V. DE SYNTHESE

13 décembre 2024

Monsieur Christian KESSLER

16 Bis rue Eugène Pottier
44340 BOUGUENAI

DGA Fabrique du Territoire Écologique

Direction Urbanisme et aménagement
Service Planification
Dossier suivi par : Emilie SOUCHET
T 02 51 16 48 26
Emilie.souchet@saintnazaireagglo.fr

Saint-Nazaire, le 13 décembre 2024

Lettre recommandée avec AR
2C 163 295 6168 9

Nos références : 2024/D/006269

Objet : enquête publique relative à la modification de droit commun n°3 du PLUi_mémoire réponse

Monsieur le Commissaire enquêteur,

L'enquête publique relative à la modification de droit commun n°3 du PLUi qui s'est déroulée du 21 octobre au 21 novembre 2024.

A l'issue de cette enquête, vous m'avez remis le procès-verbal de synthèse le 28 novembre 2024 analysant les différentes remarques et observations formulées dans ce cadre.

Vous trouverez ci-joint le mémoire en réponse de Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE à ce procès-verbal.

Le Service Planification de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.

Le Vice-président
en charge de l'Urbanisme,
de la Stratégie et action foncière
Jean-Michel CRAND



**PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLUI
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 21/10 AU 21/11/2024**

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

**complété par les éléments de réponse sur les différents points soulevés par Monsieur le
Commissaire enquêteur valant mémoire en réponse de Saint-Nazaire Agglomération - la CARENE
en date du 13 décembre 2024**

**NB : Les réponses de la collectivité sont formulées directement dans le procès-verbal au sein de
l'encadré réservé à la réponse de la CARENE en texte bleu.**

Il est à noter un nombre d'observations assez faible de la part du public. Ce délaissement s'était déjà fait nettement ressentir lors de l'enquête publique liée à la Modification n° 2 du PLUI, conduite fin 2022, ainsi que lors de la concertation préalable menée en novembre-décembre 2023.

Il n'est donc pas aisé de dégager des thèmes majeurs. Toutefois, en s'appuyant sur les contributions des habitants et sur les avis des PPA, il est intéressant de retenir quelques points importants qui méritent réflexion et réponses de Saint-Nazaire Agglo. Il est à noter que l'avis de la MRAE a déjà fait l'objet d'un mémoire en réponse de Saint-Nazaire Agglo et n'est pas repris dans le procès-verbal de synthèse.

1 - Compatibilité de la Modification du PLUI avec le PLH

Un des points essentiels du dossier de Modification N°3 concerne la mise en compatibilité du futur PLUI. C'est un point essentiel du dossier puisqu'il impacte les secteurs de mixité sociale ainsi que les OAP, existantes ou à créer.

L'observation de la DDTM tient pour l'essentiel à la définition du logement social exprimée par Saint-Nazaire Agglo, définition qui recouvre le logement locatif social, le prêt social location-accession et le logement en accession abordable.

La DDTM estime que cette définition, utilisée dans la formalisation des objectifs de production de logements sociaux dans les OAP, ne permet pas d'atteindre les objectifs en termes de production de logement locatif social définis dans le PLH.

Cet aspect de la question n'est pas d'ordre sémantique mais traduit, pour la DDTM, une orientation du PLUI non compatible avec le PLH.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

La suppression du terme locatif dans les pièces du PLUI a été choisie pour apporter de la souplesse lors de l'élaboration des programmes, avec la possibilité d'intégrer de l'accèsion sociale à la propriété, et notamment du BRS, comme produit de logement social. En contrepartie de cette souplesse apportée, le tableau de la définition du logement social a été intégrée au PLUI. Ainsi, le logement PLS ne fait pas partie de la définition de logement social. Cette précision traduit la volonté de l'agglomération de favoriser les dispositifs PLUS, PLAI pour les logements familiaux, plutôt que le PLS.

De plus, Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE étant délégataire des aides à la pierre, elle peut donc être pilote de la production et garante de la programmation à respecter, notamment de la répartition entre logement locatif social et logement en accession.

Enfin, Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE et les communes, respectent l'obligation de réaliser du logement locatif social et de limiter les logements BRS ou en accession à la propriété à 30 % du logement social produit.

En ce sens, la dénomination logement social, qui est plus souple que le logement locatif social, offre à la fois les garanties de production du logement social tel que cadrée par la définition qui en est donnée dans le PLUi, et par les différentes programmations qui sont faites site par site, soit au PLH soit dans le contrat de mixité sociale. Cela permet d'introduire un peu de BRS ou de PSLA dans les opérations qui le nécessitent.

Pour ce qui concerne la commune de Pornichet, les programmations définies dans le PLH et dans le contrat de mixité sociale ont été traduites dans les OAP du PLUi pour les rendre opposables aux futures autorisations d'urbanisme et garantir ainsi la production du logement locatif social sur les sites identifiés. Ainsi, les OAP Leroy Plaisance (secteur 1a), OAP av de l'Eglise et OAP Près de l'Étang (secteur 1) prévoient dans leurs éléments de programmation la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, le projet immobilier Ilot Paris a été déclaré d'intérêt communautaire en février 2024 pour permettre la réalisation d'une opération 100% de logements locatifs sociaux, soit 20 logements locatifs sociaux (12 PLUS et 8 PLAI).

Toutefois, l'évolution de la formulation de l'objectif de production de logements sociaux de certaines OAP est étudiée et pourra être intégrée dans le dossier.

De même, il est signalé que le PLUi n'est pas compatible avec le SCOT métropolitain Nantes - Saint-Nazaire qui prévoit un pourcentage minimal de 33% de logements locatifs sociaux dans la production de logements neufs. Sur ce point, il est à noter que l'avis du SCOT métropolitain n'en fait pas état.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Le Scot en vigueur a été adopté antérieurement au PLH 2022 2027. Ce PLH a été validé par les services de l'État avec un objectif global de production à l'échelle de Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE de 29 % de logement locatif social et non pas 33 %, cet objectif étant ensuite décliné commune par commune. Les objectifs ont également été repris dans le contrat de mixité sociale.

Ce chiffre s'entend à l'échelle de l'agglomération et ne peut être affecté à ces quelques projets d'ouvertures à l'urbanisation.

Il est à noter que cet objectif chiffré pour l'agglomération de St-Nazaire sera revu dans le cadre de la révision du SCOT, dont l'arrêt est prévu en février 2025, et une approbation fin 2025.

La DDTM demande aussi la réévaluation des règles du secteur de mixité sociale n°4, insuffisantes pour rattraper les objectifs fixés par la loi et atteindre ceux du PLH, compte tenu notamment de la situation en carence des trois communes concernées.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Le seuil de déclenchement fixé pour le secteur de mixité sociale 4 est le plus contraignant de tous les secteurs. Il est identique au secteur littoral de Saint Nazaire. Il est rappelé également que cet outil

n'existait pas auparavant sur les communes de Donges et de Saint-André des Eaux. C'est donc une contrainte très élevée qui est faite à l'opérateur, compte tenu des difficultés à réaliser toute opération de logement dans le contexte tendu actuel. Un seuil plus contraignant sur certains secteurs pourrait avoir comme effet de bloquer la production prévue et de créer de la tension supplémentaire en logement.

Toutefois, la commune de Pornichet propose de renforcer la servitude de mixité sociale en exigeant désormais la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux pour toutes les opérations à partir de 8 logements ou de 550 m² de surface de plancher.

2 - Observations relatives à la densification et au logement social locatif

La DDTM met donc en avant une relative insuffisance du projet de Modification du PLUi au regard du PLH quant à la construction de logements sociaux locatifs.

Les contributions du public vont dans un sens contraire et témoignent d'inquiétudes, tant en matière de densification que sur le plan de l'insertion d'une proportion élevée de logements locatifs sociaux. Malgré leur nombre assez restreint, ces contributions semblent bien révéler un point de vue assez général :

- contributions 4, 18, 26, 36 et 49 : OAP 61, rue de l'église à Pornichet
- contribution 37 : OAP Près de l'Étang et secteurs Paludiers, Leroy Plaisance et village d'Ermur
- contribution : association Prosimar, sur les quotas opérationnels exigés

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Il paraît opportun de contextualiser cette procédure. En cohérence avec les orientations du PADD du PLUi et en compatibilité avec les objectifs du PLH 2022-2027, les évolutions portées par la modification n°3 visent à soutenir une dynamique de construction en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière et de qualité urbaine.

Plus précisément, la volonté politique est de maintenir le cap d'une production de logements accessibles à tous, en réponse au dynamisme de l'agglomération et de rationaliser l'usage du foncier par une gestion économe et responsable de l'espace en s'inscrivant d'ores et déjà dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Par ailleurs, les évolutions envisagées permettront de produire du logement social. Il s'agit d'un savant équilibre à traduire dans le document d'urbanisme pour permettre aux communes de contribuer à l'objectif de maintien et d'accueil de population, grâce à un cadre réglementaire solide, tout en maintenant un cadre de vie de qualité.

Pour la commune de Pornichet, l'enjeu est effectivement de permettre une densification maîtrisée et adaptée aux secteurs dans lesquels les projets s'intègrent tout en permettant une mixité sociale.

Pour ce qui concerne le secteur rue de l'Eglise, il s'agit d'un secteur bénéficiant d'une très bonne situation en termes de proximité de services et de transports en commun. Il est accolé au cœur de Quartier de Saint Sébastien et à proximité immédiate de la zone commerciale du Hecqueux. L'OAP a été créée pour arrêter une programmation acceptable de 38 logements dont 12 logements locatifs sociaux, ce qui représente une densité de 120 logements /ha et reste plus faible que la densité de 200 logements/ha autorisée dans le passé pour la copropriété voisine des Villas Marinas. Cette densité permet ainsi de tenir compte du caractère pavillonnaire des avenues de l'Eglise et de Saint Sébastien. Conformément au schéma d'aménagement de l'OAP, la future opération devra varier les formes urbaines, avec du collectif en R+2+A maxi le long du boulevard de St Nazaire en continuité de la résidence la Villa Marina, et du logement individuel le long de l'avenue de Saint Sébastien. L'OAP vise également à garantir une intégration paysagère du projet. En effet, elle impose de conserver

l'ambiance paysagère du secteur en exigeant la réalisation d'une trame verte le long du Boulevard de Saint Nazaire ainsi que des percées paysagères N/S et E/O.

Cette opération présente un intérêt général pour la commune en permettant la production d'au moins 30% de logements locatifs sociaux, elle est à ce titre inscrite dans la programmation du PLH.

Ces enjeux d'intégration et de mixité sociale sont également identifiés pour l'OAP Près de l'Etang avec une densité arrêtée de l'ordre de 30 lgts/ha pour effectivement tenir compte du dénivelé du site et du caractère pavillonnaire du secteur. Ainsi, il est attendu une forme d'habitat essentiellement individuelle, une forme intermédiaire pourra être autorisée notamment sur le point bas du site pour permettre la réalisation des logements locatifs sociaux.

La densité de l'OAP Leroy Plaisance est augmentée à 100 lgts/ha, elle reprend les mêmes enjeux et principes d'aménagement que l'OAP rue de l'Eglise (forme collective le long de l'av de l'Hippodrome et individuelle le long de l'av de Saint Sébastien, percées paysagères N/S et E/O pour empêcher les fronts bâtis et préserver l'intimité des logements). Elle permet également d'intégrer la Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) dans la future opération et de réaliser 30% minimum de logements locatifs sociaux.

La densité n'a pas été modifiée concernant les OAP Village d'Ermur (2AU) et Paludiers. Le secteur 1 de l'OAP des Paludiers est modifié pour permettre la réalisation en partie de logements saisonniers compte tenu de la situation idéale du site à proximité du centre-ville. Cette programmation vise à répondre à un besoin de rendre plus attractif les emplois saisonniers sur son territoire.

La DDTM demande également que soient mieux localisés sur les plans, dans la notice explicative, les secteurs de densification de Pornichet en évolution. L'observation d'un habitant concerné à Pornichet questionne d'ailleurs la finalité de la création de ce secteur de densification dans son quartier (contribution 3).

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

La demande de la DDTM relative à une meilleure localisation des périmètres de densification ayant évolué sur la commune de Pornichet sera prise en compte. La notice explicative sera améliorée en ce sens pour permettre de situer les périmètres de densification (nom des rues).

Sur le second point, un nouveau périmètre de densification a été instauré avenue Hippodrome pour exiger une densité minimale de 40lgts/ha sur un périmètre plus cohérent et fonctionnel en termes d'accès, de stationnement, et de requalification urbaine et paysagère. Le périmètre et la densité retenus dans le projet de modification du PLUI permettent ainsi de soumettre le futur projet à la servitude de mixité sociale et garantir la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux.

3 - Observations en matière d'environnement

L'évaluation environnementale, réalisée par le bureau d'études EVEN, s'est attachée à analyser chaque point faisant l'objet d'une modification. De cette analyse, il ressort que la grande majorité de ces modifications n'aura aucun impact négatif et que les incidences sur l'environnement seront positives dans de nombreux cas.

Seuls quelques points étaient susceptibles, pour le bureau d'études, d'incidences sur l'environnement et nécessitaient donc de passer au crible d'une démarche plus approfondie.

Les observations émises sur ce plan par la MRAE et les réponses apportées par Saint-Nazaire Agglo sont détaillées dans le rapport d'enquête.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Pour faire suite à l'avis de la MRAe sur le projet de modification n°3, Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE a versé un mémoire en réponse dans le dossier d'enquête publique, apportant des éléments de réponse sur l'ensemble des observations. En vue de l'approbation du dossier, l'évaluation environnementale sera complétée conformément aux engagements pris dans le mémoire en réponse.

Plusieurs thèmes sont abordés, au fil des contributions du public et autres avis des PPA :

- **les zones humides et les boisements** : des observations sont faites sur la présence ou non de zones humides, de boisements, de leur préservation sur certains secteurs : secteur du camping municipal à Saint-André des Eaux, ER à Donges, secteur de la Providence et projet Cadréan à Montoir-de-Bretagne...

Il apparaît important que la doctrine sur la prise en compte des zones humides et des boisements soit décrite par Saint-Nazaire Agglo (repérages sur photo aérienne et sur le terrain, études préalables et prévisionnelles, diagnostics environnementaux, études opérationnelles...).

Deux observations sont émises par des habitants, l'une, demandant le déclassement d'un EBC (espace boisé classé) sur des parcelles répertoriées à Pornichet (contribution 44), la seconde proposant de lancer une concertation publique sur la nécessité de protéger le caractère boisé de la commune de Pornichet (contribution 46).

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Sur la prise en compte des zones humides et boisements au stade de la planification, Saint-Nazaire Agglomération s'est engagée depuis l'élaboration du PLUi dans une démarche pro active. Ces zones humides sont issues de plusieurs inventaires, comme explicité dans le tome 2 du rapport de présentation, l'Etat Initial de l'Environnement, p 42 et suivantes. La méthodologie diffère selon les inventaires, car répondant à des problématiques, et des objectifs spécifiques. Comme souligné par Monsieur le Commissaire Enqueteur, il peut s'agir d'interprétation de photos aériennes, de diagnostics environnementaux sur des sites à enjeux, comportant des analyses de sol et de la végétation présente, ou d'études opérationnelles.

De plus, la CARENE soucieuse de préserver son environnement, engage des évaluations environnementales, pour tout projet d'évolution de secteur dans le PLUi. Elle dispose en ce sens d'un cadre avec un bureau d'études spécialisé permettant de connaître les enjeux environnementaux à un stade précoce, et mener à bon escient la démarche Eviter Réduire Compenser. Cette démarche garantit la prise en compte des éléments naturels et paysagers et de leur protection au plan de zonage et dans les OAP.

Par ailleurs, concernant la demande de déclassement d'un Espace Boisé Classé, elle ne peut être réalisée dans la présente procédure. En effet, réduire un espace boisé classé, une zone naturelle, ou agricole, n'entre pas dans le champ de la procédure de modification, mais nécessite d'intégrer une procédure de révision du PLUi.

- **les risques d'inondation** : des inquiétudes sur ce plan sont à plusieurs reprises émises dans le contexte de l'OAP 61 à Pornichet (contributions 18, 26, 36 et 42) sur les secteurs Hecqueux et de l'église (contribution 37).

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Voir réponse 4 - Observations sur les OAP

- **l'intégration des dispositifs EnR (énergies renouvelables)** : il s'agit là d'une demande du conseil départemental visant à prendre en compte les vues sur ces ouvrages ainsi que leur insertion paysagère.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Voir Réponse 8 - Règles de sécurité par rapport aux routes départementales.

- **les questionnements liés à l'évolution des zones économiques** : l'ouverture relative de certaines zones industrielles (zonage UEa2b) à des activités de commerces et de services (extensions, création de nouvelles constructions) est posée à travers l'avis du CM de Donges sur le projet de Modification du PLUi et la contribution 39.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Il n'existe pas dans le projet de modification n° 3 du PLUi d'intention de faire évoluer la zone d'activités des Six croix UEa2b vers une dominante commerciale, ou même seulement d'y introduire des commerces qui ne seraient pas autorisés aujourd'hui.

Lors du Conseil Municipal du 26/09/2024, l'assemblée a souhaité mettre l'accent sur les difficultés rencontrées par certaines activités de service existantes dans la zone à développer de nouveaux bâtiments, allant au-delà d'un simple agrandissement. A aucun moment il n'est fait mention d'un souhait de développer le commerce dans la zone, ce qui n'est, ni le souhait de Saint-Nazaire Agglomération, ni celui de la commune de Donges.

- **la réduction des impacts liés à l'artificialisation des espaces dédiés au stationnement** : la contribution 12 expose l'intérêt de mutualiser les usages en se référant aux besoins réels.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Les normes de stationnement, nécessaires pour répondre aux besoins de mobilités sur territoire, et limiter l'occupation du domaine public, doivent également être ajustées pour limiter leur impact sur l'artificialisation des sols et la banalisation des paysages urbains. Il s'agit de déterminer la norme, selon les destinations et le contexte urbain, mais également les modalités de réalisation.

En cas d'impossibilité à réaliser le stationnement sur l'unité foncière du projet, le PLUi prévoit la possibilité de réaliser une étude, validée par la collectivité, évaluant la capacité de stationnement à l'échelle du quartier, en prenant en compte notamment l'offre de stationnement de parcs ouverts au public, la desserte en Transports collectifs.

Cette possibilité est prévue dans les zones urbaines mixtes, mais pas en zones économiques, dans le PLUi en vigueur.

Aussi, cette disposition sera ajoutée pour la partie dédiée aux zones économiques, permettant ainsi de s'adapter au contexte urbain dans lequel s'insère le projet et intégrant dans l'analyse du site les possibilités de foisonnement et mutualisation.

4 - Observations sur les OAP (orientations d'aménagement et de Programmation)

Les OAP cristallisent souvent les inquiétudes des habitants, ce dispositif étant relativement complexe à comprendre. C'est le cas notamment pour le secteur couvert par **l'OAP 61, rue de l'église à Pornichet** : cette OAP, située dans le quartier de Saint-Sébastien, concerne un espace ouvert sur le boulevard de Saint-Nazaire, destiné notamment à la création d'un front bâti. Les autres axes du schéma visent à créer des liaisons douces internes au site et des formes d'habitat diversifiées. Le programme envisagé de 38 logements doit se faire sous la forme d'une seule opération.

Après avoir pris connaissance du dossier, plusieurs riverains directement concernés ont fait part, successivement, de leurs interrogations et de leurs critiques à travers les contributions déposées soit sur registre, soit par courriel ou courrier (contributions 2, 4, 5, 8, 18, 26, 36, 42, 45, 47 et 49).

Différents points critiques sont mis en exergue :

- les risques d'inondation, liés à la présence de nappes phréatiques peu profondes (il est à noter que les sous-sols des immeubles construits en limite bénéficient de pompes immergées)
- les questions relatives aux nuisances visuelles et sonores couplées à des pertes d'intimité et d'ensoleillement liées à la construction d'un grand nombre de logements, s'il s'agit d'immeubles. Ce problème est notamment soulevé par un groupe d'habitants de la copropriété voisine (contribution 42), ainsi que par un riverain très soucieux de la création de futurs balcons ou terrasses dans le cas de la construction d'un immeuble orienté plein sud vers son jardin (contribution 36), son habitation se situant en limite de l'OAP, rue de l'église.
- les questions relatives au bruit et à la circulation, dans un secteur aujourd'hui particulièrement tranquille
- les inquiétudes soulevées par le nombre de logements prévu, la proportion de logements sociaux locatifs (risques d'incivilités) et les problèmes de circulation et de stationnement que ce projet engendrerait, la rue de l'église ne permettant pas un tel flux de voitures.
- la crainte de voir leurs biens dévalués, le contexte pavillonnaire et tranquille laissant la place à un quartier très dense, si ce projet venait à être réalisé.
- la gêne que présenterait le tracé d'une liaison piétonne figurant sur la parcelle AL 1120 qui aujourd'hui dessert deux habitations (contribution 45).

Il est enfin posé deux questions, l'une relative à l'avis du SDIS sur ce projet et l'autre concernant le retrait minimal des constructions par rapport au boulevard de Saint-Nazaire (contribution 47).

Les habitants ont aussi exprimé oralement que leur point de vue était largement partagé par leurs voisins du quartier et que leur profond désaccord avec ce projet avait été communiqué de vive voix auprès du maire-adjoint à l'urbanisme et de la responsable du service.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Concernant les risques d'inondations, le secteur de l'OAP rue de l'Eglise n'est pas situé en zone inondable, ni dans le PPRL de la Presqu'île Guérandaise.

Pour autant, il se situe dans le bassin versant de l'Hippodrome au schéma d'assainissement des eaux pluviales, le futur projet sera par conséquent soumis à l'obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle et donc d'améliorer l'écoulement actuel en récupérant les eaux issues des constructions ainsi que les eaux de ruissellement.

L'opérateur devra créer un volume de rétention calculé sur la base d'une crue centennale avec un rejet au collecteur limité à 3l/s/ha. Cette obligation n'apparaît pas dans l'OAP, elle relève du règlement écrit du PLUi et du SDAEP annexé au PLUi qui constitue un cadre réglementaire plus contraignant qu'une OAP.

Ainsi, le permis de construire devra contenir une étude hydraulique réalisée par un bureau d'études spécialisé étudiant la nature des sols ainsi que le niveau des plus hautes eaux des nappes phréatiques, il sera soumis pour avis à la Direction Cycle de l'Eau de la CARENE.

Par ailleurs, la création de l'OAP s'accompagne d'un changement de zonage avec le classement du secteur intégralement en UBa2. Contrairement à l'ancien zonage UAb4, le règlement de la zone UBa2 limite l'emprise au sol des constructions à 50% de la surface de l'unité foncière, exige un minimum de 30% d'espaces traités en pleine terre et instaure un coefficient biotope de 0,3. Ce changement de zonage a pour objectif de limiter l'imperméabilisation du site.

Concernant l'impact du projet sur les constructions environnantes, le schéma de l'OAP définit des principes d'aménagement dans l'objectif d'améliorer l'intégration du projet.

En terme de programmation, il est demandé des formes urbaines variées avec du logement individuel côté avenue St Sébastien et du collectif le long du Bd de Saint Nazaire. A l'intérieur de l'ilot, les

constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives pour limiter les pertes d'ensoleillement.

En terme d'insertion paysagère, l'OAP exige des percées visuelles N/S et E/O paysagées pour empêcher les fronts bâtis et garantir un accompagnement végétal des constructions et des limites séparatives limitant ainsi les vues et préservant l'intimité des logements. L'implantation d'un collectif au droit du pignon aveugle de la résidence Villa Marina (soit en recul de 5m par rapport au Bd de Saint Nazaire) est imposée pour supprimer le pignon aveugle de la Rce Villa Marina, le reste des constructions devront respecter un recul mini de 10m par rapport au boulevard de Saint Nazaire.

Concernant la circulation et le stationnement, aucun accès voiture n'est envisagé sur l'avenue de St Sébastien, l'objectif étant de renvoyer le flux automobile sur le boulevard de Saint Nazaire via un accès sur l'avenue de l'Eglise actuellement à double sens.

Les stationnements devront être gérés sur la parcelle avec un minimum de 1,5pl de stationnement par logement libre et 1 pl de stationnement par logement locatif social, ainsi qu'un minimum de 8 places supplémentaires pour les visiteurs, conformément au règlement écrit du PLUI (secteurs 2 et 3 de l'annexe stationnement).

Le futur projet fera l'objet d'une concertation avec les riverains avant délivrance du permis de construire. Cette pratique est mise en œuvre par la commune depuis plusieurs années pour toutes les opérations de plus de 10 logements.

OAP 15 Près de l'Etang à Pornichet

Le projet d'OAP a été modifié avec l'instauration de 3 secteurs, dont 2 sont dévolus chacun à une opération d'ensemble, le secteur 3 correspondant au projet de création d'une aire de camping-car. La modification consiste aussi en une programmation de 30 logements/ha au minimum, dont au moins 30% de logements locatifs sociaux. Le schéma prévoit également un accès unique route d'Ermur, proche de l'accès existant.

Plusieurs remarques et questions ont été recueillies durant l'enquête (cf contributions 23 et 33) :

- la non-prise en compte du dénivelé du terrain
- une demande d'assouplissement des règles de l'OAP, de façon à permettre, le cas échéant, une réalisation par tranches et non d'un seul tenant par secteur
- en cas de blocage opérationnel lié aux difficultés d'élaborer un projet d'ensemble, la demande de revenir à un simple zonage urbain, sans OAP
- pourquoi avoir intégré l'aire de camping-car ?
- demande de justifier l'insertion de parcelles dans tel ou tel secteur
- possibilité de créer des lots libres de constructeurs ?

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

La modification n°3 du PLUi a pour objectif d'assouplir l'OAP avec l'instauration de 3 secteurs pour permettre l'ouverture à l'urbanisation progressive du site, du secteur 1 dans un premier temps.

Le relief très marqué du site est pris en compte dans l'OAP, le dénivelé apparaît sur la cartographie relative à la présentation du site et est repris dans le schéma d'aménagement. Il justifie ainsi la délimitation entre les secteurs 1 et 2 de l'OAP et motive les intangibles du projet concernant son intégration paysagère. Ainsi l'OAP précise qu'un épannelage général du site doit intégrer la déclivité du terrain, préserver le talus de l'urbanisation et positionner l'habitat en partie centrale du plateau pour ménager les vues depuis et vers le site.

L'OAP est un outil supplémentaire qui vient compléter le règlement de la zone, elle permet de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement notamment sur les secteurs non maîtrisés foncièrement par la commune.

Elle permet également de garantir une mixité sociale par secteur en imposant la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux par tranche, et au moins 30% de Logements locatifs sociaux dans la tranche

1. Cette garantie est essentielle pour répondre aux objectifs du PLH et aux obligations de la Loi SRU en matière production de logements sociaux.

Le secteur 3 réservé à l'aire de camping-car ne bloque pas l'ouverture à l'urbanisation des 2 autres secteurs réservés à l'habitat. Toutefois, il est cohérent de le maintenir dans le périmètre de l'OAP en raison de l'accès principal au site depuis la route d'Ermur qui est un accès commun aux 3 secteurs afin d'intégrer le relief du site.

Enfin, l'OAP n'interdit pas la possibilité de créer des lots libres de construction. Ces lots seront dédiés à de l'habitat et devront faire au préalable l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur.

OAP 64 Chesnier à Saint-Nazaire

La SONADEV signale (contribution 10) une incohérence entre les schémas de la ZAC du Québrais qui a fait l'objet d'une concertation et le schéma de l'OAP Chesnier.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Le schéma des principes d'aménagement de l'OAP 64 Chesnier sera mis à jour pour tenir compte des études menées sur Québrais.

OAP Herlains et Pasteur à Donges : il est demandé (contribution 24) que l'aménagement privilégie au sein de ces deux secteurs des espaces dédiés au sport et à la détente, au bénéfice de la santé des habitants.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

La remarque faite lors de l'enquête vise à intégrer des objectifs de santé publique non à créer un équipement de santé. La commune partage cet objectif de développer les modes de déplacement doux bénéfiques à la santé et les équipements permettant notamment aux enfants de développer des activités de plein-air. L'OAP en tient déjà compte en ce qui concerne les déplacements doux et c'est le projet, sous maîtrise publique, qui s'attachera à développer des équipements vecteurs de bonne santé pour la population.

Observations de la DDTM sur les OAP

Ces observations concernent l'ancien camping municipal de Donges (pourquoi ne pas avoir créé une OAP ?) ainsi que plusieurs OAP de la commune de Saint-André des Eaux : l'OAP Nord Eglise (pas de précisions sur le mode opérationnel), l'OAP Nicolas (pourquoi ne pas végétaliser le parking de la salle de sports ?), l'OAP Pré Allain (la notice et le schéma sont en discordance) et l'OAP Cure (manque de précisions).

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Le projet d'aménagement envisagé sur le camping municipal de Donges est envisagé à moyen terme laissant ainsi le temps à la Commune de réfléchir à la façon d'encadrer l'aménagement du futur du site. Il est précisé que le foncier de ce site appartient à la commune.

Dans les intangibles de projet de l'OAP Nord Eglise, il est précisé que l'opération doit être une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat pour laquelle il est attendu un minimum de 40% de logement social sur l'ensemble des secteurs avec des densités et des volumétries adaptées au contexte urbain existant et à la composition urbaine souhaitée pour ce nouvel îlot.

Sur l'OAP Pré Allain, la notice explicative précise bien que le cheminement piéton est supprimé. La faisabilité du cheminement est remise 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 linéaire en limite du périmètre de l'OAP.

OAP La Cure : Une opération est en cours de construction sur le site (17 LLS), cohérente avec la programmation prévue lors du dernier PLH.

OAP Pas Nicolas : L'observation concerne le parking de l'équipement limitrophe 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.

5 - Observations sur les ER (emplacements réservés)

ER 208 cheminement doux à Besné : ce projet a fait l'objet de plusieurs observations. Il prévoyait, dans le cadre d'un schéma général de promenades, de relier le centre bourg au canal de la Chaussée, par la pose d'un cheminement doux sur pilotis.

La MRAE, dans son avis, a mis en avant l'objectif de non-impact du projet sur la biodiversité et donc la nécessité de conduire une démarche préalable ERC (éviter, réduire, compenser). La chambre d'agriculture a, de son côté, exprimé une réserve très nette sur ce projet, pour incompatibilité avec l'usage agricole (projet de regroupement de parcelles).

En cours d'enquête, madame Sylvie CAUCHIE, maire de la commune de Besné, a indiqué la volonté municipale d'abandonner ce projet pourtant inscrit dans le plan guide « cœur de bourg » et étudié en collaboration avec le parc naturel de Brière. Cet abandon est dû à l'estimation des coûts, à la suppression d'un subventionnement et à l'avis défavorable de la MRAE.

Il reste intéressant toutefois, à travers le mémoire en réponse, de savoir si cette décision est irrévocable, compte tenu du schéma général de liaisons douces mis au point.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Concernant le retrait de la création d'un ER pour cheminement doux, la Commune de Besné précise qu'elle souhaite entériner cet abandon au motif du coût (estimatif multiplié par 5, avoisinant le million d'euros), et de l'avis défavorable de la MRAE, alors que le projet avait été travaillé avec l'expertise du PNRB. Le travail réalisé dans le Plan Guide avait des ambitions qui, au regard des difficultés financières des partenaires financiers, ne sont plus envisageables.

ER132 et 133 (Saint-Nazaire) : le Grand Port Maritime déclare s'opposer au maintien de l'ER132 et à la mise en place de l'ER133.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Ces demandes sont en cours d'analyse et la collectivité s'engage à y apporter une réponse lors de la finalisation du dossier.

ER34 et ER30 : l'ER34 avait pour but d'élargir à 10 m certaines portions des avenues de Cavaro et des Ormeaux, à Pornichet.

Selon la contribution 46, l'abandon de cet ER, acté par la commune sans explications, n'est pas pertinent en matière d'entretien des fossés. Dans cette même contribution, il est également demandé le ré-établissement de l'EBC existant sur l'ER30.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

L'abandon du projet d'élargissement de l'avenue de Cavaro ne remet pas en cause les principes de gestion et d'entretien des fossés existants par la commune et la CARENE.

En ce qui concerne la suppression de l'OAP 30 des Evens, le site est désormais propriété de la ville et vient de faire l'objet d'aménagements légers pour permettre son ouverture au public avec l'installation de panneaux de sensibilisation sur la biodiversité et l'environnement. Sa préservation et sa mise en valeur sont ainsi garanties. Toutefois, son classement pourra être étudiée de manière plus générale à travers la question de la préservation de la nature en ville lors de la prochaine révision du PLUi.

6 - Hauteur des constructions

Les observations concernant la modification des hauteurs visent deux secteurs, le secteur UA1cv, correspondant à une partie du centre-ville de Saint-Nazaire et le secteur de la route des Bassins, sur cette même commune.

Sur la zone UA1cv, il est proposé une règle destinée à autoriser une hauteur maximale de 26 m dans le cas d'une opération globale de surélévation et de réhabilitation d'immeuble. La MRAE considère que cette évolution n'est pas suffisamment explicitée au regard des incidences de cette nouvelle règle sur le contexte architectural et urbain. La DRAC, sans s'y opposer formellement, émet également une réserve quant au principe de permettre une surélévation d'immeuble, sans qu'il y ait, préalablement, dans le dossier de Modification du PLUi, des études complémentaires d'insertion urbaine.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

La ville de Saint-Nazaire mène actuellement une étude patrimoniale sur l'ensemble de la commune, et dans l'attente des résultats, a demandé que soit supprimée de la procédure cette évolution des hauteurs autorisées, lors de son avis délibéré à l'occasion du Conseil municipal du 27 septembre 2024.

Sur le secteur de la route des Bassins, les nouvelles règles issues de l'étude urbaine menée par la ville de Saint-Nazaire conduisent à une définition précise de secteurs dotées de règles de hauteurs maximales différenciées, du R+1+C eu R+3+C. Si la MRAE émet bien une remarque sur le manque d'explications dans le dossier quant aux incidences de ce projet de renouvellement urbain de la route des Bassins, aucune observation n'est parvenue de la part d'habitants de ces secteurs durant l'enquête. Il s'agit pourtant d'un projet d'intention conséquent, dont la finalité est d'assurer une densification mesurée avec une prise en compte optimisée de l'environnement existant.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Les études urbaines et paysagères menées sur le secteur de la Route des Bassins ont amené la collectivité à s'orienter vers un plan des formes urbaines à l'échelle du quartier. Cet outil fixe sur le plan de zonage des règles favorisant une meilleure insertion dans le site, en matière de hauteur des constructions, d'épannelage ponctuel, d'implantations des constructions (à l'alignement, en retrait par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques). Il a été retenu notamment pour permettre d'autoriser des hauteurs différenciées tenant compte du contexte avoisinant et des hauteurs autres que celle permise par le règlement général de la zone.

Une observation est également émise (contribution 37), relative à admettre des hauteurs importantes pour des équipements publics. N'y-a-il pas un risque de boucher la vue sur la mer à Pornichet ?

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Ces hauteurs plus importantes (R+1 au lieu de R) concernent uniquement les équipements d'intérêt collectifs et services publics, destinés notamment à la surveillance et à la sécurité des plages. Le gabarit R+1 se justifie pour des contraintes techniques liées à une meilleure visibilité notamment pour les postes de secours. Il est rappelé que la zone Nm de situe également dans le périmètre du SPR de la

commune dont l'objectif de conserver les vues sur le rivage est maintenu. Chaque projet est soumis à l'accord de l'ABF.

7 - Règles architecturales

La DRAC fait deux remarques précises :

L'une, visant à ce que soit interdite toute autorisation d'isolation par l'extérieur pour les constructions composées de maçonneries dites « traditionnelles » (moellons en pierres, briques...), l'autre, demandant à réécrire un texte ciblant spécifiquement, dans certains cas, la mise en œuvre d'ouvertures et d'ouvrages en PVC.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Les propositions de la DRAC sont considérées juridiquement fragiles. En effet, le document d'urbanisme ne peut interdire un dispositif d'isolation thermique et un matériau qu'au motif d'un caractère patrimonial reconnu du bâti. C'est pourquoi, Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE ne donnera pas suite à ces 2 observations, malgré la pertinence de ces dernières. Une étude visant à refondre le volet patrimonial du PLUi est en cours ; ces deux sujets intégreront les réflexions.

De plus, l'édition d'un guide relatif aux Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE), intégrant une dimension patrimoniale est prévue en 2025, qui apportera des recommandations sur la qualité de ces éléments, en complément des règles du PLUi.

8 - Règles de sécurité par rapport aux routes départementales

Le département souhaite que soient formulées des recommandations par rapport aux accès sur la RD100. De même, il convient de s'assurer que les emplacements réservés et les accès à des OAP, limitrophes d'une route départementale, ne posent pas de problèmes de sécurité. Sont citées les OAP de la Noé, des Dabonnières et de l'Ilot Grée à Saint-Malo de Guersac, la ZAC centre-bourg et les Fosses Paviolles à Saint-André des Eaux, la ZAC Leroy Plaisance à Pornichet et l'OAP Joachim à Saint-Joachim. En ce qui concerne l'implantation de dispositifs d'EnR à proximité des routes départementales, il est demandé des compléments, liés notamment à la prise en compte des risques d'éblouissement, des impacts sonores et de leur intégration paysagère.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Saint-Nazaire Agglomération intégrera les dispositions du nouveau Schéma routier lorsque celui-ci sera adopté, notifié aux communes et à l'EPCI et transmis dans sa version complète, dans une prochaine procédure. En effet, la temporalité de la procédure d'adoption du nouveau schéma ne permet pas d'envisager une intégration dans le projet de modification n°3. Les dispositions du nouveau schéma seront inscrites dans le cadre de la modification n°5 du PLUi engagée en décembre 2024.

9 - Création d'une nouvelle zone et question du stationnement au Petit Maroc

Les observations émises sur la création de la zone UAd3 et la modification des règles de stationnement ont fait l'objet de trois contributions écrites et d'un entretien lors de la dernière permanence, le 21 novembre.

Dans la première contribution, les requérants informent ne pas avoir pu accéder au dossier sur internet. Ils notent par ailleurs que ce projet de Modification n'était pas indiqué sur la page « enquêtes publiques » de Saint-Nazaire Agglo et demandent en conséquence une prolongation de 8 jours de l'enquête publique.

Sur le fond, l'association « les amis du Petit Maroc » ont remis une seconde contribution d'une dizaine de pages faisant état dans un premier temps de trois remarques préliminaires :

- affichage mal positionné de l'avis d'enquête publique
- rappel d'aspects judiciaires antérieurs
- difficultés pour la consultation du dossier sur internet

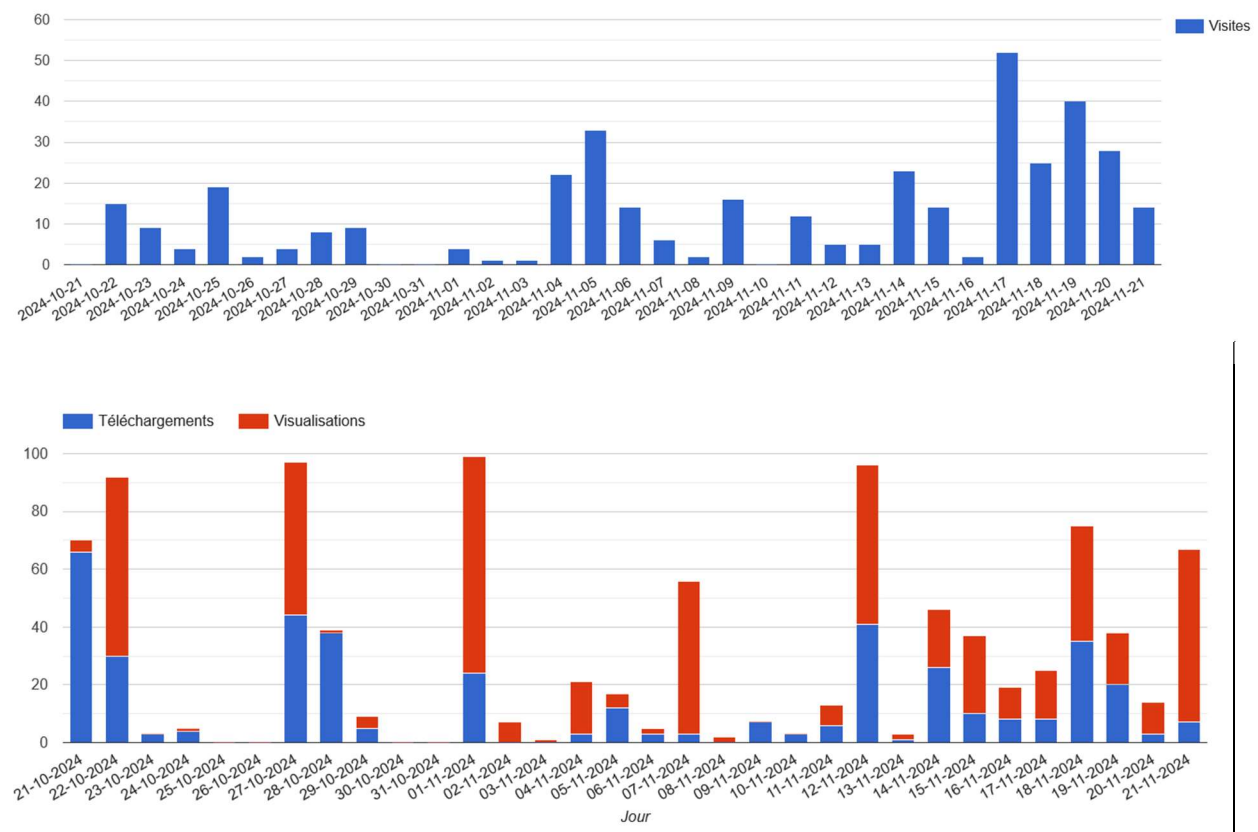
Sur la modification projetée, les observations émises concernent principalement l'annexe stationnement. La règle de 0,5 place de stationnement par logement et l'exonération de toute place pour le logement social locatif apparaît largement insuffisante. Cette règle ne tient pas compte des particularités du site et de la gêne engendrée par un surcroît de voitures.

Pour l'association, le projet d'immeuble R+12, destiné à des étudiants avec un RDC commercial, est inquiétant de ce point de vue. Il semble que la motorisation des étudiants et la desserte malaisée du quartier par les transports en commun n'ont pas été suffisamment pris en compte. L'association demande donc qu'une étude approfondie soit conduite sur les besoins prévisibles en matière de stationnement et affirme que la création, en compensation, d'un éventuel parc de stationnement à moins de 1000 m est irréaliste.

La délimitation d'une zone UAd3, visant à limiter sur cet espace les emprises au sol et les hauteurs autorisées, semble pour l'association conforter l'idée que la zone UAd2 pourrait, quant à elle, être densifiée, avec notamment des constructions de grande hauteur, ce qui serait contraire aux objectifs énoncés dans l'OAP « quartier maritime et portuaire ».

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Sur l'accès au dossier, Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE a mis en place les mesures et les outils pour suivre l'activité du registre numérique. Le nombre de consultation et de téléchargement du dossier via le registre dématérialisé attestent que l'accès numérique était fonctionnel.



La collectivité reconnaît toutefois que l'accès par internet peut s'avérer parfois fastidieux et que celui-ci gagnerait à s'améliorer. Ainsi, une attention particulière à l'accessibilité du dossier via les sites de Saint-Nazaire Agglomération et des communes sera apportée lors des prochaines procédures.

Sur les modifications apportées à l'annexe stationnement et les observations suscitées sur le zonage UAd3, celles-ci viennent traduire règlementairement le projet urbain de la Ville de Saint-Nazaire sur le Petit Maroc et ses différentes composantes (îlot maritime, rives d'estuaire, ...). Elles permettent de donner de la visibilité sur le devenir du secteur et garantissent la pérennisation de l'espace public. Ce projet d'évolution de ce secteur a été rendu public lors de différents temps de concertation depuis 2022/

Il est rappelé que le choix des règles de stationnement dans le PLUi s'est appuyé à la fois sur le taux de motorisation des ménages et sur l'analyse des tissus urbains réalisée dans le cadre du diagnostic du PLUi.

Cette dernière étude s'est notamment appuyée sur la morphologie et la forme urbaine, sur la place des espaces publics et sur la densité du tissu qui conditionne également les capacités de stationnement sur l'espace public et sur l'espace privé.

Le secteur du Petit Maroc du fait de son taux de motorisation, de la morphologie de son tissu, de son insularité et donc des contraintes du site, a fait l'objet d'un secteur spécifique et de règles de stationnement particulières qui visent à restreindre au strict minimum le stationnement sur le secteur et de donner la priorité à l'espace public.

Le PLUi impose 0,5 places de stationnement pour le logement individuel et collectif et exonère les logements locatifs sociaux de réalisation de places de stationnement. Cette règle n'évolue pas dans le cadre de la modification n°3 du PLUi.

Pour les autres destinations (commerces, activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, équipements d'intérêt collectif et services publics), l'évolution envisagée dans la modification n°3 porte sur un nombre de places requis suffisant au regard des besoins liés à la nature de l'équipement. Par ailleurs, il s'agit de mieux encadrer la réalisation des places des stationnements pour limiter le report des places dans l'espace public. Les places de stationnement seront à réaliser en ouvrage.

En cas d'impossibilité, le porteur de projet devra justifier d'une concession dans un parc public ou privé. Il est à noter que l'îlot maritime a anticipé les besoins et conventionné avec la réalisation d'un parking à proximité du Petit Maroc.

Sur le changement de zonage en UAd3, il est rappelé que cette évolution vise à mettre en adéquation le projet d'aménagement ciblée par la Ville de Saint-Nazaire est de requalifier la rive d'estuaire afin de proposer au bord de l'eau des usages conviviaux et récréatifs et de poursuivre l'aménagement de la promenade du front de mer jusqu'à l'estuaire de la Loire. Ainsi, en passant de UAd2 en UAd3, des règles spécifiques pour limiter l'usage des sols seront mises en place :

- Seules seront autorisés les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles constituent une activité accessoire liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics admis dans la zone (les constructions à vocation d'habitat ne sont pas autorisées).

- L'emprise au sol totale des constructions, à compter de la date d'approbation du PLUi, ne doit pas excéder 300 m². L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Ainsi, au-delà du projet de l'îlot maritime, le reste du plateau du Petit Maroc est sanctuarisé en terme d'espace public, par la mise en place de l'UAd3, conformément au projet urbain.

Enfin, une étude sur le volet patrimonial du PLUi est en cours et viendra alimenter la réflexion sur les formes urbaines et les hauteurs du secteur existant du Petit Maroc, afin d'affiner et de préciser la règle en la matière.

10 - Confection du dossier soumis à enquête

Globalement, la note de présentation des éléments du dossier de Modification a été jugée exhaustive, la classification des chapitres concernés (compatibilité avec le PLH, règlement écrit, règlement graphique, prescriptions, OAP, etc) étant clairement formulée.

Toutefois, il est apparu difficile pour des personnes non averties de faire des allers-retours entre les différents chapitres. L'absence d'un résumé a également été notée.

Enfin, et cela a été soulevé par la MRAE, le dossier d'actualisation de l'évaluation environnementale manque singulièrement de cartographies et d'éléments permettant de situer les différents espaces concernés. Les rédacteurs de Saint-Nazaire Agglo ont d'ailleurs pris acte de ces remarques, dans leur mémoire en réponse à la MRAE : proposition d'insertion de cartographies ainsi que d'une carte globale permettant de situer les enjeux environnementaux et la localisation des objets de la Modification n°3. Il serait intéressant que dans le cadre du mémoire en réponse, Saint-Nazaire Agglo puisse préciser les changements dans la présentation d'un futur dossier ; ces changements devant permettre une meilleure appropriation par le public des propositions faites en matière d'urbanisme et ayant un impact sur leur cadre de vie.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Un résumé synthétisant l'ensemble des évolutions de la modification n°3 sur le plan graphique de chaque commune est disponible à la fin de la notice explicative.

Concernant l'observation de la MRAE, l'actualisation de l'évaluation environnementale sera complétée selon les remarques formulées pour le dossier d'approbation.

Enfin, la notice explicative sera également mise à jour pour le dossier d'approbation et les évolutions apparaîtront distinctement par une mise en évidence en rouge.

Autres observations, sans rapport avec le projet de Modification n°3

Carrière de la Maison Noulet à Donges (contributions 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 24, 25 et 41)

Il est demandé (10 contributions au total) que cette ancienne carrière soit classée en zone naturelle, de façon à écarter toute reprise d'activité ou le comblement du plan d'eau de 4 hectares. Plusieurs arguments sont avancés pour justifier ce classement : réserve d'eau intéressante (pénurie, sécheresse), renforcement de la biodiversité, proximité de promenades...

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

L'arrêté préfectoral actant de l'abandon du projet d'ISDI est trop récent pour que la commune ait eu le temps, en concertation avec les riverains du site, de réfléchir à l'avenir de celui-ci et à la manière d'intégrer un éventuel projet de valorisation au PLUi.

Urbanisation de la troisième tranche des Ecottais à Donges (contributions 22, 24 et 41)

Les observations portent sur le caractère paysager du site. Il est demandé que tout ou partie de la troisième tranche des Ecottais soit soustraite à l'urbanisation, d'autres secteurs s'avérant plus propices, tel l'ancien camping municipal.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Le site des Ecottais 3 a fait l'objet de longues études préalables menées par Saint-Nazaire Agglomération en collaboration étroite avec la commune qui ont permis d'identifier en amont les enjeux environnementaux. Ainsi, ont été identifiées des zones humides, mais aussi des enjeux faune/flore, enjeux à partir desquels la démarche éviter réduire compenser a été menée. La dimension agricole a également été prise en compte afin de conserver une agriculture dynamique. Le projet tient compte de tous ces éléments, tout en répondant aux besoins en offre de logement du territoire, en cohérence avec le PLH.

Demande de déclassement d'un EBC (contribution 44)

Plusieurs propriétaires demandent le déclassement de l'EBC figurant sur des parcelles leur appartenant.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

La commune de Pornichet confirme sa volonté de protéger les boisements et émet un avis défavorable aux demandes de déclassement d'EBC. Par ailleurs, comme explicité précédemment, la procédure de modification ne permet pas de supprimer les mesures de protection, cette question est renvoyée à la prochaine révision du PLUi.

Zone 2 AUa à la Chapelle des Marais (contribution 48)

Le propriétaire de nombreuses parcelles à la Jourdenais sur la commune de la Chapelle des Marais souhaite un classement en zone constructible de celles-ci, compte tenu de la proximité de nombreuses habitations.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE et la commune ne sont pas en mesure de répondre favorablement à cette demande. La zone 2AUa correspond aux zones d'urbanisation future (long terme), principalement destinée à l'habitat dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini. Or, aucun projet n'est défini sur le secteur de la Jourdenais. Dans l'attente, la parcelle conserve son zonage.

Demande de constructibilité d'une parcelle aux Brouzils à Donges (contribution 7))

Demande d'intégration de la parcelle ZL 15 à la zone constructible des Brouzils à Donges

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Saint-Nazaire Agglomération et la commune de Donges confirment la réponse formulée à l'occasion de la modification simplifiée n°2, à savoir de ne pas pouvoir répondre favorablement à cette demande. La Commune étant soumise à la loi « Littoral », la notion d'enveloppe urbaine est très fortement encadrée et restrictive. Ainsi, le dessin de l'enveloppe urbaine se limite aux constructions déjà existantes ; la dite parcelle ne peut être intégrée en secteur constructible. Le contour de l'enveloppe urbaine et les exigences de la loi littoral confirment qu'il ne peut être donné une suite favorable à cette demande.

Demande de constructibilité à la Rivaudais à Donges (contribution 28)

La demande de classement en zone constructible d'une parcelle située au sein d'un espace très urbanisé, à la Rivaudais, a été refusée il y a quelques mois. Les requérants ne comprennent pas cette décision et demandent une visite sur le terrain.

Réponse Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE :

Saint-Nazaire Agglomération et la commune de Donges confirment la réponse adressée par courrier en date du 06 août 2024, à savoir de ne pas pouvoir répondre favorablement à cette demande. Le secteur de la Rivaudais est considéré comme un écart au titre de la loi « Littoral » et bénéficie par conséquent de droits à construire restreint.

Fait à Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE, le 12/12/2024