

Envoyé en préfecture via DOTELEC - Pastell  
Envoyé en préfecture le 07 février 2025  
Reçu en préfecture le 07 février 2025  
ID : 044-244400644-20250204-D20250004411-DE

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

Séance du Conseil Communautaire du mardi 4 février 2025



### DELIBERATION N° 2025.00044 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

#### Nombre de membres :

↪ en exercice: 60  
↪ présents : 43  
↪ représentés : 15

**Date de  
convocation :**  
mercredi 29 janvier 2025

**Secrétaire de  
séance :**  
M. François CHENEAU

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

#### **Etaient présents :**

**BESNE** : M. Tony LE PEN

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

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

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

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

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

**SAINT-JOACHIM** : Mme Marie Anne HALGAND

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

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

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

#### **Absents représentés :**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Absents excusés :**

**PORNICHET** : M. Michael NICOSIA

#### **Absent :**

**TRIGNAC** : M. David PELON

**Commission** : Commission Transition écologique et Aménagement durable

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

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE****Séance du Conseil Communautaire du mardi 4 février 2025**

**Commission** : Commission Transition écologique et Aménagement durable

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

**Jean-Michel CRAND, Vice-président,**

Expose,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Déroulement et bilan de l'enquête publique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Président,  
David SAMZUN

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

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Votants : 52**

**Pour : 52**

**Contre : 0**

**Abstentions : 6**

**NOTE DE SYNTHÈSE SUR LE CONTENU DU DOSSIER ET LA PROCÉDURE  
ANNEXÉE À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 04 FEVRIER 2025  
APPROUVANT LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA CARENE**

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

## Sommaire

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

## 1. Cadre réglementaire

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

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

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

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

### 1.1 Procédure

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

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

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

### 1.2 Evaluation environnementale

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

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

### 1.3 Concertation préalable

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

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

### 2.1 Objets

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

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

### 2.2 Synthèse des modifications

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

#### 2.2.1 La mise en compatibilité avec le PLH

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

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

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

Servitudes de mixité sociale - PLUi actuel				Proposition modification n°3 PLUi			
Secteur 1	Saint-Nazaire Littoral	1 000 m² SP	au moins 30% de logements sociaux au moins 15% de T4/T5	Secteur 1	Saint-Nazaire Littoral	Supérieure à 1 000 m² SP ou supérieure ou égale à 15 logements	au moins 30% de logements sociaux au moins 15% de T4/T5
Secteur 2	Saint-Nazaire Océanis / Côte d'Amour / quartier Ouest / quartier Nord / Immaculée	1 500 m² SP	au moins 30% de logements sociaux	Secteur 2	Saint-Nazaire Océanis / Côte d'Amour / quartier Ouest / quartier Nord / Immaculée	Supérieure à 1 500 m² SP ou supérieure ou égale à 23 logements	au moins 30% de logements sociaux
Secteur 3	Saint-Nazaire Méan-Penhoët ; Trignac	1 000 m² SP	au moins 20% de logements sociaux	Secteur 3	Saint-Nazaire Méan-Penhoët ; Trignac ; Montoir de Bretagne	Supérieure à 1 000 m² SP ou supérieure ou égale à 15 logements	au moins 25% de logements sociaux
Secteur 4	Pornichet	15 logements	au moins 20% de logements sociaux pour toute opération entre 15 et 30 logements au moins 30% de logements sociaux pour toute opération à partir de 30 logements	Secteur 4	Pornichet Donges Saint-André-des-Eaux	A partir de 1 000 m² SP ou supérieure ou égale à 15 logements	au moins 30% de logements sociaux
Secteur 5	Saint-Nazaire Centre-ville / Herbins	1 500 m² SP	au moins 25% de logements sociaux	Secteur 5	Saint-Nazaire Centre-ville / Herbins	1 500 m² SP ou supérieure ou égale à 23 logements	au moins 25% de logements sociaux

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

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

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

## 2.2.2 Modifications apportées au règlement graphique

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



## SYNTHÈSE DES DEMANDES RELATIVES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Communes/Thématiques	Erreurs matérielles graphiques	Modifications règlement graphique	OAP	Emplacements réservés (ER)	Modifications spécifiques
Besné		-Prescriptions graphiques haies protégées -Classement d'un bâtiment existant en «bâti patrimonial de qualité»		-création de 2 ER pour la réalisation de cheminements doux	
Donges		-Zonage (4 secteurs) -Prescriptions graphiques : linéaire commercial / patrimoine	-2 OAP créées (rue Pasteur et rue des Herlains)	-création d'un ER pour la réalisation de cheminement doux -suppression de 2 ER (n°18, 21)	-Restauration du secteur de mixité sociale n°4 (zone UA et UB)
La Chapelle des Marais		-Prescriptions graphiques : Espaces Boisés Répertoriés		-oréation d'un ER pour cheminement doux	-Recommandation de la charte de coloration
Montoir-de-Bretagne		-Zonage (4 secteurs)	-1 OAP créée (Berry) -1 OAP modifiée (Champ Rochaud) -1 OAP supprimée (L'Ormois)		-Restauration du secteur de mixité sociale n°3 (zones UA et UB)
Pornichet		-Zonage (1 secteur) -Prescriptions graphiques : Périmètre de gel / Périmètres de densification/ Ensembles paysagers de Pornichet	-1 OAP créée (av. de Saint-Nazaire/av de l'Eglise) -5 OAP modifiées (Ilot Paris, Pré de l'Etang, Paludiers, Leroy Plaisance, Village d'Ermur) -1 OAP supprimée (Evens)	-Suppression d'1 ER (n°34)	-Evolution du secteur de mixité sociale n°4 (seuil de déclenchement et taux de logement social)
Saint-André des Eaux		-Zonage (3 secteurs) -prescriptions graphiques : linéaire commercial -classement de plus 1800 arbres au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme	-2 OAP créées (Nord église, Blanche Bretagne) -3 OAP modifiées (Pré Allain, La Cure, Anne de Bretagne) -1 OAP supprimée (Pré du bourg)	-création d'un ER (stationnement) - création de 2 ER pour la réalisation de 100% logements sociaux -suppression de 2 ER (n°61 et 72) -suppression de 2 ER flottants (n°43 et 44) -modification de 2 ER (n°163 et 167)	Instauration du secteur de mixité sociale n°4 (zone UA et UB)
Saint-Joachim				-6 ER modifiés (n° 74, 75, 76, 77, 79, 83) -2 ER supprimés (n° 73, 81)	
Saint-Malo de Guersac			-1 OAP créée (La Noë)	-Modification de 2 ER (n°84, 112) -Suppression de 3 ER (n°88, 93, 99)	
Saint-Nazaire	-parcelle intégrée dans le PEAN à remettre en zone NA (correction d'une erreur matérielle)	-zonage (2 secteurs) -prescriptions graphiques : *correction diamètre de protection du patrimoine balnéaire *classement d'arbres *correction protection patrimoniale	-2 OAP créées (André Chénier, rue du Pas Nicolas)	-création d'un ER (piste cyclable) - création d'un ER cheminements doux (axe des bassins / rue Gutenberg)	- Création d'un secteur de mixité fonctionnelle sur Océanis - Modification du plan des formes urbaines SN sud, -Création d'un plan des formes urbaines route des Bassins -Ajout du « périmètre de la rue Jean Gutenberg » -réduction du secteur de mixité sociale n°2, sur le secteur de Kerlédé.
Trignac		-Zonage stationnement -prescriptions graphiques : *Patrimoine *arbre	-2 OAP modifiées (Place de la Mairie, ZAC Océane Acaacias)	-Suppression d'un ER (n° 160)	-réduction du secteur de mixité sociale n°3, sur le secteur du centre-ville

### 2.2.3 Modifications apportées au règlement écrit

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

	Logement social
	Lucarne
Toutes les zones	3.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques 3.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 3.1.5 Hauteur maximale des constructions 3.2.1 Principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures
Zone UAd, AA et N, UTb, NM et NA2	1 extrait du rapport de présentation
Zones UHa2, UHb, AB, AA1, AA2, NA1, NTb, NP, NPv	2 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités - 2.2 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions
Zones UEa, UEd, 1AU4	3 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - 3.1.1 Emprise au sol et volumétrie des constructions 3.1.1.1 Emprise au sol des constructions
Zones AA1, UBa	3.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Zones AA2, NA1, UHb	3.2.2 Caractéristiques architecturales des constructions : - Façades des constructions
Zones A, UAb, UBa, Ubb, UHa, ULa, ULb, UT, Ula, UEa	3.2.2 Caractéristiques architecturales des constructions : - Toitures des constructions
Zones UAd, UBa	3.2.3 Traitement des clôtures
Zones UBa, UHa, Aqa, 1AU4	3.3.1 Aménagement des abords et végétalisation des espaces libres
Zones AE1, AE2 et UQb	3.3.2 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
Zone 1AU4	3.4 Stationnement
Création d'un nouveau secteur UAd3	
Modification de l'annexe stationnement	
Modification de la charte de coloration	

## 2.2.4 Modifications apportées aux OAP

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2.6 Modifications apportées aux annexes

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

## 2.2.7 Evolution des superficies par type de zone

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

## 2.2.8 Les pièces du PLUi modifiées

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

N° dossier	Nom du dossier et pièces	Statut du document	Remarques
1	RAPPORT DE PRESENTATION -T1 Diagnostio -T2 Etat initial de l'environnement -T3 Justification des choix -T4 Articulation avec autres plans et programmes -T5 Evaluation environnementale -T6 Indicateurs de suivi	Non modifié Non modifié Non modifié Non modifié <b>Actualisé</b> Non modifié	Evaluation environnementale de la modification n°3
2	PADD	Non modifié	
3	Règlement écrit -3_1 Règlement écrit -3_2 Annexes règlement *A1 Stationnement *A2 et A3 *A4 Charte chromatique *A5 Déchets *A7 RGA *A8 Protocole préservation des arbres *A9 Recensement arbres Ville Saint-Nazaire  *A10 à A14 *A15	<b>Modifié</b> <b>Modifié</b> <b>Modifié</b> <b>Modifié</b> Non modifié <b>Modifié</b> Non modifié Non modifié Non modifié <b>Complète Commune de Saint-André</b> Non modifié Non modifié	Ajouts arbres
4	REGLEMENT GRAPHIQUE -4_1 Zonage carroyé -4_2 Zonage par Communes -4_3 Zonage risques -A_4 Zonage servitudes mixité sociale -A_5 Zonage application loi Littoral -A_6 Zonage stationnement	<b>Modifié</b> <b>Non mis à jour</b> <b>Modifié</b> Non modifié <b>Modifié</b> Non modifié <b>Modifié</b>	
5	OAP -5_1 OAP sectorielles -5_2 OAP TVB	<b>Modifié</b> <b>Modifié</b> Non modifié	
6	Annexes -6_1 à 6_7 -6_8 RLP -6_9 et 6_10 -6_11 Divisions foncières soumises à DP -6_12 à 6_15 -6_16 -6_17	Non modifié Non modifié Non modifié Non modifié Non modifié Non modifié Non modifié Non modifié	

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

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

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

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

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

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

		- Exclure de l'Isolation Thermique par l'Extérieur pour les maçonneries traditionnelles en pierre, pierres de taille et briques ; Proposer une autre formulation pour l'interdiction des matériaux d'aspect lisse et brillant (PVC).
Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire	05/08/2024	Ce projet de modification n'appelle pas d'observations particulières de la part de PMNSN.
Parc Naturel Régional de Brière	25/09/2024	Avis favorable avec les observations suivantes : - Certaines évolutions vont avoir des effets positifs sur la préservation du paysage et de la biodiversité locale (préservation d'arbres, de haies et/ou de boisements sur les communes de Saint-André des Eaux, Saint-Nazaire, Trignac, Besné et la Chapelle des Marais) ; - Une attention particulière devra être portée à l'OAP Blanche Bretagne à Saint-André des Eaux : présence d'un espace boisé doté de grands sujets ; - Une attention particulière devra être portée à l'OAP La Noë à Saint-Malo de Guersac : présence de prairie de pâture, prairie de fauche et fourré à pruneliers et ronces.
Conseil Départemental de Loire-Atlantique	29/09/2024	Ce projet appelle des observations portant sur : - La vérification des impacts des évolutions des emplacements réservés et graphiques par rapport aux routes départementales ; - L'intégration des dispositions du Futur Schéma routier départemental dans le document d'urbanisme ; - Le constat que les projets d'évolution de certains linéaires commerciaux sont conformes au Plan Guide Opérationnel du Département ; Le Département souligne par ailleurs la mise en œuvre de protections paysagères et naturelles et met en avant une diminution des zones urbaines et à urbaniser au profit des zones agricoles et naturelles.
Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique	04/10/2024	Le projet appelle une observation : - L'attention est attirée sur l'importance de prendre en compte les exploitants agricoles en place dans le cadre du projet d'aménagement du cheminement doux à Besné par la création d'un emplacement réservé.
DDTM	21/10/2024	Le projet appelle des observations sur 2 points principaux : - Compatibilité avec le PLH : il est considéré que la modification n°3 n'apporte pas les garanties attendues pour inscrire le PLUi en comptabilité avec le PLH au regard de l'évolution projetée sur la définition du logement social et de sa traduction dans les OAP au niveau des objectifs de production de logements locatifs sociaux. En outre, la DDTM rappelle que le PLUi doit également être compatible avec le SCoT métropolitain de Nantes Saint-Nazaire. Celui-ci fixe pour la CARENE, un objectif minimum de 33% de logements locatifs sociaux dans la production de logements neufs. Les services de l'Etat invite à revoir le seuil déclencheur retenu dans le PLUi de 1000m <sup>2</sup> ou plus de 15 logements qui reste supérieur à celle de la servitude liée à la carence qui s'appliquera jusqu'en 2026 pour les communes concernées. Au-delà, de cette servitude temporaire, ce seuil est trop élevé et prive ces communes de gisements fonciers importants pour produire du logement social. - Dérogation Loi Littoral : il est rappelé les évolutions portées par la modification n°3 doivent respecter les dispositions issues de la Loi Littoral. Enfin, l'avis comprend une annexe technique dans laquelle des observations spécifiques sont développées (remarques localisées,

		remarques sur les modifications du règlement écrit et sur les nouvelles OAP).
Conseil Régional Section régionale conchylicole CCI Chambre de métiers Centre régional de la propriété forestière SNCF Réseau Communauté de communes Pays de Pontchâteau Saint-Gildas de Bois, Estuaire et Sillon, Sud Estuaire	-	Pas d'avis reçus
<b>Observations d'autres organismes publics</b>		
Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire	03/10/2024	Le projet appelle les observations suivantes : - Il est sollicité un engagement en amont à la recherche d'une réponse conventionnelle dans le cas où le stationnement ne pourrait être réalisé dans le volume bâti projeté en zone UAd3 ; - Il est demandé d'intégrer la possibilité d'extension pour le bâtiment de la Capitainerie dans l'OAP Quartier maritime et portuaire ; - Le retrait de l'ER n°132 et l'ajustement de l'ER n° 133 est sollicité.
<b>Observations des Communes émises en Conseil municipal</b>		
Besné	04/07/2024	Favorable
Donges	26/09/2024	Favorable avec une demande : - Evolution du règlement UEa2b pour autoriser les activités de services où s'effectue la clientèle déjà présents dans la zone, à réaliser de nouveaux bâtiments allant au-delà d'un simple agrandissement.
La Chapelle des Marais	03/07/2024	Favorable
Montoir-de-Bretagne	04/07/2024	Favorable avec une demande : - Expérimentation de la mixité fonctionnelle sur la Bernuais.
Pornichet	18/09/2024	Favorable
Saint-André des Eaux	16/09/2024	Favorable avec 9 demandes : - Modification de l'article 3.1.5 Hauteurs maximales des constructions - Zone UAb3 : évolution des hauteurs au-delà de la bande des 20m avec H1=7m et H2=11m ; - Modification de l'article 3.1.5 Bande de constructibilité - Zone UAb : suppression de la bande des 20m au sein de l'OAP Nord Eglise avec instauration d'un régime dérogatoire sur les hauteurs. En zone UAb3, H1=9m et H2=13, En zone UAb4, H1=7m et H2=11m ; - Modification de l'article 3.1.5 Bande de constructibilité - Zone UAb4 : suppression de la notion de logements individuels ; - Modification de l'article 3.1.5 Bande de constructibilité - Zone UAb4 OAP /Régime dérogatoire des OAP : uniformisation des hauteurs par la suppression des références au logements individuels et collectifs avec H1 =7m et H2=11 pour tout type de logement ; - Erreur matérielle constatée au niveau de l'article 3.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques - Zone UHb / Ajouter dans les dispositions particulières : "lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en



		tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative" ; - Modification du règlement graphique - OAP Nord Eglise : Evolution du zonage des parcelles BS 547, 492, 294 et 297 en UAb4 ; - Modification des intangibles de projet - OAP La Cure : Etant prématuré d'affirmer que le site accueillera un équipement nuancer la formulation pour "La réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et services public pourrait éventuellement se réaliser" ; - Modification des intentions programmatiques - OAP La Métairie Neuve : évolution de "Réaliser, au minimum, 40% de logements sociaux et 10% d'accession aidée" en "Réaliser, au minimum, 40% de logements sociaux" ; - Modification du règlement graphique - Site de projet Pré du bourg abandonné : évolution du zonage des parcelles BK 32, 203, 204, 205 et 206 en NA1.
Saint-Joachim	25/06/2024	Favorable
Saint-Malo de Guersac	25/09/2024	Favorable avec 1 demande : Création d'un emplacement réservé ayant pour objet la sécurisation de la voie rue du Pin d'une superficie de 24m <sup>2</sup> au bénéfice de la collectivité.
Saint-Nazaire	27/09/2024	Favorable avec 6 demandes : - Modification de l'article 2.2.6 des dispositions générales relative à la mixité fonctionnelle : abandon du distinguo des sous destinations rdc/étage ; - Modification de l'article 3.1.5 (hauteur maximale des construction) dans toutes les zones concernées par une bande de constructibilité : demande de reformulation pour " Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer et/ou des emprises publiques existantes ou à créer, la hauteur à l'égout H1 des constructions (...)" ; - Abandon de la demande portant les hauteurs de la zone UAa1cv ; - Projet de réhabilitation relatifs à de l'habitat - Annexe stationnement : ouverture de l'assouplissement pour des projets portant sur un changement de destination ; - Suppression de l'ER n°168 pour la réalisation d'une voie publique ; - Correction d'une erreur matérielle / Reclassement d'une partie de la parcelle ET 673 en AQ.
Trignac	25/09/2024	Favorable avec 1 demande : Intégration d'un périmètre de préemption commercial sur le centre-ville, délibération 26/06/2024.

#### 4. Le déroulement de l'enquête publique

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

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

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

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

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

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

### **5.1 Réponses apportées aux observations formulées par la MRAE**

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

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

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

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

### **5.3 Réponses apportées aux observations formulées par les Communes**

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

### **5.4 Réponses apportées aux observations formulées pendant l'enquête**

Parmi toutes les observations formulées, déduction faite des doublons :

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

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

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

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

## 5.5 Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

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

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE 1 - PLUi\_Modification n°3\_Réponses aux Avis MRAe - PPA - Autre organisme public

	Date	Avis	Objet de l'observation	Réponse CARENE	Prise en compte dans la version approuvée de la modification n°3
<b>Autorité environnementale</b>					
MRAe	12/09/2024	Avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.	En l'état, le rapport d'évaluation environnementale analyse les incidences potentielles de seulement cinq de ces nouvelles dispositions. Le dossier doit être complété par une analyse suffisante et proportionnée des impacts de la modification sur les enjeux environnementaux	L'évaluation environnementale a été complétée par une analyse avec détails cartographiques et littéraires des incidences potentielles et des mesures ERC prises dans le PLUi notamment sur les 5 objets listés par la MRAE.	Oui Des compléments sont apportés dans l'actualisation de l'évaluation environnementale.
			S'il porte des efforts de densification à l'intérieur de secteurs déjà urbanisés, le dossier ne permet pas de mettre leurs effets en perspective des objectifs de développement et des équilibres territoriaux fixés par le PLH et le PLUi.	Les évolutions du PLUi s'inscrivent dans le respect des orientations du PADD, dont l'objectif est d'assurer un développement équilibré du territoire. Ainsi, la création d'OAP au sein des tissus urbains constitués, l'évolution de la hauteur maximale autorisée de certains secteurs, permettent d'accompagner leur mutation, tout en recherchant de la qualité urbaine et en respectant les caractéristiques du site et de ses abords. Ils participent de fait à la réponse aux objectifs de production en logements à travers un développement équilibré du territoire. L'estimation du nombre de logements produits (ou un objectif de densité) est précisée dans chacune des d'OAP, mais il est plus difficile à appréhender dans le diffus lorsque les futures constructions sont portées par le secteur privé. Un outil est en cours de construction pour analyser, au fil de l'eau, l'évolution des gisements fonciers identifiés et ajuster les outils réglementaires pour mieux répondre aux objectifs fixés, notamment sur la production de logements, au regard de la consommation foncière induite.	Non
			La MRAe recommande également de mieux justifier l'analyse des incidences de l'artificialisation des sols induite par le projet de modification.	La réduction de l'artificialisation des sols s'inscrit dans l'objectif ZAN à l'horizon 2050. Son évolution sera mesurée à partir de 2031, après un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels et agricoles et forestiers sur la période 2021-2031. Ainsi, pour atteindre l'objectif ZAN, le développement urbain se recentre sur les parties déjà urbanisées du territoire, renouvelant la ville sur elle-même, entraînant pour partie de l'artificialisation au sein de ces espaces. Concernant l'OAP rue de l'église à Pornichet, il est utile de préciser que la création de l'OAP sur le secteur permet d'organiser l'évolution de ce secteur, sans créer de nouveaux droits à construire. Par ailleurs, le projet d'OAP s'accompagne d'une modification du zonage dans l'objectif de réduire les emprises au sol des futures constructions, d'augmenter les espaces en pleine terre et le coefficient biotope en permettant de monter plus haut (un étage supplémentaire). Un outil local de suivi de la consommation des ENAF et des gisements fonciers, permettant un pilotage fin, est en cours de construction. Il sera adapté pour mesurer l'artificialisation du territoire, au-delà de l'analyse ponctuelle / pluriannuelle proposée par l'OCSGE.	Non
			L'analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité doit être élargie et approfondie, de manière à mieux justifier de la mise en œuvre d'une démarche et de mesures ERC adaptées aux enjeux, notamment relatifs aux sites Natura 2000 et aux espèces protégées, et dans l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité.	L'évaluation environnementale a été complétée par une analyse avec détails cartographiques et littéraires des incidences potentielles et des mesures ERC prises dans le PLUi notamment sur les 5 objets listés par la MRAE.	Oui Des compléments sont apportés dans l'actualisation de l'évaluation environnementale.
			L'adéquation de l'accueil de nouvelles populations tel qu'envisagé par la modification du PLUi avec les capacités de traitement des eaux usées sur le territoire de la CARENE reste à démontrer.	Le schéma directeur des eaux usées de l'agglomération, adopté en 2020, anticipe les besoins liés à l'augmentation des effluents issus de la croissance démographique du territoire, et du nombre logements supplémentaires induits. Ainsi, dans ce document cadre, l'objectif de production de logements est décliné par commune, en cohérence avec le PLH, et la capacité des stations d'épuration concernées a été dimensionnée avec cet afflux de population. Si l'évaluation laisse à penser qu'un risque de dépassement des capacités d'épuration existe, la collectivité précise toutefois que la station des Ecosières, station de St Nazaire ouest, qui traite des secteurs concernés de St Nazaire et de Pornichet est bien dimensionnée pour traiter les charges induites. Suite à des pics de charge ces dernières années, une étude a été menée et différents indicateurs analysés, la station des Ecosières n'est pas en surcharge, même ponctuelle, et la capacité de raccordement disponible complémentaire est importante. En effet, les opérations concernées permettent de répondre aux objectifs de production de logements assignés à chacune des communes, sans bien sur les dépasser, et sont donc intégrées dans la capacité de traitement.	Non
			Le dossier appelle par ailleurs un certain nombre de remarques et de demandes spécifiques.	Cf mémoire en réponse de Saint-Nazaire Agglomération émis en date du 18/10/2024.	-
<b>Personnes Publiques Associées</b>					
CAP Atlantique	04/07/2024	N'appelle pas d'observations particulières	-	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération	-
DRAC_ABF	01/08/2024	Avis favorable avec réserves	Encadrer l'évolution de la hauteur en UAa1cv par des notions de composition de façade et de bonne insertion	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. Cette observation n'a donc plus d'objet.	Objet retiré
			Exclure l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) pour les maçonneries traditionnelles en pierre, moellons	Les propositions de la DRAC sont considérées juridiquement fragiles. En effet, le document d'urbanisme ne peut interdire un dispositif d'isolation thermique et/ou 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. Il apportera des recommandations sur la qualité de ces éléments, en complément des règles du PLUi.	Non
Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire	05/08/2024	N'appelle pas d'observations particulières	-	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération	-
Parc Naturel Régional de Brière	25/09/2024	Avis favorable avec des observations	Certaines évolutions vont avoir des effets positifs sur la préservation du paysage et de la biodiversité locales (préservation d'arbres, de haies et/ou de boisements sur les communes de Saint-André des Eaux, Saint-Nazaire, Trignac, Besné et la Chapelle des Marais)	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération	-
			Une attention particulière devra être portée à l'OAP Blanche Bretagne à Saint-André des Eaux : présence d'un espace boisé doté de grands sujets	La création d'une OAP sur ce secteur ne devrait pas entraîner d'incidences négatives sur le paysage. Au contraire, l'OAP prévoit la conservation et la valorisation du patrimoine remarquable et ordinaire ainsi que les perspectives sur ce même patrimoine. Une attention sera portée sur le traitement paysager des aménagements. Le projet inclut la préservation des sujets de haute tige des bouquets et des arbres identifiés ainsi que la maintenance de la trame arborée en lisière de site.	Oui Des compléments sont apportés dans l'évaluation environnementale.
			Une attention particulière devra être portée à l'OAP La Noë à Saint-Malo de Guersac : présence de prairie de pâture, prairie de fauche et fourré à pruneliers et ronces	La création d'une OAP sur ce secteur ne devrait pas entraîner d'incidences négatives sur le paysage. En effet, les principes de frange paysagère à traiter et de renforcement des plantations favorisent l'intégration paysagère des futures constructions. L'urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site. Elle participera de plus à la qualification de l'entrée nord de la commune et permettra d'affirmer l'identité paysagère et urbaine des marais insulaires. La création d'une lisière bocagère le long du chemin de La Noë permettra de conforter la limite « ville-campagne » et participera à l'intégration paysagère des futures habitations en perception lointaine. Au cœur du site, une ambiance de « jardin habité » sera recherchée avec la présence importante d'arbres fruitiers et la maximisation d'espaces de pleine terre. Cela participera à la qualité paysagère de l'aménagement.	Oui Des compléments sont apportés lors de l'actualisation de l'évaluation environnementale.

Conseil Départemental de Loire-Atlantique	29/09/2024	Appelle des observations	Donges - Dans la perspective de nouveaux logements sur les parcelles ZS 187, 188, vérifier les conditions d'accès (bien que situées hors de l'emprise de la marge de recul de 35m)	Sur ces parcelles, des bâtiments sont déjà existants, avec peu de constructibilité.	Non
			Pour ceux limitrophes de routes départementales, s'assurer que les créations, ajustements et suppression d'emplacements réservés ne posent pas de difficultés particulières	Le seul ER se situant à proximité d'une route départementale est l'ER n°167 en vue de la réalisation d'une piste cyclable. Par conséquent, le PLUI ne vient pas ajouter d'exposition supplémentaire aux nuisances liées aux routes départementales	Non
			Ajustement pour permettre la réalisation de piscines, dans l'emprise des marges de recul applicables par rapport aux routes départementales. Les dispositions réglementaires reprennent bien les dispositions de l'article 34 du règlement de la voirie départementale, relative aux excavations, ce qui est satisfaisant	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération	-
			Ajustements des dispositions réglementaires des zones AA1, AA2, NA1 et NPv, pour autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques. Demande que des compléments soient apportés conformément au futur règlement de voirie départementale qui est en cours de modification	Le nouveau schéma des mobilités, incluant le nouveau schéma routier, a été notifié aux communes et à Saint-Nazaire Agglomération le 20 décembre, trop tardivement, pour permettre son intégration dans le PLUI dans le cadre de cette procédure de modification. Ainsi, les dispositions du nouveau schéma seront inscrites dans le cadre de la modification n°5 du PLUI engagée en décembre 2024.	Non
			Des assouplissements aux règles d'implantations pour la réalisation d'ouvrages de production d'énergie renouvelable sont envisagés. Des compléments sont à apporter conformément au futur règlement de voirie départementale qui est en cours de modification pour les panneaux photovoltaïques et l'article 37 pour les éoliennes		Non
			Pour ceux limitrophes de routes départementales, s'assurer que les OAP (La Noë, Dabonnières, Ilot Grée, ZAC Centre-bourg, Les Fosses Pavioilles, ZAC Leroy Plaisance, Joachim du Bellay) ne posent pas de difficultés particulières.	Concernant l'OAP de La Noë à Saint-Malo de Guersac, les intangibles du projet précisent que la desserte doit se limiter à deux accès sur la rue Jules Verne avec, de préférence, un principe de bouclage tertiaire. Un sens unique sur cette boucle est à privilégier pour rendre plus lisible le fonctionnement au niveau des accès sur la rue Jules Verne. Les autres OAP déjà existantes n'ont pas fait l'objet d'évolution en matière d'accès ni en termes d'évolution projetée de logements.	Non
			Pas de remarques particulières au titre des milieux naturels. Certaines modifications de zonage visent à préserver les zones humides de l'urbanisation ou à protéger les arbres, les haies ou les boisements. Le tableau des évolutions des superficies, par type de zones, met en avant une diminution des zones urbaines et à urbaniser et une augmentation des zones agricoles et naturelles. Ces points méritent d'être soulignés.	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération	-
			Protection du linéaire commercial dans le cœur de bourg de Saint-André des Eaux (accompagné d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce) permettra un portage des murs commerciaux, selon le Plan Guide Opérationnel du Département	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération	-
			Protection de linéaire commercial dans le cœur de bourg de Donges, cohérent avec le Plan Guide Opérationnel du Département	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération	-
			OAP Louis Pasteur qui a pour objet de constituer une offre immobilière nouvelle dédiée à l'artisanat. Conformément à la stratégie de confortement des linéaires commerciaux, les activités commerciales de proximité sont à éviter, afin d'éviter la dispersion des commerces. Cette précision est apportée au regard de la terminologie de « vitrines » employée page 95 de la notice explicative, qui pourrait prêter à confusion sur la cible attendue sur ce linéaire.	Pour éviter toute confusion, la terminologie "vitrine" sera supprimée au profit de "front bâti". Par ailleurs, en parallèle de la création de l'OAP, le secteur fait l'objet d'un changement de zonage de UBa1 en UEb qui permettra d'y développer des activités artisanales.	Oui
Les propositions de modifications du PLUI ne comportent pas d'enjeux au titre du tourisme	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération	-			
Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique	04/10/2024	Appelle une observation	Dans le cadre du projet d'aménagement du cheminement doux à Besné par la création d'un emplacement réservé, l'attention est attirée sur l'importance de prendre en compte les exploitants agricoles en place.	Le projet d'emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement doux est abandonné par la commune, du fait de son coût, et de la complexité du montage du projet, au regard des enjeux environnementaux.	Non
			La définition du logement social, telle que présentée dans la notice explicative de la modification, comprend aussi bien le locatif que l'accession aidée. La suppression du terme "locatif" dans les pièces du PLUI ne permet plus d'affecter les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs chiffrés de production de logements locatifs sociaux définis expressément dans le PLH. Par cette simplification, la modification n°3 n'apporte pas les garanties attendues pour inscrire le PLUI en comptabilité avec le PLH.	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 intégré 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). Pour ce qui concerne Saint-André des Eaux, d'autres projets non inscrits au PLH ni au contrat de mixité sociale actuellement sont à l'étude et permettront d'atteindre l'objectif fixé pour les logements locatifs sociaux. Toutefois, la formulation de l'objectif de production de logements sociaux de certaines OAP évolue : - l'OAP Blanche-Couronne : accueillir une opération d'environ 50 logements (+ ou - 10%) dont 30 % logements locatifs sociaux et 10 % d'accession aidée ; - l'OAP Anne de Bretagne Nord : accueillir une opération de 33 logements : 16 logements locatifs sociaux et 17 logements accession aidé ; - l'OAP Kerfut : accueillir environ 20 logements individuels groupés et de forme intermédiaire, 100% de logement social (80% de logements locatifs sociaux, 20 % d'accession aidée - BRS) ; - la Cure : accueillir une opération de 17 logements locatifs sociaux (100%) ; - Pré Allain : accueillir une opération de 10 logements environ (+/-2) - réaliser au minimum 4 logements locatifs sociaux -soit 40%. Par ailleurs, la formulation de l'OAP Métairie Neuve est revue dans le dossier, afin d'être cohérente avec la nouvelle définition.	Oui, les pièces suivantes sont mises à jour : OAP Métairie neuve OAP ZAC Centre bourg (Anne de Bretagne Nord, Blanche Couronne, Kerfut) OAP La Cure OAP Pré Allain OAP Ilot Paris

<p>Le PLUi doit également être compatible avec le SCoT métropolitain de Nantes Saint-Nazaire. Celui-ci fixe pour la CARENE, un objectif minimum de 33% de logements locatifs sociaux (PLUS PLAI) dans la production de logements neufs.</p>	<p>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. Cet objectif de logements locatifs sociaux s'entend à l'échelle de l'agglomération et ne peut être affecté à ces quelques projets d'ouverture 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.</p>	<p>Non</p>
<p>Il est donc essentiel que le terme "locatif" réapparaisse dans les prescriptions du PLUi (secteurs de mixité sociale, OAP et réglemtn des zones), en particulier pour les huit communes soumises à la loi SRU (toute l'agglomération à l'exception des communes de Besné et de Saint-Malo de Guersac). L'enjeu est cependant moins prégnant pour les communes de Montoir de Bretagne, Saint-Nazaire et Trignac qui ont atteint leur objectifs SRU mais doivent néanmoins continuer à produire du logement locatif social pour répondre aux besoins de leurs habitants. Je note que certaines OAP, comme celle de la ZAC de Centre-Bourg de Saint-André des Eaux, fixent des objectifs pour le logement social à hauteur de 75% et 25% pour l'accession aidée; témoignant d'une certaine ambition.</p>	<p>Comme vu précédemment, la disparition du terme locatif dans certaines OAP ne traduit en rien une baisse d'ambition de l'agglomération en termes d'atteinte des objectifs. Ainsi, la CARENE et les communes maintiennent leurs efforts pour permettre la production de logements pour tous sur le territoire.</p>	
<p>Compte tenu des objectifs du PLH, de l'article 55 de la loi SRU et d'un marché de l'immobilier particulièrement tendu sur le territoire, il est nécessaire de réévaluer le secteur de mixité sociale n°4, qui englobe les communes de Donges, Pornichet, Saint-André des Eaux. Bien qu'il soit plus contraignant et concerne ces trois communes, il demeure insuffisamment ambitieux en matière de production de logements sociaux pour permettre un rattrapage des objectifs fixés par la loi et pour atteindre les objectifs du PLH, lequel prévoit 40% de LLS et d'accession sociale pour Donges, 30% et 10% pour Pornichet, ainsi que 32% et 7% pour Saint-André des Eaux. De plus, ces trois communes étant en situation de carence jusqu'à la fin de l'année 2026; elles sont soumises à une servitude qui impose la construction de 30% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS) pour toute opération de logements familiaux comportant plus de douze unités ou dépassant 800m² de surface de plancher, conformément aux articles L. 302-9-1-2 du code de la CCH et L. 111-24 du CU. Les seuils déclencheurs retenus dans le PLUi de 1000m² ou plus de 15 logements restent donc supérieurs à ceux de la servitude liée à la carence qui s'appliquera jusqu'en 2026. Au-delà, de cette servitude temporaire, ces seuils sont trop élevés et privent ces communes de gisements fonciers importants pour produire du logement social. Je vous invite par conséquent à revoir ces seuils en vous inspirant des communes d'autres territoires plus ambitieuses en la matière.</p>	<p>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.</p>	<p>Oui Un périmètre de servitude de mixité social n°6 est créé au plan graphique du PLUi</p>
<p>D'autres objectifs figurent dans le PLH mais n'ont pas été intégrés dans cette modification du PLUi, qui vise pourtant à le rendre compatible avec ce document de rang supérieur. Parmi ces objectifs, il peut être invoqué l'augmentation du nombre de petit logements accessibles et l'examen de la construction d'une résidence mobilité multi-sites.</p>	<p>Le PLH comprend de nombreux objectifs ne pouvant forcément être retranscrit dans le PLUi (et ne doit pas l'être réglementairement). La réalisation d'une ou plusieurs résidences mobilités est bien un objectif qui se construit avec les opérateurs, sur des fonciers et des programmations maîtrisées par la CARENE. Cela ne peut être un objectif en diffus dans la production encadrée par le PLUi. Idem pour les petits logements : la production neuve privée répond déjà spontanément à cet objectif (il est plus facile de construire et vendre des toutes petites surfaces). Il ne faut donc surtout pas le généraliser mais l'accompagner pour que cela se fasse là où c'est le plus opportun tout en conservant également un objectif de répondre aux besoins de tous, y compris les familles.</p>	
<p>Lors de la concertation, le GPMNSN a demandé de compléter la possibilité d'autoriser les constructions, installations et aménagements de nouvelles routes en secteur NM. Le PLUi ne le permettrait que pour les ouvrages nécessaires à la sécurité maritime alors qu'il est possible de l'autoriser pour la défense nationale, la sécurité civile ou encore pour les nécessités de fonctionnement des services publics portuaires.</p>	<p>N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération.</p>	<p>-</p>
<p>Lors de cette même concertation, le ministère des Armées a exprimé ses besoins d'extensions du sémaphore de Chemoulin. L'évolution du règlement NA2 envisagée permet des hauteurs et implantations différentes pour les ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, aérienne, la défense nationale et la sécurité civile. Si ces règles s'inscrivent dans les règles particulières de la loi littoral édictées à l'article L 121-4 du CU, ces deux secteurs sont concernés potentiellement par d'autres législations et réglementation donc il convient de prendre la mesure. En effet, le secteur NM est identifié comme "espaces naturel maritime" et le secteur NA2 est identifié comme "espaces naturels littoraux pornichétins et nazariens incluant les espaces naturels remarquables". En conséquence, ces espaces peuvent être protégés au titre du code de l'environnement (zones humides, site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire) et à la marge au titre du code du patrimoine (abords de Monuments historiques et Site patrimonial Remarquable) ou soumis à la prévention des risques (PPR naturels comme technologiques).</p>	<p>N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération. Il est à noter que les projets d'évolution du sémaphore seront bien sur analysés au regard du cadre réglementaire en vigueur et des enjeux propres au site.</p>	<p>-</p>
<p>Donges : Le projet d'évolution du zonage du camping vers de l'habitat aurait mérité une OAP et son insertion dans un tissu bâti existant nécessitera un travail fin afin de concilier un nombre logements ambitieux, une faible artificialisation des sols, une qualité architecturale et un espace public convivial.</p>	<p>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 futur du site. Il est précisé que le foncier de ce site appartient à la commune et ne peut donc pas muter de façon non maîtrisée.</p>	<p>Non</p>
<p>Donges : La modification des zonages pour les faire correspondre à la réalité suite aux travaux de dévoiement de la ligne SNCF aurait pu aller jusqu'au bout en supprimant les bâtiments du cadastre qui n'existent plus, dessiner le nouveau parcellaire s'il a été modifié, les nouvelles routes/ronds points, bâtiments autour de la gare, etc.</p>	<p>L'information concernant l'évolution du site n'est pas encore remontée dans le logiciel métier de production des plans, c'est pourquoi les bâtiments apparaissent toujours.</p>	<p>Non</p>
<p>Montoir-de-Bretagne : Le projet Cadréan a été modifié vers le nord suite à la présence d'une zone humide à la pointe Sud. Celle-ci aurait mérité d'être identifiée dans le règlement graphique ainsi que le cours d'eau (soumis à la loi sur l'eau).</p>	<p>L'objet de cette modification est de répondre aux besoins des activités existantes, tertiaires et petites entreprises industrielles tout en évitant d'impacter la zone humide. La modification vise le déplacement de ce pôle amené à s'étendre vers l'espace non humide. La délimitation de cette zone humide (repérée mais non précisément définie), et sa prise en compte dans le projet global, seront spécifiées dans l'étude d'impact prévue sur le site en phase opérationnelle. Le règlement graphique du PLUi pourra intégrer ces éléments.</p>	<p>Non</p>
<p>Pornichet : Sur la suppression de 3 périmètres de densification et création d'un nouveau : présenter ou indiquer sur le plan les deux réalisés.</p>	<p>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).</p>	<p>Oui La notice explicative sera mise à jour.</p>

DDTM

21/10/2024

Appelle une consolidation du dossier

			<p>Pornichet : Les protections patrimoniales et naturelles n'ont pas pu être harmonisées ni réinventorées lors de l'élaboration du PLUi. Restant pour partie spécifiques commune par commune, leur application est sujette à plusieurs difficultés et présente des erreurs. Les modifications successives depuis l'approbation du PLUi sur ce sujet mériterait une mise à jour plus globale.</p>	Saint-Nazaire Agglo a engagé une étude globale visant à la refonte du volet patrimonial du PLUi. Ce travail nécessitera une évolution ultérieure du document d'urbanisme.	Non
			<p>Saint-Nazaire : Le périmètre d'application du secteur de mixité fonctionnelle de la zone d'activités « village automobile Océanis » n'est pas clair entre le secteur UEc Océanis, le périmètre jaune (p 41 de la notice) et le zonage 1AUec.</p>	Les représentations graphiques de la notice explicative sont correctes Le périmètre d'application du secteur de mixité est localisé à la fois sur la zone 1AUec et la zone Uec.	Non
			<p>En zone AB, si l'annexe est située sur une commune soumise à la loi Littoral – et donc potentiellement reliée à un bâti existant situé en discontinuité d'un village ou d'une agglomération, voir en coupure d'urbanisation – la création d'annexe non accolée ne peut être autorisée. Le règlement ne peut donc, sans dossier analysant et présentant plus précisément les conséquences de cette réécriture, l'instituer dans « toutes les communes ».</p>	<p>L'article 2.2 du règlement écrit précisant les destinations sera modifié de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions aux constructions existantes destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;</li> <li>- Exepté dans les communes soumises à la Loi Littoral, les annexes aux constructions existantes destinées au logement à condition qu'elles ne créent pas de nouveau logement.</li> </ul>	Oui Le règlement écrit sera modifié en conséquence.
			<p>P 76 de la notice : il peut être fait référence au cahier de prescriptions architecturales des pêcheries afin d'encadrer leur hauteur.</p>	Le cahier de recommandations cité ne précise pas de dispositions pour encadrer les hauteurs. Il n'est donc pas utile de renvoyer à cette annexe.	Non
			<p>P 78 de la notice : Le besoin d'écrire les mêmes règles pour les clôtures de l'ensemble des zones et communes est à mieux argumenter.</p>	Au gré des évolutions du PLUi, ce paragraphe a été décliné à l'ensemble des zones et a été mal repris. C'est pourquoi, il convient de procéder à son harmonisation à l'échelle de tout le règlement écrit afin d'unifier les dispositions.	Oui Cette explication sera apportée dans la notice explicative.
			<p>P 81 et 82 de la notice : La suppression de l'obligation de végétalisation et coefficient de pleine terre pour les équipements d'intérêt collectif et services publics interroge. L'utilisation de critères dérogatoires type « nécessité technique » paraît plus pertinente que de diminuer les ambitions qualitatives, qui sont légitimement attendues dans les équipements publics (exemplarité, lutte contre les îlots de chaleur, nature en ville, végétalisation des cours d'écoles).</p>	Saint-Nazaire Agglomération adaptera l'écriture de la règle en conditionnant cette dérogation justifiée par la containte technique	Oui Le règlement écrit sera modifié en conséquence.
			<p>Une légende est manquante au niveau des OAP correspondant au sous secteur des OAP</p>	Cette légende correspond à des sous secteurs de l'OAP. La légende manquante sera ajoutée dans toutes les OAP concernées.	Oui Les légendes des OAP seront systématiquement mises à jour.
			<p>P 98 – OAP Nord Eglise à St-André-des-Eaux : Il n'est pas précisé si les lots devaient être réalisés en même temps ou par tranches.</p>	L'OAP est modifiée pour préciser qu'il est attendu une opération d'ensemble à réaliser par tranche.	Oui L'OAP Nord Eglise sera mise à jour.
			<p>P 100 – coquille : Extrait de l'OAP Mahé sans lien avec le projet de l'OAP 60 La Noë.</p>	La vignette de localisation sera changée pour correspondre à l'OAP La Noë.	Oui L'OAP La Noë sera mise à jour.
			<p>P 101 – OAP Nicolas : Il aurait pu être opportun de profiter du projet pour végétaliser le parking de la salle de sport.</p>	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.	Non
			<p>P 103 – OAP Pré Allain : La notice devrait présenter l'ensemble des modifications intervenues (identification d'une fosse humide et abandon du projet de chemin piéton traversant).</p>	La notice explicative précise bien que le cheminement piéton est supprimé. La faisabilité du cheminement est remis 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.	Non
			<p>P 107 – OAP La Cure : L'abandon du projet de réutilisation de l'ancienne bibliothèque, la diminution de nombre de Logements locatifs sociaux et les projets d'équipement sont des choix à mieux présenter.</p>	L'OAP est ajustée, afin de mieux traduire le projet sur le site. Le projet d'équipement tel qu'initialement prévu est abandonné. La programmation est donc adaptée, intégrant un potentiel équipement. Une opération est en cours de construction sur le site (17 LLS), cohérente avec la programmation initialement prévue de 15 à 20 logts, et avec le dernier PLH.	Oui L'OAP La Cure sera mise à jour.
<b>Autre organisme public</b>					
Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire	03/10/2024	Appelle des observations	<p>Stationnement en zone UAd3 / Pas de demande d'ajustement réglementaire mais sollicite un engagement en amont à la recherche d'une réponse conventionnelle dans le cas où le stationnement ne pourrait être réalisé dans le volume bâti projeté</p>	Hors cadre du PLUi, mais sera transmis aux services compétents concernés.	Non
			<p>OAP Quartier maritime et portuaire / différencier le traitement de la capitainerie et du bâtiment des services sanitaires et maritimes. Nouvelle formulation proposée : Mentionner la possibilité d'extension pour le bâtiment de la Capitainerie dans le cadre d'un réemploi du bâti.</p>	Saint-Nazaire Agglomération ne répondra pas favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier au regard de l'intérêt architectural du bâtiment de la Capitainerie, et en attendant les travaux des études urbaines en cours.	Non
			<p>Retrait de l'ER n°132 Itinéraire vélo - Aménagement du boulevard Leferme (2100m²)</p>	L'aménagement du Boulevard Leferme a été réalisé. L'ER peut donc être supprimé.	Oui L'ER sera supprimer car l'opération a été réalisée
			<p>Ajustement de l'ER n°133 - Suppression de l'emprise sur le plan d'eau et le quai</p>	L'ER 133 sera ajusté sur sa partie terrestre	Oui La partie en eau sera re+A11+A3+A32:F61



ANNEXE 2 - PLUi\_Modification n°3\_Réponses aux Avis Communes

Communes	Date	Avis	Objet de la demande complémentaire	Réponse CARENE	Prise en compte dans la version approuvée de la modification n°3
Besné	04/07/2024	Favorable			
Donges	26/09/2024	Favorable avec 1 demande complémentaire	Evolution du règlement UEa2b pour autoriser les activités de services avec accueil de clientèle déjà présentes dans la zone à réaliser de nouveaux bâtiments allant au-delà d'un simple agrandissement	Cette demande ne peut être prise en compte à ce stade de la procédure. Elle sera étudiée lors de la prochaine modification.	Non
La Chapelle des Marais	03/07/2024	Favorable		N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération.	-
Montoir-de-Bretagne	04/07/2024	Favorable avec 1 demande complémentaire	Demande de bénéficier de l'expérimentation de la mixité fonctionnelle sur la zone de la Bernuais	Cette demande ne peut être prise en compte à ce stade de la procédure. Elle sera étudiée lors de la prochaine modification.	Non
Pornichet	18/09/2024	Favorable		N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération.	
Saint-André des Eaux	16/09/2024	Favorable avec 9 demandes complémentaires	Zone UAb3 - Modification de l'article 3.1.5 Hauteurs maximales des constructions - Evolution des hauteurs au-delà de la bande des 20m avec H1=7m et H2=11m	Cette évolution permet une meilleure intégration au tissu existant, et la réalisation de toitures terrasses. Le règlement sera modifié en conséquence.	Oui Le règlement écrit sera modifié en conséquence.
			Modification de l'article 3.1.5 Bande de constructibilité - Zone Uab / Suppression de la bande des 20m au sein de l'OAP Nord Eglise avec instauration d'un régime dérogatoire sur les hauteurs. En zone UAb3, H1=9m et H2=13m, En zone UAb4, H1=7m et H2=11m	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier, afin de favoriser la réalisation du projet tel que défini par l'OAP Nord Eglise.	Oui Le règlement écrit sera modifié en conséquence.
			Modification de l'article 3.1.5 Bande de constructibilité - Zone UAb4 / Suppression de la notion de logements individuels dans l'écriture de la règle des hauteurs	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier, liée aux OAP modifiées dans le cadre de cette procédure.	Oui Le règlement écrit sera modifié en conséquence.
			Modification de l'article 3.1.5 Bande de constructibilité - Zone UAb4 OAP / Régime dérogatoire des OAP : Uniformisation de la règle des hauteurs par la suppression des références aux logements individuels et collectifs avec H1 =7m et H2=11 pour tout type de logement	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier, liée aux OAP modifiées dans le cadre de cette procédure.	Oui Le règlement écrit sera modifié en conséquence.
			Erreur matérielle constatée au niveau de l'article 3.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques - Zone UHb / Ajouter dans les dispositions particulières : "lorsque le projet de construction est desservi par deux voies ouvertes à la circulation automobile au moins, l'implantation applicable ne sera imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie, en tenant compte de la sécurité d'accès à la parcelle ; l'autre voie est alors traitée comme une limite séparative".	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier, pour correction d'une erreur matérielle (harmonisation des règles).	Oui Le règlement écrit sera modifié en conséquence.
			Modification du règlement graphique - OAP Nord Eglise / Evolution du zonage des parcelles BS 547, 492, 294 et 297 en UAb4	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier, liée à une OAP modifiée dans le cadre de cette procédure.	Oui Le règlement graphique sera modifié en conséquence.
			Modification des intangibles de projet - OAP La Cure / Etant prématuré d'affirmer que le site accueillera un équipement, nuancer la formulation pour "La réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et services public <b>pourrait éventuellement</b> se réaliser"	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier.	Oui L'OAP La Cure sera mise à jour.
			Modification des intentions programmatiques - OAP La Métairie Neuve / Evolution de "Réaliser, au minimum, 40% de logements sociaux et 10% d'accession aidée" en "Réaliser, au minimum, 40% de logements sociaux"	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier, par la correction d'une erreur d'écriture. La programmation sera modifiée en précisant : Réaliser, au minimum, 40% de logements sociaux.	Oui L'OAP la Métairie Neuve sera modifiée
Modification du règlement graphique - Site de projet Pré du bourg abandonné / Evolution du zonage des parcelles BK 32, 203, 204, 205 et 206 en NA1, car présentant des enjeux écologiques forts	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier.	Oui Le règlement graphique sera modifié en conséquence.			
Saint-Joachim	25/06/2024	Favorable		N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération	-
Saint-Malo de Guersac	25/09/2024	Favorable avec 1 demande complémentaire	Création d'un emplacement réservé ayant pour objet la sécurisation de la voie rue du Pin d'une superficie de 24m² au bénéfice de la collectivité	Cette demande ne peut pas être intégrée à ce stade de la procédure. Saint-Nazaire Agglomération répondra défavorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier.	Non
Saint-Nazaire	27/09/2024	Favorable avec 6 demandes complémentaires	Modification de l'article 2.2.6 des dispositions générales relatif au périmètre de mixité fonctionnelle / Abandon du distinguo des sous destinations RDC/étage	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier.	Oui Le règlement écrit sera modifié en conséquence.
			Modification de l'article 3.1.5 (hauteur maximale des constructions) dans toutes les zones concernées par une bande de constructibilité / Demande de reformulation pour " Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer <b>et/ou</b> des emprises publiques <b>existantes ou à créer</b> , la hauteur à l'égout H1 des constructions (...)"	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier.	Oui Le règlement écrit sera modifié en conséquence.
			Abandon de la demande portant sur l'évolution de la hauteur de la zone UAA1cv (26m), en attente des conclusions de l'étude patrimoine en cours	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier.	Objet retiré de la procédure de modification
			Annexe stationnement / Elargissement de l'assouplissement prévu pour de la réhabilitation de l'habitat aux projets portant sur un changement de destination vers de l'habitat	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier.	Oui Le règlement écrit sera modifié en conséquence.

Envoyé en préfecture le 07/02/2025

Reçu en préfecture le 07/02/2025

Publié le



ID : 044-244400644-20250204-D2025000441-DE

			Suppression de l'ER n°168 pour la réalisation d'une voie publique	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier, une voie ayant déjà été créée sur le site.	Le règlement graphique sera modifié en conséquence.
			Correction d'une erreur matérielle avec superposition de 2 zonages sur une même parcelle / Reclassement d'une partie de la parcelle ET 673 en AQ	Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier.	Oui Le règlement graphique sera modifié en conséquence.
Trignac	25/09/2024	Favorable avec 1 demande complémentaire	Intégration d'un périmètre de préemption commercial sur le centre-ville, délibération 26/06/2024	Les communes ont délibéré afin de mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce, sur leurs centralités, instituant de fait un droit de préemption en cas de cession. Le PLUi intégrera ces délibérations en tant qu'annexes. Saint-Nazaire Agglomération répondra favorablement à cette demande dans le cadre de l'approbation du dossier.	Oui Les annexes seront modifiées en conséquence.

## ANNEXE 3 - PLUI\_Modification n°3\_Réponses aux observations émises lors de l'enquête publique

N°	Nom du déposant	Commune	Objet de la demande	Synthèse de la demande	Réponse de la CARENE	Prise en compte dans la version approuvée de la modification n°3
1	DDTM	CARENE	Avis PPA	Avis de la DDTM par courrier	Avis traité dans le cadre des réponses apportées aux avis des Personnes Publiques Associées (Cf Tableau Avis PPA).	-
2	M LE ROCH, AUDRIN, GOURBILIERE	Pornichet	OAP Rue de l'Eglise	Prise de connaissance du projet de création d'une OAP, rue de l'église à Pornichet. Ils annoncent leur intention de déposer une contribution écrite ultérieurement.	Cf réponse à l'observation 4.	-
3	M LALAITE	Pornichet	Secteur de densification	Demande de renseignements sur la création d'un « secteur de densification » avenue Hippodrome.	Ce 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.	Non
4	M ME GUILLET	Pornichet	OAP Rue de l'Eglise	Regrettent que l'OAP rue de l'Eglise entraîne la construction d'un nombre très important de logements et donc des problèmes de circulation. Très satisfaits de la réalisation du parc des Evens	<p>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+Attique maxi le long du boulevard de St Nazaire en continuité de la résidence 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 Programme Local de l'Habitat (PLH).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Résidence Villa Marina, le reste des constructions devront respecter un recul mini de 10m par rapport au boulevard de Saint Nazaire.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	Non
5	M MME RIFFIER	Pornichet	OAP Rue de l'Eglise	Expriment des problèmes de stationnement que posera la réalisation du projet prévu par l'OAP rue de l'Eglise.	Cf réponse à l'observation n°4.	Non
6	M MME RIFFIER	Pornichet	OAP Rue de l'Eglise	Doublon de l'observation n°5	Cf réponse à l'observation n°4.	Non
7	M MME POULARD	Donges	Constructibilité au lieu-dit les Brouzils à Donges	Font état d'une demande 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.	Hors sujet de la procédure de modification n°3. 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 ; ladite 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.	Non
8	M AUDRIN	Pornichet	OAP Rue de l'Eglise	Fait part des nuisances visuelles et sonores et des limitations en matière d'ensoleillement que causera le projet de densification projeté par l'OAP. Densification qui conduirait à des problèmes de circulation et de sécurité dans cette voie étroite. Sont également évoquées les craintes relatives aux risques d'inondations sur ce secteur. Ce point de vue est largement partagé par de nombreux habitants soucieux de préserver cet environnement tranquille.	Cf réponse à l'observation n°4.	Non
9	M MERCIER, MORIN	Saint-Nazaire	Quartier du Petit Maroc	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.	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. Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de prolonger l'enquête publique d'une semaine.	Non
10	SONADEV	Saint-Nazaire	OAP Chesnier	Releve 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.	Le schéma des principes d'aménagement de l'OAP 64 Chesnier sera mis à jour pour tenir compte des études menées sur Québrais.	Oui
11	MME MENANTEAU	Donges	Carrière de la Maison Noulet	Exprime le souhait que cet espace puisse conserver son aspect naturel, ce d'autant que cette réserve d'eau peu s'avérer bien utile (sécheresse, incendie).	Hors sujet de la procédure de modification n°3. L'arrêté préfectoral actant l'abandon du projet d'installation de stockage de déchets inertes 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.	Non
12	M ADVENARD	CARENE	Stationnement en zones économiques et mixité fonctionnelle	Constate que le stationnement conduit à une imperméabilisation importante des espaces agricoles et naturels, alors qu'il pourrait être optimisé, notamment dans les zones économiques. Propose que la norme puisse être inférieure, adaptée aux besoins réels, intégrant les possibilités de mutualisation, comme pour les zones urbaines mixtes.	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.	Oui
13	ADZRP	Donges	Carrière de la Maison Noulet	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	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Cf réponse à l'observation n°11.	Non
14	M DUCHET	Donges	Carrière de la Maison Noulet	Demande le classement de cet espace en zone naturelle dans le but notamment du développement de la biodiversité.	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Cf réponse à l'observation n°11.	Non
15	MME HUCHET RENOU	Donges	Carrière de la Maison Noulet	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.	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Cf réponse à l'observation n°11.	Non
16	MME MARAIS	Donges	Carrière de la Maison Noulet	Demande le classement de la carrière en espace protégé.	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Cf réponse à l'observation n°11.	Non
17	M DREAN	Donges	Carrière de la Maison Noulet	Demande le classement en zone naturelle de cet espace.	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Cf réponse à l'observation n°11.	Non

18	M MONNIER, ARSONNAUD, AUDRIN, DALIZON, LE ROCH, LIBAULT, GOURBILIERE	Pornichet	OAP Rue de l'Eglise	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 craignent une dévaluation de leurs biens dans ce contexte. Les signataires signifient leur complet désaccord sur ce projet, dont ils ont fait part récemment, lors d'un entretien avec le maire-adjoint chargé de l'urbanisme et la responsable du service.	Cf réponse à l'observation n°4.	Non
19	M MIAULT	Donges	Carrière de la Maison Noulet	Rappelle les nuisances de la carrière lorsque celle-ci était en activité. L'abandon récent d'un projet 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.	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Cf réponse à l'observation n°11.	Non
20	M MIAULT	Donges	Carrière de la Maison Noulet	Doublon de l'observation n°19	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Cf réponse à l'observation n°11.	Non
21	MME MARAIS	Donges	PDA à Donges	S'interroge sur les impacts de la mise en œuvre d'un Périmètre délimité des Abords (PDA) sur l'église de Donges.	Hors sujet de la procédure de modification n°3 du PLUi. Cette observation ne concerne pas le PLUi mais la définition d'un périmètre des abords de l'église de Donges, intégrée dans cette enquête publique unique, mais dont le traitement fait l'objet d'un rapport spécifique.	Non
22	MME MARAIS	Donges	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 soient déplacés vers le site de l'ancien camping municipal, proche des équipements publics et privés du bourg.	Hors sujet de la procédure de modification n°3. 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.	Non
23	M BLAZAK	Pornichet	OAP Pré de l'Etang	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 ?	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 épandage 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.	Non
24	Association Donges Solidaire et Citoyenne	Donges	Divers sujets à Donges	Demande que le site de la carrière Noulet 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.	Carrière de la Maison Noulet : Cf réponse à l'observation n°11 OAP Herlains et Pasteur : 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. Ecottais : Cf réponse à l'observation n°22	Non
25	M PERRIN	Donges	Carrière de la Maison Noulet	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.	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Cf réponse à l'observation n°11.	Non
26	M MME GOURBILIERE	Pornichet	OAP Rue de l'Eglise	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.	Cf réponse à l'observation n°4.	Non
27	M MONFORT	Donges	Classement dans le secteur « protection du patrimoine »	Signale 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 exclu un local attenant à un garage, propriété de M. Monfort, qui désire y aménager un pied-à-terre près des étangs qui lui appartient.	Une suite favorable sera donnée à cette demande dans le cadre de l'approbation de la procédure.	Oui
28	M BAUBIT, MME GUSTIN	Donges	Constructibilité à La Rivaudais	- OAP rue Pasteur : disposés à étudier une proposition d'acquisition du garage. - Regrettent la réponse négative reçue pour une demande de changement de zonage des parcelles BD 61 ET 62, et réitérent leur demande au regard du caractère urbanisé du secteur, et proposent une visite sur site.	Hors sujet de la procédure de modification n°3. 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 restreints.	Non



29	Les Amis du Pett Maroc	Saint-Nazaire	Quartier du Petit Maroc	<p>Le collectif émet plusieurs observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Observation préliminaire sur l'annonce de l'enquête publique</li> <li>- Observation sur la consultation du dossier d'enquête</li> <li>- Observation sur la modification de l'annexe stationnement</li> <li>- Observation sur la création de la zone UAd3</li> </ul>	<p>Observation préliminaire sur l'annonce de l'enquête publique : L'enquête publique a été organisée conformément au Code de l'environnement. Un point d'affichage spécifique au quartier du Petit Maroc a été mise en place pour annoncer l'enquête.</p> <p>Observation sur la consultation du dossier d'enquête : Cf réponse à l'observation n°9</p> <p>Observation sur la modification de l'annexe stationnement et sur la création de la zone UAd3 : 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 (ilot 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.</p> <p>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 réalisés dans le cadre du diagnostic du PLUI.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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'ilot maritime a anticipé les besoins et conventionné avec la réalisation d'un parking à proximité du Petit Maroc.</p> <p>Sur le changement de zonage en UAd3, il est rappelé que cette évolution vise à mettre en adéquation le projet d'aménagement ciblé par la Ville de Saint-Nazaire de requalification de 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> <li>- 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.</li> <li>- La hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres.</li> </ul> <p>Ainsi, au-delà du projet de l'ilot maritime, le reste du plateau du Petit Maroc est sanctuarisé en termes d'espace public, par la mise en place de l'UAd3, conformément au projet urbain.</p> <p>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.</p>	Non
30	Les Amis du Pett Maroc	Saint-Nazaire	Quartier du Petit Maroc	Doublon de l'observation n°29	Cf réponse à l'observation n°29.	Non
31	Les Amis du Pett Maroc	Saint-Nazaire	Quartier du Petit Maroc	Doublon de l'observation n°29	Cf réponse à l'observation n°29.	Non
32	Les Amis du Pett Maroc	Saint-Nazaire	Quartier du Petit Maroc	Doublon de l'observation n°29	Cf réponse à l'observation n°29.	Non
33	M KUZLI	Pornichet	OAP Pré de l'Etang	<p>Constata 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ?</p>	Cf réponse à l'observation n°23.	Non
34	Maire de Besné	Besné	Création d'un ER pour un cheminement	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.	Une suite favorable sera donnée à cette demande dans le cadre de l'approbation de la procédure.	Oui
35	Maire de Besné	Besné	Création d'un ER pour un cheminement	Doublon de l'observation n°34	Cf réponse à l'observation n°34.	Non
26	M GOURBILIERE	Pornichet	OAP Rue de l'Eglise	<p>Fait part des réflexions que lui inspire le projet d'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- risques d'inondation sous-estimés</li> <li>- 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.</li> <li>- problèmes de sécurité des usagers liée à un accroissement conséquent de la circulation dans une rue assez étroite.</li> <li>- densité trop importante quant au nombre de logements pressenti et quant à la proportion de logements sociaux (risques d'incivilité).</li> <li>- dévalorisation des biens, de l'ordre de 20 à 30%, suite à une éventuelle construction d'immeuble.</li> </ul> <p>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.</p>	Cf réponse à l'observation n°4.	Non
37	Association Pornichet Environnement Patrimoine	Pornichet	Divers sujets à Pornichet	<p>Hauteurs d'équipements publics : 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 se 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.</p> <p>Densification : 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 200 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Cette programmation vise à répondre à un besoin de rendre plus attractif les emplois saisonniers sur son territoire.</p> <p>Risques d'inondation : Cf réponse à l'observation n°49.</p>	<p>- Inquiet sur la suppression de la limitation de la hauteur des constructions destinées à des équipements publics, peut être de nature à boucher la vue sur la mer.</p> <p>- Considère que les densifications prévues sont trop importantes sur les secteurs Près de l'étang, Paludiers, Leroy Plaisance et village d'Ermur, ces secteurs étant situés près du rivage.</p> <p>- Nécessité de prendre en compte les risques d'inondation (secteur Hecqueux – Eglise.</p>	Non
38	Anonyme	CARENE	Ouverture à l'urbanisation des zones ZAU de la Butte d'Ermur et d'Océanis	Déclare son opposition concernant les deux secteurs Océanis et Butte d'Ermur, car ces zones agricoles doivent rester de façon à éviter l'artificialisation des sols. Il convient de se concentrer désormais sur la réhabilitation et la transformation de bâtiments existants.	<p>Hors sujet de la procédure de modification n°3.</p> <p>Cette observation concerne la procédure de modification n°4 en cours.</p>	Non

39	ADZRP	Donges	Destination de la zone UEa2b des Six Croix	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.	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, ni d'y introduire des commerces qui ne seraient pas autorisés aujourd'hui.	Non
40	JARRY	Pornichet	Contribution d'ordre général	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 point 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 ».	N'appelle pas de commentaire de Saint-Nazaire Agglomération en plus que ceux développés dans les réponses aux autres observations.	Non
41	MIEUX VIVRE A DONGES	Donges	Divers sujets à Donges	Le collectif émet plusieurs observations : - Carrière - Zone des Ecottais - Classement de l'église et PDA	Hors sujet de la procédure de modification n°3. Carrière de la Maison Noulet : Cf réponse à l'observation n°11 Zone des Ecottais : Cf réponse à l'observation n°22 PDA : Cf réponse à l'observation n°21	Non
42	Syndicat des co-propriétaires de la résidence Villas Marinas	Pornichet	OAP Rue de l'Eglise	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 que l'avis du SDIS serait bienvenu en matière de sécurité. Enfin, l'avis de la MRAE apparaît réservé sur plusieurs points, notamment en ce qui concerne l'artificialisation des sols.	Cf réponse à l'observation n°4.	Non
43	Syndicat des co-propriétaires de la résidence Villas Marinas	Pornichet	OAP Rue de l'Eglise	Double de l'observation n°42	Cf réponse à l'observation n°4.	Non
44	MME ABRION-DUCLOS, MM FERRARO, MOEBUS	Pornichet	Demande de déclassement d'un EBC (espace boisé classé)	Les trois requérants souhaitent un déclassement partiel des EBC sur des parcelles.	Hors sujet de la procédure de modification n°3. La commune de Pornichet confirme sa volonté de protéger les boisements et émet un avis défavorable aux demandes de déclassement d'EBC. Il est à noter que la procédure de modification ne permet pas de supprimer les mesures de protection, telle que les espaces boisés classés Cette demande est renvoyée à la prochaine révision du PLUI.	Non
45	MME MONNIER	Pornichet	OAP Rue de l'Eglise	- Propriétaire de la parcelle AL 1120, craint que le projet de liaison piétonne et cyclable prévu sur le schéma rendra plus difficile l'accès aux places de stationnement situées à l'arrière de sa maison. - Partage et soutient les observations déposées par les riverains depuis le début de l'enquête.	Cf réponse à l'observation n°4.	Non
46	PROSIMAR	Pornichet	Divers sujets à Pornichet	Indique que le dossier est difficilement consultable. Différents aspects sont soulevés : 1 – la règle des 15 logements associée à une surface minimale de 1000 m <sup>2</sup> 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 Cavarò 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.	1. Règles sur les seuils de mixité: la règle sur la mixité sociale doit permettre de répondre aux besoins en matière de logements fixés par le PLH. 2. ER n°34 : L'abandon du projet d'élargissement de l'avenue de Cavarò ne remet pas en cause les principes de gestion et d'entretien des fossés existants par la commune et la CARENE. 3. N'appelle pas de réponse spécifique. 4. OAP n°30 : 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.	Non
47	MME MONNIER, MM LE ROCH, AUDRIN, PONTOIS, GOURBILIERE	Pornichet	OAP Rue de l'Eglise	Réitérent 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 ?).	Cf réponse à l'observation n°4.	Non
48	M BESLE	La Chapelle des Marais	Constructibilité de la zone 2AUa de la Journennais	Propose que ces parcelles soient classées en zone constructible UB, compte tenu des nombreuses maisons d'habitation établies à proximité.	Hors sujet de la procédure de modification n°3. 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 Journennais. Dans l'attente, la parcelle conserve son zonage.	Non
49	Association Pornichet Environnement Patrimoine	Pornichet	OAP Rue de l'Eglise	Souligne les risques engendrés en matière d'inondations par la densification de la zone de l'Hippodrome jusqu'à l'île Pré / Petit Canon. Cela vaut également pour l'OAP rue de l'église, avec des inquiétudes là aussi sur le plan hydraulique.	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.	Non
50	M RAGOT	Saint-Nazaire	Quartier du Petit Maroc	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.	Cf réponse à l'observation n°29	Non

## Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Agglo Saint-Nazaire (CARENE)  
Utilisateur : PastellDotelec AGGLO

### Paramètres de la transaction :

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

### Fichiers contenus dans l'archive :

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

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

### Cycle de vie de la transaction :

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