

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**Communauté d'Agglomération de la Région
Nazairienne et de l'Estuaire (Carene)****ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

Portant sur :

-Le Projet de modification de droit commun n°2 du Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

-Le Projet de modification n°1 des zonages d'assainissement des eaux usées (ZAEU) et des eaux pluviales (ZAEP) de la CARENE.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur

René PRAT

SOMMAIRE

Première partie : Rapport du Commissaire enquêteur

Table des matières

Table des matières.....	2
1 Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête	5
1.1 Objet et localisation de l'enquête.....	5
1.2 Actes générateurs de l'enquête.....	5
1.3 Dates et durée de l'enquête	6
1.4 Permanences du commissaire enquêteur	6
1.5 Publicité.....	6
1.5.1 Par voie de presse.....	6
1.5.2 Par voie d'affichage	7
1.5.3 Par voie électronique.....	9
1.6 Information du public : Bilan de la concertation	9
2 Présentation de l'enquête	10
2.1 ASPECT FORMEL	10
2.1.1 Nature de l'enquête.....	10
2.1.2 Historique	10
2.1.3 Cadre juridique et réglementaire.....	10
2.2 PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION n° 2 DU PLUI.....	11
2.2.1 Préambule	11
2.2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	11
2.2.3 Axes structurants-Ville de Saint-Nazaire	12
2.2.4 Les modifications apportées au règlement écrit.....	13
2.2.5 Les modifications apportées au règlement graphique et OAP.....	13
2.3 PRÉSENTATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES	14
2.4 PRÉSENTATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES (ZAEP)	16
2.5 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	19

2.6	AVIS DE LA MRAe	19
3	Avis des PPA	23
4	Composition du dossier d'enquête	28
4.1	Dossier modification n°2 du PLUi de la CARENE	28
4.2	Dossier zonage d'assainissement (EP/EU	29
5	Déroulement de l'enquête	29
5.1	Réunions préparatoires	30
5.2	Permanences du commissaire enquêteur	30
6	ANALYSE DES OBSERVATIONS	31
6.1	Préambule	32
6.2	Relevé des observations recensées à l'enquête	32
6.3	Clôture de l'enquête	55
6.4	Remise du Procès-verbal de synthèse	55

GLOSSAIRE

Liste des principaux sigles et abréviations utilisés (non exhaustive)

AE	Autorité environnementale
ARS	Agence Régionale de Santé
CARENE	Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire
CBS	Coefficient Biotope de Surface
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CRPF	Centre Régional de la propriété forestière
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
ERC	Eviter Réduire Compenser
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EBC	Espace Boisé Classé
ER	Emplacement Réservé
ERMS	Emplacement Réservé pour Mixité Sociale
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PDH	Plan Départemental de l'Habitat
PDU	Plan Déplacement Urbain
PGRI	Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PLH	Plan local de l'Habitat
PLU	Plan Local de l'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA	Personnes Publiques Associées
PPC	Personnes Publiques Consultées
PV	Procès-Verbal
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT	Schéma de cohérence Territorial
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAP	Schéma Directeur d'Assainissement pluvial
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbains
ZA	Zone d'Activités
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAEP	Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales
ZAEU	Zonage d'Assainissement des Eaux Usées
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
Zone 1AU	Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation
Zone 2 AU	Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation
Zone A	Zone agricole
Zone AU	Zone à urbaniser
Zone N	Zone naturelle

1 Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête

1.1 Objet et localisation de l'enquête

L'enquête publique est une enquête unique relative au projet de modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et du projet de modification n°1 des zonages d'assainissement des eaux usées (ZAEU) et des eaux pluviales (ZAEU) de la CARENE.

Le projet de modification du PLUi porte sur les objets suivants :

- Rectification d'erreurs matérielles manifestes sur différentes pièces réglementaires du PLUi notamment sur le règlement écrit, le règlement graphique, le document « justification des choix », plan des servitudes ;
- Clarifier certaines notions du règlement et le rendre plus compréhensible (définitions du lexique, reformulations d'articles, etc) ;
- Faire évoluer certaines dispositions réglementaires écrites ou graphiques (précisions, compléments, reformulation...);
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et modifier 16 OAP.
- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Châteauloup Ouest à Saint-André des Eaux pour répondre aux objectifs de production de logements sur la commune, sur un secteur déjà identifié au PLUi ;
- Intégrer les évolutions réglementaires suite à diverses études urbaines (Côte d'Amour, recensement d'arbres...).



CARENE : Communauté d'Agglomération de la REgion Nazairienne et de l'Estuaire

1.2 Actes générateurs de l'enquête

Délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 1^{er} février 2022 approuvant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE ;

Arrêtés du Président de la CARENE de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE n° 1 en date du 09 juillet 2020, n°2 en date du 27 octobre 2020 et n°3 en date du 20 janvier 2021, n°3 en date du 14 décembre 2021 ;

Délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 28 septembre 2021 la modification des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (ZAEU/ZAEP) de la CARENE

Décision n°E22000130/44 du 11 août 2022 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur René PRAT en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus ;

Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération en date du 28 octobre 2022 prescrivant l'enquête publique unique.

1.3 Dates et durée de l'enquête

Ouverture de l'enquête **le lundi 21 novembre 2022 à 9h**

Clôture de l'enquête **le jeudi 22 décembre 2022 à 17h**

soit une **durée de 32 jours consécutifs**.

1.4 Permanences du commissaire enquêteur

Considérant les enjeux relatifs aux objets de la modification de droit commun n°2 du PLUi et de la modification n°1 des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (ZAEU/ZAEP), le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations au siège de la CARENE (4 avenue Commandant l'Herminier - 44606 Saint-Nazaire Cedex) et dans les mairies des Communes de la CARENE, aux jours et heures suivants :

jours	dates	lieux	horaires
lundi	21/11/2022	CARENE	9h - 12h
lundi	21/11/2022	DONGES	14h - 17h
jeudi	01/12/2022	BESNE	9h - 12h
jeudi	01/12/2022	LA CHAPELLE DES MARAIS	14h - 17h
vendredi	09/12/2022	SAINT-JOACHIM	9h - 12h
vendredi	09/12/2022	MONTOIR-DE-BRETAGNE	14h - 17h
mercredi	14/12/2022	SAINT-MALO DE GUERSAC	9h - 12h
mercredi	14/12/2022	SAINT-NAZAIRE	14h - 17h
mardi	20/12/2022	PORNICHET	9h - 12h
mardi	20/12/2022	SAINT-ANDRE-DES-EAUX	14h - 17h
jeudi	22/12/2022	TRIGNAC	9h - 12h
jeudi	22/12/2022	CARENE	14h - 17h

1.5 Publicité

1.5.1 Par voie de presse

- dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de :

- OUEST FRANCE, édition de Loire-Atlantique
- PRESSE Océan

Première publication : vendredi 4 novembre 2022

Deuxième publication : vendredi 25 novembre 2022

1.5.2 Par voie d'affichage

Par affichage au format A2 sur fond jaune selon la répartition conforme au tableau ci-dessous :

CARENE_PLUi_Modification Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique		
Communes	Lieux d'affichage	
	Nombre	Désignation
Besné	4	Mairie, 15 place de l'église Parking attenant à l'agence postale, 2 rue de la Roche à Berthe Parking salle polyvalente, 18 chemin du Stade
Donges	5	Mairie Ecole de la Pommeraye Ecole de la Souchais Médiathèque Salles de sports
La Chapelle des Marais	2	Hôtel de Ville - Entrée Nord Hôtel de Ville - Entrée Sud
Montoir de Bretagne	7	Panneau extérieur mairie Porte avant mairie Porte arrière mairie Salle Jean Moulin quartier de Bellevue Salle associative quartier de Gron OAP L'Ormois (x2)

Pornichet	22	Parking Gare SNCF Services Techniques, 105 av du Gal de Gaulle Hôtel de Ville, 120 av du Gal de Gaulle Les Halles, place du Marché (entrée Principale av du Général de Gaulle Office du Tourisme Espace Camille Flammarion, bd de la République Complexe Guy Aubry, Av de Prioux Portail Stade Louis Mahé, angle Av .Flandre Dunkerque / Jeanne Lequerré La Poste, av des Pins Passage des Troves Parking Pointe du Congrigoux, Av du Littoral Groupe Scolaire du Pouligou, av du Pouligou Pôle Petite Enfance, Av Virée Loya Parking Jacques Prévert, Av des Ecoles Relais Nature des Forges, Rte de la Villès Blais Point de départ des circuits de randonnées et vélocéan Quai des Arts, Av C. Flammarion OAP n°15 Pré de l'Etang OAP n°21 Village d'Ermur OAP n°31 Parc d'Armor OAP 32 Leroy Plaisance OAP n°36 Bd. De Saint-Nazaire
Saint-André des Eaux	13	Mairie OAP PRE DU BOURG OAP PRE ALLAIN OAP LA CURE OAP BLANCHE COURONNE OAP LA GARENNE OAP CHATEAULOU Rond-point de la Belle Etoile Rond-point rue de la Gare Rue de l'Océan
Saint-Joachim	5	Mairie Place du Marché Aignac Brécun Fédrun
Saint-Malo de Guersac	6	Intersection rue Emile Zola / rue de la Gravelle Rozé Ile d'Errand Médiathèque Centre bourg OAP BOUCHA

Saint-Nazaire	13	Hôtel de Ville Mairie annexe Immaculée Mairie annexe Ouest Mairie annexe Méan Penhoet Mairie annexe Saint-Marc Boulevard Atlantique Boulevard Bougainville Boulevard Gautier Boulevard Océanis Boulevard Sarrelouis Boulevard Zola OAP n°24 Sétraie OAP n°36 Moulin du Pé
Trignac	9	Services Techniques municipaux - 3 rue Jules Verne Mairie - Parking Place de la mairie Centre culturel - Rue de la Mairie Ecole Casanova - Chemin des Bécarres Ecole Curie - 2 Bd Henri Gautier Ecole Louise Michel - 84 route des Ormeaux Ecole Léo Lagrange - Rue Léo Lagrange Salle Atlantique - 5 rue Duclos Gymnase Jean de Neyman - Rue Léo Lagrange Gymnase Georges Fredet - Rue de la Gare Salle Martin Luther King - Rue des Ormeaux Cimetière - rue Maurice Ravel ESCALE - 36 rue Léo Lagrange
CARENE	1	Siège de la CARENE
Total	87	

1.5.3 Par voie électronique

- Sur le site de la CARENE

1.6 Information du public : Bilan de la concertation

La publicité du déroulement de la concertation préalable a été faite par voie d’affichage (dans les mairies des communes membres et au siège de la CARENE), par voie de presse et sur le site internet de la CARENE. De même, le dossier de concertation, ainsi qu’un registre sous format papier, ont été mis à disposition du public, pendant une période d’une durée de 43 jours consécutifs, soit du 16 février au 30 mars 2022. Un registre dématérialisé et une adresse courriel ont, par ailleurs, été mis à disposition du public.

Résultats de la concertation

Malgré les nombreuses dispositions mises en œuvre par la CARENE, le public ne s’est pas mobilisé. Seulement, trois observations ont été déposées sur le registre dématérialisé et une sur le registre papier :

- Le manque d'informations précises sur la modification n°2 du PLUi a été souligné
- Un changement de zonage de parcelles a été sollicité (observation hors sujet car la modification de droit commun ne le permet pas)
- La possibilité de construire en zone inondable a été demandée.

2 Présentation de l'enquête

2.1 ASPECT FORMEL

2.1.1 Nature de l'enquête

L'enquête publique unique est une enquête relevant du Code de l'Environnement. En l'occurrence, elle permet d'organiser simultanément les trois projets de modification n° 2 du PLUi et de la modification n°1 des zonages d'assainissement de eaux usées (ZAEU) et des eaux pluviales (ZAEU/ZAEP), de la CARENE.

2.1.2 Historique

Délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 28 septembre 2021 approuvant la modification des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (ZAEU/ZAEP) de la CARENE.

Délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 1^{er} février 2022 approuvant la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE ;

2.1.3 Cadre juridique et réglementaire

Lois et règlements

L'enquête publique est régie par les textes législatifs et réglementaires ci-dessous :

- La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » SRU du 13 décembre 2000 qui a provoqué l'évolution des documents d'urbanisme en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) dans le but de limiter la consommation des terres agricoles et encourager le renouvellement urbain,
- La loi « Urbanisme et Habitat » (UH) du 02 juillet 2003,
- La loi « Engagement National pour le Logement » (ENL) du 13 juillet 2006,
- La loi 2009-967 du 13 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle I),
- La loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II), qui a conforté le rôle de l'intercommunalité et a affirmé la pertinence de l'échelle intercommunale pour l'élaboration des PLU ; en outre, elle a renforcé l'intégration des politiques d'habitat et de déplacements (PLU « trois en un » intégrant PDU et PLH) et donné les garanties d'une maîtrise plus développée de la consommation foncière et la prise en compte de l'écologie (Trame Verte et Bleue) la loi 2011-12 du 05 janvier 2011 modifiant le Grenelle I,
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et à un Urbanisme Renové (ALUR) qui a confirmé la pertinence des EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale) pour l'élaboration des PLU,
- La loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014 qui redéfinit la géographie des orientations prioritaires de la politique de la ville et instaure un contrat de ville unique,
- La Loi MACRON du 6 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,
- La loi MACRON du 17 août 2015 qui permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles,

- Le Code de l'Urbanisme en ses articles L.153-11 et suivants et notamment son article L.153-19,
- Le Code général des collectivités territoriales en ses articles L.2224-8 et L.2224-10, R.2224-7 à R.2224-9,
- Le Code de l'environnement en ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 régissant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, notamment l'article L.123-6 stipulant qu'il peut être procédé à une enquête publique unique dès lors que les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public. Pour mener cette procédure, les autorités compétentes pour prendre la décision, désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête.

Décret et ordonnance

- Décret du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Ordonnance du 03 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017.

2.2 PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION n° 2 DU PLUi

2.2.1 Préambule

La Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) composée de 10 communes regroupant environ 122 932 habitants sur un territoire d'une superficie de 31 800 ha.

2.2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLUi encadre le développement de 56 secteurs de projet à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

Les OAP encadrent, en cohérence avec les orientations du PADD, le développement des secteurs identifiés, en complément du règlement écrit et graphique.

Dans le cadre de la modification du PLUi il est prévu de créer une nouvelle OAP place de la Mairie sur la commune de Trignac et de modifier 16 OAP sur les 56 existantes. La liste des OAP modifiées figure dans le tableau ci-dessous :

Nom de l'OAP	Commune	Objet de la modification
Place de la Mairie (n°57)	Trignac	Ouverture d'une nouvelle OAP
Bd de Saint-Nazaire (n° 36)	Pornichet	Modification de la programmation
Leroy Plaisance (n° 32)	Pornichet	Modification de la programmation
Parc d'Armor (n°31)	Pornichet	Adaptation du projet suite à une évaluation environnementale
Village d'Ermur (n° 21)	Pornichet	Modification de la programmation
Près de l'étang (n°15)	Pornichet	Modification de la programmation
Le Pré Allain (n° 2)	Saint André des Eaux	Modification du périmètre

La Cure (n°4)	Saint André des Eaux	Modification du projet suite à une étude du projet
ZAC Centre bourg/Blanche Couronne (n°6)	Saint André des Eaux	Modification de la programmation
Pré du bourg (n°4)	Saint André des Eaux	Modification de la programmation
Châteauloup (n°1)	Saint André des Eaux	Modification du périmètre
La Garenne (n°10)	Saint André des Eaux	Modification de la programmation
Sétraie (n°24)	Saint-Nazaire	Modification du périmètre et de la programmation
Moulin du Pé (n°38)	Saint-Nazaire	Modification de la programmation
Gagnerie du Boucha (n°44)	Saint Malo de Guersac	Modification de la programmation
L'Ormois (n°55)	Montoir de Bretagne	Modification du périmètre et de la programmation

2.2.3 Axes structurants-Ville de Saint-Nazaire

Encadrer l'urbanisation des axes structurants de la ville de Saint-Nazaire est un enjeu de la modification du PLUi.

Saint-Nazaire en qualité de ville centre de l'agglomération prend une part active dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat avec un objectif de production annuel moyen de 550 logements, fixé dans le cadre du PLH (2016-2021). L'ambition du futur PLH en cours de révision sera d'accentuer les objectifs chiffrés de production de logement.

Ce développement doit être accompagné d'une politique forte de réduction de la consommation de l'espace et doit donc être réalisé au sein de l'enveloppe urbaine constituée, en renouvellement urbain comme en densification de dents creuses, objectifs traduits dans le PLUi exécutoire depuis le 17 avril 2020.

Pour ce faire, la collectivité dans le cadre de la démarche « Ambition maritime » a décidé d'encadrer la constructibilité sur certains axes routiers. Un périmètre de prise en considération a donc été mis en place autour de l'avenue de Saint-Nazaire et de la route de la Côte d'Amour.

La collectivité a également pour ambition d'articuler la production de logement avec les politiques de transport en commun. L'objectif prioritaire consiste à réduire la place de l'automobile à l'horizon 2030 et pour y répondre deux nouvelles lignes de Bus à Haut Niveau de Service seront opérationnelles en 2025.

Une démarche urbaine globale et stratégique menée par les villes de Pornichet et Saint-Nazaire et le pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire se sont associés pour mener une réflexion ambitieuse sur l'avenir de la façade littorale pour faire émerger une stratégie de développement pour les 15 à 20 prochaines années. Cette démarche a révélé à quel point l'ensemble de la ville de Saint-Nazaire est concernée par la question littorale dans toute son épaisseur, avec une géographie et un paysage à valoriser sur certains secteurs et des stratégies de liens à opérer, notamment via les grands axes.

La modification n°2 du PLUi intègre les conclusions des études menées sur l'ensemble des axes structurants de Saint-Nazaire. Ces modifications devront permettre :

- **La réouverture à l'urbanisation** de la route de la Côte d'Amour et de l'avenue de Saint-Nazaire ;
- **A la collectivité de disposer des outils réglementaires** pour encadrer la mutation urbaine et architecturale qui s'opèrent sur certains axes en permettant une densification.

2.2.4 Les modifications apportées au règlement écrit

Les modifications apportées au règlement écrit font l'objet d'un document séparé et concernent dans la grande majorité le règlement écrit du PLUi.

Ce document est divisé en 4 parties :

- Les dispositions générales
- Le règlement des différentes zones
- Les annexes et les clôtures
- Les nouveaux règlements de zones et sous-zones.

Dans la mesure du possible, chaque modification est justifiée. Les deux premières parties suivent la structure du règlement en reprenant l'organisation des articles.

2.2.5 Les modifications apportées au règlement graphique et OAP

Les modifications envisagées sont de plusieurs ordres. Elles conduiront à la modification de différents documents du PLUi.

Ce dossier comprend :

- La notice explicative
- Un additif dédié aux évolutions du règlement écrit
- Un additif dédié aux évolutions du règlement graphique
- Un additif dédié aux évolutions de l'OAP
- Un additif relatant les modifications réglementaires liées aux études urbaines de Saint-Nazaire
- Un additif relatant les évolutions du zonage d'assainissement des eaux usées.

En outre, ce document traite aussi de deux sujets particuliers à savoir :

a) L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Châteauloup

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Châteauloup sur la commune de Saint-André-des-Eaux, est destinée à accueillir des logements.

Ce secteur situé à 600 m à l'Ouest de Saint-André-Des-Eaux, constitue l'entrée de la commune. Il s'inscrit en frange Nord de l'enveloppe agglomérée. Le secteur de Châteauloup est à cheval sur 3 zones (2AUa, 1AUBb2 et UBb2). Il est couvert par l'OAP n°1 du PLUi dont le périmètre représente 4,7ha. L'objectif est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa (soit 1,3ha) et d'en encadrer la constructibilité.

Cette ouverture à l'urbanisation se justifie pour plusieurs raisons :

L'attractivité de la commune et le besoin en logements

Depuis 2007 la commune connaît une croissance démographique importante (1400 habitants en 10 ans). La commune est soumise à l'obligation de réalisation de logements sociaux (25%).

Une capacité de logements déterminée par secteurs qui reste théorique

Le potentiel théorique de production de logements est confronté à des facteurs limitants tels que la nécessité de freiner l'artificialisation des sols, le règlement d'assainissement, les contraintes environnementales ou géographiques.

Les orientations du PADD

Le secteur de Châteauloup présente l'avantage d'être situé à proximité immédiate du centre-bourg et donc, de l'ensemble de ses équipements : scolaires, culturels, sportifs et commerciaux.

b) La création d'une nouvelle OAP, place de la Mairie à Trignac

Depuis 2012 la commune de Trignac mène de nombreuses réflexions afin de revitaliser le centre-bourg. Le site concerné est situé en plein cœur du bourg, place de la Mairie, encadré par les rues Curie, de la Mairie, Pasteur et Ferrer.

Il s'agit d'un aménagement à réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à la requalification urbaine et paysagère de cet îlot central sous-tendu par des objectifs de désartificialisation, de développement des modes actifs et de diversification de l'habitat.

L'opération peut être réalisée en plusieurs tranches afin de réaliser une opération de 50 logements principalement en collectif, en intégrant des rez-de-chaussée actifs. Il est par ailleurs prévu de valoriser le square du Monument aux Morts et de l'église par une végétalisation de son parvis.

2.3 PRÉSENTATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Rappel réglementaire applicable par toutes les communes (ou EPCI)

Les collectivités territoriales sont tenues à de nouvelles obligations en matière d'assainissement. L'article L 2224-10 du Code général des Collectivités locales stipule que « *les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :*

- *Les zonages d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées*
- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif.*

Dispositions générales concernant l'assainissement autonome pour l'ensemble des communes

Deux modes d'assainissement peuvent être mis en œuvre :

L'assainissement collectif par raccordement au réseau collectif d'assainissement existant sur l'agglomération principale ou sur site avec réseau de collecte classique et unité de traitement allant de l'épandage souterrain collectif au lagunage.

L'assainissement non collectif « autonome strict » qui permet d'épurer et d'éliminer par le sol, l'ensemble des eaux usées domestiques sur la parcelle attenante au logement.

Conformément à la loi sur l'eau (30 décembre 2006) le zonage d'assainissement de la commune doit délimiter les zones où seront mis en œuvre ces deux types d'assainissement (collectif ou non collectif).

D'une manière générale la collectivité finance la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif tandis que dans le cadre de l'assainissement non collectif les coûts sont à la charge du particulier. En revanche, la collectivité a l'obligation de contrôle des systèmes. La réalisation d'un assainissement collectif impose à

chaque habitation desservie d'être raccordée dans un délai de deux ans après la réception des travaux, y compris pour les habitations disposant d'un ANC conforme.

Dossier de zonage d'assainissement des eaux usées

Contexte général

L'aire d'étude concerne la totalité du territoire de la CARENE, lequel est traversé d'Ouest en Est par la RD 213 puis par la RN 171.

Démographie-Habitat

La CARENE compte aujourd'hui 122 932 habitants sédentaires. La croissance du parc de logement s'établit à + 1 107 logements par an (815 résidences principales et 293 résidences secondaires). Le parc de logement est constitué d'environ 80% de résidences principales.

Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la CARENE est relativement dense. Il se compose essentiellement des marais de Brière, alimentés par le Brivet et d'un important réseau de cours d'eau et de canaux.

La qualité des marais de Brière est en adéquation avec la qualité des cours d'eau de la CARENE et traduit un appauvrissement des marais en oxygène, ce qui semble être la conséquence de rejets d'eaux usées ou de rejets agricoles.

La CARENE possède de nombreux étangs et bassins dont le fonctionnement vient s'ajouter à l'hydrologie complexe des marais de Brière et de ses canaux.

Les milieux récepteurs de la CARENE sont concernés par les usages suivants :

- Sites de baignade
- Sites conchylicoles
- Sites de pêche à pied
- Sites de pêche de loisir.

Contexte réglementaire

La législation en matière d'assainissement des eaux usées repose essentiellement sur la loi sur l'eau de 2006 et sur la Directive Cadre Européenne qui fixe des objectifs de résultats en termes de qualité écologique et chimique des eaux.

Le Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 s'est fixé comme orientation fondamentale de réduire les rejets de pollution organique et bactériologique. Pour cela une amélioration de l'efficacité de la collecte des eaux résiduaires est à engager.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le SAGE Estuaire de la Loire est opposable depuis le 9 septembre 2009 date de l'arrêté préfectoral d'approbation. Depuis 2015, il est en révision pour le rendre conforme au nouveau SDAGE.

Zonage d'assainissement et Plan Local d'Urbanisme.

Le zonage d'assainissement doit être cohérent avec le PLUi. La constructibilité des zones non raccordables à un réseau étant conditionnée par la faisabilité de l'assainissement autonome sur un plan technique et financier.

Une fois adoptées, les dispositions du zonage d'assainissement doivent être rendues opposables aux tiers.

L'assainissement non collectif (ANC)

Les eaux usées domestiques sont traitées par le sol au niveau de la parcelle de l'immeuble, au plus près de leur production, selon des règles bien définies.

L'arrêté du 7 septembre 2009 définit l'assainissement non collectif comme « tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement ».

Les installations d'ANC ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles. De même l'implantation d'une installation d'ANC est interdite à moins de 35 mètres d'un captage déclaré d'eau destinée à la consommation humaine.

La CARENE compte 4 976 logements relevant de l'ANC, répartis sur tout le territoire. Globalement, on note un taux de conformité des installations ANC assez faible (entre 20 et 30%) à l'exception de la commune de Saint-Joachim où il ne reste que 4 logements en ANC.

L'assainissement collectif EU

Le réseau d'assainissement collectif EU dessert chaque agglomération, les hameaux périphériques et les zones d'activité. Il est de type séparatif et compte environ 69 600 abonnés.

L'entretien et l'exploitation des réseaux d'assainissement et des stations d'épuration (dont 6 sur 9 récentes) est assuré en régie par la CARENE.

Elaboration du plan de zonage

Compte tenu des prescriptions de la loi sur l'eau, l'étude du zonage d'assainissement a pour objet de proposer, pour chaque secteur d'habitat (urbanisé ou urbanisable) les filières d'assainissement (collectif et non collectif) les mieux adaptées :

- A la protection du milieu naturel
- A la protection des ressources en eaux souterraines et superficielles
- Aux exigences économiques et financières.

A l'issue de réunions de travail, le Conseil communautaire a retenu le zonage en précisant les zones relevant de l'assainissement collectif (AC) et celles relevant de l'assainissement non collectif (ANC).

Ce zonage prévoit d'étendre la zone de collecte de l'assainissement collectif (AC) :

- A la quasi-totalité des villages et hameaux constructibles au nouveau PLUi,
- A toutes les zones à urbaniser (1AU et 2AU) projetées au PLUi et situées en périphérie de la zone urbaine déjà desservie.

2.4 PRÉSENTATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES (ZAEP)

Conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du Code général des Collectivités Territoriales, la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) établit son zonage eaux pluviales sur l'ensemble de son territoire.

Cet article stipule que :

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- *Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,*
- *Les zones où il est nécessaire de prévoir les installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement ».*

Un Schéma Directeur des Eaux Pluviales Intercommunal est réalisé en parallèle de l'élaboration du zonage.

Cette réflexion globale sur le système d'assainissement des eaux pluviales concerne l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération, soit 10 communes sur un territoire global de 31 800 ha.

Objectifs et champ d'application

Les principaux objectifs du zonage des eaux pluviales sont d'instaurer une gestion intégrée des eaux pluviales au niveau des projets d'aménagements urbains afin de :

- Réduire les risques d'inondation sur les secteurs à enjeux,

- Préserver la qualité des milieux récepteurs.

Milieux récepteurs

Géologie/capacité d'infiltration

Les sols formés de gneiss, de granite, d'alluvions argileuses ou de tourbes sont relativement perméables. Toutefois la pédologie semble à priori défavorable à l'infiltration des eaux pluviales sur une majorité du territoire de la CARENE.

Hydrographie

Le réseau hydrographique du territoire de la CARENE est relativement dense. Il se compose essentiellement des marais de Brière, alimentés par le Brivet et d'un important réseau de cours d'eau et canaux sillonnant le bassin versant de la Brière et du Brivet.

Les zones humides

Ces espaces seront des zones préservées de toute construction. Les zones identifiées doivent faire l'objet d'un classement de protection dans le PLUi.

La CARENE a engagé un inventaire des eaux humides et des cours d'eau sur son territoire.

Les zones naturelles

Le territoire de la CARENE comporte de nombreux milieux naturels d'exception tels que le marais de la Brière, la vallée de la Loire ou encore les îlots de la baie de La Baule.

La prise en compte de ces zones (Natura 2000, RAMSAR, ZICO, ZNIEFF) marque l'intégration des enjeux d'environnement dans les projets d'aménagement.

Périmètre de protection des captages d'eau potable

La CARENE ne dispose d'aucun captage, forage ou station de production d'eau potable sur son territoire, ni de station de prélèvement au fil de l'eau destiné à l'alimentation en eau potable.

Toutefois une partie du territoire de la commune de Saint-André-Des-Eaux est concernée par le périmètre de protection rapprochée n° 2 du captage de l'étang de Sandun situé sur la commune de Guérande.

Critère aléas -inondation

Le territoire de la CARENE est situé sur le littoral et possède une large superficie de marais, il est donc particulièrement sujet aux risques d'inondation et submersion marine.

Le Contexte réglementaire

Le Code de l'Environnement (art L215-14)

L'entretien régulier du cours d'eau est réglementairement à la charge des propriétaires riverains.

Le Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 actualise les prescriptions :

- Prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements urbains
- Réduire les rejets d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales
- Traiter la pollution des rejets d'eaux pluviales.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le SAGE Estuaire de la Loire : toutes les communes de la CARENE sont situées sur le territoire du SAGE. Il précise notamment que tous les aménagements auront pour objectif de respecter un débit de fuite de 3/l/s/ha.

Le SCoT Nantes Saint-Nazaire

L'imperméabilisation croissante du territoire liée au développement urbain est source de dysfonctionnements et de pollutions. Le SCoT souhaite :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Prévoir les capacités de stockage ou de gestion des ruissellements dans toute opération de construction, d'aménagement urbain.

Le code civil

Il institue des servitudes de droit privé, destinées à régler les problèmes d'écoulement des eaux pluviales entre terrains voisins.

Le Code de l'urbanisme

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Patrimoine des eaux pluviales

Pour chaque commune, les documents suivants ont été réalisés :

- Plan des réseaux
- Plan d'état des lieux
- Plan des bassins versants
- Fiches et tableaux de synthèse des exutoires
- Fiches et tableaux de synthèse des bassins de rétention.

Politique du zonage

Sur la base de l'inventaire du patrimoine des eaux pluviales et sur la définition des sensibilités hydrauliques, il est mis en place un zonage des eaux pluviales différencié.

Pour chaque commune, sont définis :

- Des seuils en surface imperméabilisée à partir desquels les futurs aménageurs devront gérer leurs eaux pluviales à la parcelle
- Les débits de fuite et les périodes de retour de protection à respecter
- Les zones favorables à l'infiltration.

Orientations générales :

- Ne pas systématiser les branchements d'eaux pluviales
- Gérer en priorité les eaux pluviales par infiltration
- Les surfaces imperméabilisées devront être gérées par rétention/régulation (noues, tranchées...).

Branchement et rejets

Les réseaux d'assainissement de la CARENE sont de type séparatif, cela signifie que les réseaux collectent séparément les eaux de pluie et les eaux usées.

Le branchement eaux usées ou eaux pluviales, constitue l'organe de raccordement de l'utilisateur au domaine public. Cet ouvrage devant être implanté sous domaine public est à la charge de l'utilisateur.

L'aménageur n'est pas contraint de se raccorder au réseau public des eaux pluviales. Il peut en le justifiant, gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.

La surveillance et l'entretien régulier des installations de gestion sont obligatoires pour préserver la qualité des rejets.

Conformément à la réglementation en vigueur, le propriétaire d'un cours d'eau ou d'un fossé est tenu d'assurer son entretien régulier afin de lui permettre d'assurer sa fonction de libre écoulement des eaux.

2.5 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Méthodologie

La collecte des données a été menée à partir de l'état initial de l'environnement du PLUi de la consultation des services de l'Administration et de divers organismes et de visites de terrain.

Une carte des enjeux environnementaux a été établie à l'échelle de l'agglomération. Elle se décline en quatre thématiques pour une lecture facilitée tant les enjeux identifiés sont nombreux :

- Biodiversité et milieux naturels
- Milieux agricoles
- Risques et nuisances
- Patrimoine.

En complément, l'analyse s'est appuyée sur la trame verte et bleue identifiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Analyse des documents cadres de la modification de droit commun

La procédure de modification du PLUi doit s'articuler avec les documents de référence répertoriés aux articles L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme.

Ainsi les documents ayant été mis à jour et approuvés après l'approbation du PLUi sont analysés dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

Analyse des incidences des modifications à forts enjeux et mesures ERC

Seules les modifications pouvant avoir une incidence négative sur l'environnement sont analysées. La préanalyse de ces modifications a permis d'identifier 17 modifications nécessitant une évaluation environnementale. Ces modifications concernent principalement :

- Le secteur d'ouverture à l'urbanisation sur la commune de Saint-André-Des-Eaux
- La modification de 16 OAP et la création d'une OAP à Trignac
- L'encadrement de l'urbanisation des axes structurants de Saint-Nazaire
- L'évolution du règlement.

Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Le territoire de la CARENE présente 3 sites désignés au titre de la directive « Habitats/ Faune/ Flore » (ZSC) et 3 sites désignés au titre de la directive « Oiseaux » (ZPS).

L'analyse conclut qu'aucune incidence directe ou indirecte sur les zones Natura 2000 n'est avérée.

Conclusion générale de l'évaluation environnementale

Les mesures d'évitement et de réduction sont suffisantes pour conclure que la modification n°2 n'apportera pas d'incidences négatives supplémentaires pour l'environnement et la santé publique par rapport à la version du PLUi en vigueur.

S'agissant de la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, peu d'objets concernent un basculement des zones urbaines en zones agricoles ou naturelles et inversement.

Il convient de noter que l'évolution de la zone 2AU du Parc d'Ormois modifiée en zone N et A, restitue 14ha en zones agricole et naturelle. Soit une réduction de 10% de la consommation d'espace en zone urbanisée.

2.6 AVIS DE LA MRAe

La MRAe des Pays de la Loire a été saisie le 22 Juillet 2022 pour avis, par la Communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) sur le dossier de modification n° 2 du PLUi.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement. L'avis réputé ni favorable, ni défavorable ne porte pas sur l'opportunité de la modification.

Contexte, présentation du territoire, principaux enjeux environnementaux

Le PLUi de la CARENE approuvé le 4 février 2020 couvre 10 communes et accueille 127 000 habitants.

Après avoir rappelé les différents aspects de la modification n° 2 du PLUi (énumérés dans le paragraphe « Objet de l'enquête »), la MRAe précise les principaux enjeux environnementaux, à savoir :

- Les conséquences du changement d'usage des sols en termes de consommation d'espaces naturels et agricoles, d'artificialisation et de diminution des capacités de stockage de carbone des sols,
- La préservation des zones humides et de la biodiversité,
- La prise en compte des risques d'inondation et des nuisances.

Qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Pour une meilleure compréhension du lecteur, les réponses de la CARENE relatives aux recommandations de la MRAe sont intégrées de couleur bleue dans ce qui suit :

Articulation du PLUi de la CARENE avec les autres plans et programmes :

Le dossier présente l'articulation des documents cadres ayant évolué depuis l'approbation du PLUi (SDAGE, PGRI, SRADDET) **mais la MRAe recommande de compléter cette articulation avec l'ensemble des plans qui n'ont pas évolué depuis l'approbation du PLUi.**

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi

Objectifs de protection de l'environnement

En ce qui concerne les enjeux principaux de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier ainsi que la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité des mesures d'évitement et de réduction sont attendues.

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi

S'agissant des ouvertures à l'urbanisation (OAP de Châteauloup et village d'Ermur), la justification ou des alternatives possibles ne sont pas proposés.

La MRAe rappelle que des alternatives aux ouvertures à l'urbanisation doivent être envisagées, notamment en tenant compte des possibilités nouvelles de densification au sein de l'enveloppe urbaine.

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi.

La justification des dispositions proposées pour certaines erreurs matérielles ne peuvent pas être qualifiées de cette façon.

La MRAe rappelle que les réductions d'espaces boisés classés, de zones agricoles ou naturelles ne peuvent faire l'objet d'une procédure de modification.

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Cette demande n'étant pas une erreur matérielle, elle ne peut donc pas être traitée dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.

Mesures pour éviter, réduire et à défaut compenser les conséquences dommageables du projet de modification.

L'évaluation des incidences potentielles du projet de modification est présentée dans un tableau d'analyse permettant d'apprécier les niveaux d'incidences. Toutefois, ce tableau qui identifie 17 objets de modification est incomplet car il omet les modifications apportées à l'OAP 36 (boulevard de Saint-Nazaire à Pornichet) et l'inscription de 44 emplacements réservés pour des bassins de rétention et postes de relèvement.

La MRAe recommande de compléter les données manquantes.

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi

Dispositif de suivi des effets du projet de modification sur l'environnement

Le rapport ne prévoit pas de faire évoluer les indicateurs de suivi du PLUi. Les possibilités d'évolutions urbaines le long des quatre axes structurants auraient mérité d'envisager un suivi des constructions dans ce périmètre.

Prise en compte de l'environnement par le projet n° 2 du PLUi de la CARENE

3.1 Changement d'usage des sols

Le changement d'usage des sols est principalement prévu au niveau du secteur de Châteauloup. Au regard de l'occupation des sols agricole et naturel sur la totalité du secteur, il convient de considérer que la totalité de l'OAP sera artificialisée. En conséquence la surface totale d'environ 4,7 ha doit être rappelée dans le dossier.

Par ailleurs, il convient de noter que le projet restitue 14 ha du secteur de l'Ormois à Montoir de Bretagne, actuellement classés en zone à urbaniser en zones agricole et naturelle.

La MRAe recommande de rappeler, à l'échelle du PLUi la consommation d'espaces agricoles et l'artificialisation permises par le projet de modification. Une évaluation même sommaire de la diminution de la capacité de stockage de carbone dans les sols est aussi attendue.

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi.

Le projet prévoit des possibilités d'évolutions urbaines autour des quatre axes structurants à Saint-Nazaire qui devraient être accompagnées d'un développement de transports en commun.

La MRAe recommande de réaliser une évaluation sommaire des possibilités de constructions nouvelles en densification.

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi.

Préservation du patrimoine naturel

Le projet vise l'évitement des zones humides. Des précisions sont demandées à propos de la protection des zones humides de :

- 6 000 m2 dans le secteur de Châteauloup
- Secteur du parc d'Armor (OAP n°31) à Pornichet
- Secteur des prés de l'étang (OAP n°15) à Pornichet
- La piste cyclable rue de Bretagne à Saint-André-des-Eaux lors du franchissement du ruisseau de Kerpoisson.

La MRAe recommande de compléter la prise en compte des zones humides (OAP et emplacements réservés) de leur aire d'alimentation et de leurs fonctionnalités.

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. L'analyse des incidences sur les zones humides sera renforcée dans l'actualisation de l'évaluation environnementale.

En ce qui concerne la biodiversité le dossier évoque une prospection faune-flore sur le site de Châteauloup dont l'analyse est très succincte.

La MRAE recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale avec les éléments précis, notamment la démarche ERC.

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi

Prise en compte des risques et nuisances

Risques d'inondation

Le règlement de la zone Npv à Trignac confirme l'implantation d'un parc photovoltaïque située en zone humide et dotée d'une biodiversité notable. Un rappel des incidences potentielles et des mesures prises au niveau du PLUi en vigueur est attendu.

Le règlement modifié impose le maintien de l'écoulement des eaux sur les zones d'expansion des crues. Le projet limite les risques d'aggravation des crues par les constructions envisagées et leurs conséquences sur les constructions existantes. Toutefois une évaluation plus complète est attendue dans plusieurs secteurs.

La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences avec une estimation quantitative des constructions en zones inondables susceptibles d'être autorisées à l'échéance du PLUi.

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi

Les nuisances

Dans le cadre de l'OAP n° 21 du village d'Ermur le projet vise à changer la destination de la zone à urbaniser initialement prévue pour des équipements touristiques et publics et actuellement envisagée à destination résidentielle. Une étude des sols est prévue au regard du risque de pollution dans les sols, en lien avec une ancienne décharge. Ce diagnostic des sols devrait être, en toute logique, réalisé en amont de l'ouverture à l'urbanisation.

Les paysages

L'augmentation de l'épannelage de 10 à 12m sur le front de mer dans la partie sud du boulevard Albert 1^{er} à Saint-Nazaire est susceptible d'accroître l'aspect minéral du front bâti perçu depuis la côte. Le projet prévoit comme mesure de réduction de classer l'allée des tilleuls comme espace paysager à protéger. Cette disposition n'est pas visible sur le règlement graphique et l'alignement d'arbres n'est pas présent sur la totalité du tracé.

La MRAe recommande de compléter une évaluation paysagère qualitative en lien avec l'épannelage et au besoin de proposer des mesures de réduction complémentaire.

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. L'analyse des incidences paysagères sera renforcée dans l'actualisation de l'évaluation environnementale.

Conclusion MRAe

Le projet de modification regroupe 170 évolutions distinctes à apporter au document en vigueur. Le rapport d'évaluation environnementale n'analyse pas les incidences potentielles de la totalité des mesures prévues. Cette analyse doit être complétée en particulier :

- Au regard de l'ouverture de 1,3 ha à l'urbanisation à Saint André-des-Eaux sans propositions de solutions alternatives,
- La restitution de 14ha classés en 2AUa au profit des zones naturelle et agricole doit être rappelée,
- L'évaluation de la diminution de la capacité de stockage carbone des sols liée à l'artificialisation,
- Le manque d'identification des fonctionnalités et de l'aire d'alimentation des zones humides

- Les possibilités de construction en zone inondable ne sont pas quantifiées,
- L'épannelage boulevard Albert 1^{er} nécessite une évaluation paysagère qualitative,
- La réduction de deux EBC et de deux zones naturelle ou agricole n'est pas possible sous couvert d'erreurs matérielles.

Appréciation du commissaire enquêteur concernant les réponses de la CARENE suite aux recommandations de la MRAe :

Globalement la CARENE ne semble pas opposée aux recommandations de la MRAe. Au demeurant, les réponses ne sont pas suffisamment précises. Elles sont formulées de manière identique selon une formule « passe-partout » qui consiste à confirmer la prise en compte des recommandations dans le cadre de l'évolution du PLUi.

Il y a fort à parier que la MRAe se satisfasse du peu de consistance des réponses de la CARENE ?

3 Avis des PPA

Avis de l'Etat (DDTM)

L'avis de l'Etat relatif à la modification n°2 du PLUi de la CARENE a été rendu le 7 novembre 2022.

Les principales remarques sont répertoriées ci-dessous :

Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Châteauloup le dossier ne justifie pas les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. Un inventaire des dents creuses et des possibilités de recomposition du parcellaire est attendu dans ce cadre. Ces éléments s'avèrent importants pour démontrer que cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans une stratégie de privilégier la production de logements en densification et de concevoir cette extension comme un complément nécessaire pour répondre aux besoins d'accueil de la population.

Des zones humides et des espèces ont été recensées dans le périmètre couvert par l'OAP. Toutefois la fonctionnalité de la zone humide n'est pas présentée de même que la localisation des espèces. Ainsi, le document doit être consolidé avec des éléments plus précis issus des points de relevés terrain (pédologie/flore/habitat) dans un objectif d'évitement des impacts dans le cadre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC).

Le projet de piste cyclable (emplacement réservé n°167) prend place sur un espace présentant des enjeux environnementaux. Le scénario d'aménagement retenu doit pouvoir être justifié par une étude des alternatives en matière d'implantation ayant conduit à la solution de moindre impact environnemental.

Les réductions d'espèces boisés classés (EBC) de zones agricoles ou naturelles n'entrent pas dans le champ d'une procédure de modification d'un document d'urbanisme.

En conséquence, la suppression d'un secteur de jardin non construit en zone Nj sur l'île de Fédrun et le passage d'un zonage NA1 en AA1b, le long de la route de Tréhé ne peuvent pas être maintenus dans le cadre de la modification n°2. Il en va de même de la suppression de l'EBC de la haie secteur de Brais et de l'EBC concernant les arbres du parking paysager de Pornichet.

L'inventaire des arbres est un travail intéressant. Il n'a toutefois pas été communiqué dans le dossier et les protections réglementaires associées à cette identification ne sont pas exposées.

L'installation de commerces de détail dans le village d'entreprise des Six Croix est contraire au SCoT. En outre, le secteur des Six Croix situé juste à la sortie de la bretelle d'accès à Donges, est susceptible de porter atteinte aux commerces du centre-bourg.

A propos de la modification des règles relatives au risque d'inondation, le secteur concerné par le projet de centrale photovoltaïque se trouve légèrement en zone inondable (Xynthia+100). L'ensemble des réseaux sensibles à l'eau devront être situés au-dessus de la cote 3,60m NGF.

Les règles relatives à la hauteur des constructions et des remblais sont difficilement compréhensibles telles que rédigées dans le règlement. Elles nécessitent d'être clarifiées

Sur les modifications apportées aux OAP, dans le contexte de forte tension pour l'accès au logement avec l'enjeu de sobriété foncière, la suppression de la notion de minimum dans les objectifs de construction ou de densité des OAP interroge. Cette notion devrait être conservée en inscrivant dans les dispositions générales des « objectifs programmatiques minimums ».

Plusieurs OAP font l'objet de modifications dans leurs objectifs constructifs. Un récapitulatif de l'impact de ces changements sur les objectifs globaux du PLUi gagnerait à figurer dans le dossier.

Sur les modifications diverses du règlement, il ressort d'une manière générale que la justification des évolutions apportées dans le règlement apparaît comme inaboutie. En effet les demandes des municipalités sont exposées sans explication, aboutissant à la multiplication de règles différentes selon les communes et ce dans un même zonage, en contradiction avec la philosophie d'un PLUi.

Il n'est également pas souhaitable de déclarer sans plus de précision que 17 emplacements réservés sont créés, 8 modifiés et 44 en version « flottante » sans pouvoir les nommer et les localiser.

De la même manière, les chaumières nouvellement identifiées doivent faire l'objet d'une présentation spécifique.

En conclusion :

- Les services de l'Etat considèrent que la poursuite de la procédure de modification n°2 est conditionnée au retrait du dossier des points d'évolution du PLUi ne pouvant entrer dans le champ de la modification, à savoir **la suppression d'EBC et les réductions de zones agricole ou naturelle.**
- Le maintien de l'introduction de **commerces de détail dans la zone d'activités des Six Croix est inadapté car incompatible avec le SCoT.**
- **Le dossier doit être consolidé** au vu des différentes observations formulées.

Avis de Cap atlantique : Aucune observation.

Avis Chambre des Métiers : Avis favorable.

Avis de la Communauté de Communes SUD ESTUAIRE : Avis favorable.

Avis de la CCI concernant les modifications graphiques des communes suivantes :

Commune de Saint Joachim :

La CCI soutient le projet de classer les parcelles D 3071,3069,2378,1374, 1373,1369 en zone UEa4 afin d'accueillir de nouvelles activités artisanales.

La CCI ne souhaite pas élargir le linéaire commercial sur la rue Pauline Kergomard.

Commune de Pornichet

La CCI soutient le projet de réduction des différents linéaires commerciaux sur le boulevard de la République et de la place du marché ainsi que sur les secteurs de la gare et de l'ilot Paris.

Commune de Saint-André -des-Eaux

La CCI soutient la création du linéaire commercial de type 1 dans le centre-bourg, mais préconise de ne pas étendre ce linéaire à l'Est de la place de l'église, dans la continuité de la rue de la Chapelle, où l'unique cellule commerciale connaît une mutation en habitat.

Avis du Département

Sur la commune de Saint Joachim, un ajustement de zonage est prévu pour permettre l'extension de la zone artisanale au sud de la zone existante. Cette zone est limitrophe de la RD 50 sur une section classée en agglomération. Les règles de visibilité pour la sécurité des accès sont adaptées à la vitesse. Un aménagement complémentaire, en voie douce, est prévu par la commune, sous réserve de validation du service aménagement de la délégation de Saint-Nazaire par une convention de gestion.

Une commission de sécurité routière de 2014 a signalé un problème de visibilité sur la voie communale 201 dite d'Avrillac avec modification du sens de circulation pour des raisons de sécurité. **La mairie, n'a toujours pas passé cette rue en sens unique.**

L'OAP du Parc d'Armor est limitrophe de la RD 392. Une bande de terrain appartenant en privé au Département doit être cédée à la commune pour la réalisation de l'OAP.

L'OAP de Blanche Couronne à Saint-André-des-Eaux est limitrophe de la RD 47A. S'agissant d'une section en agglomération, il peut être envisagé un dispositif de sécurité.

L'ouverture à l'urbanisation du site de la zone 2AU de Châteauloup est aussi limitrophe de la RD 47A, pour partie en agglomération. Le principe d'un aménagement cyclable devra être validé en tenant compte des enjeux environnementaux.

Avis du Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional de Brière

L'évaluation environnementale réalisée au titre de la modification porte seulement sur la zone 2AUa. Il aurait été préférable de définir les enjeux sur les 3 zones concernées (2AUa, UBb2 et 1 AUBb2) et d'évaluer les impacts cumulés.

Contrairement à l'étude faune/ flore réalisée en 2021, l'évaluation environnementale ne mentionne pas la présence de chiroptères. Il aurait été préférable de hiérarchiser les espèces convenablement, à partir d'éléments bibliographiques tels que les récentes listes rouges régionales. En effet plusieurs espèces inventoriées sur le site sont particulièrement rares et menacées, notamment la vipère péliade.

Au regard des espèces présentes, le syndicat insiste sur la préservation de l'ensemble des haies bocagères et le maintien des corridors fonctionnels au sein de l'OAP et vers le nord.

Si les mares aujourd'hui ont un caractère boisé de peu d'intérêt, au vu du contexte bocager et de la présence de prairies naturelles, elles présentent un réel potentiel pour les amphibiens. Une simple restauration avec curage et abattage de ligneux permettrait un regain de biodiversité de ces plans d'eau.

S'agissant du projet de centrale photovoltaïque à Trignac, la modification est réalisée seulement au regard des enjeux d'inondation. Les enjeux naturels patrimoniaux méritent d'être pris en compte sur ce site.

Le syndicat approuve :

- La suppression de la zone 2AUa de 14ha sur le secteur de l'Ormois à Montoir de Bretagne
- La préservation des chaumières (350 bâtis pastillés pour faire l'objet d'une protection)

- L'évolution de l'OAP n° 31 « Parc d'Armor à Pornichet » qui prévoit la préservation des zones humides
- La réduction de la programmation sur le secteur de Sétraie à Saint-Nazaire (OAP n°24) afin de n'ouvrir à l'urbanisation que les espaces sur lesquels la végétation est peu présente.

En conclusion, le syndicat mixte préconise de mieux prendre en compte les enjeux écologiques au droit des secteurs de Chanteloup et d'ajouter des mesures relatives à la préservation du patrimoine naturel spécifique de l'ancien crassier à Trignac.

Avis de SNCF IMMOBILIER

Environnement

La maîtrise de la végétation dans les emprises ferroviaires implique une maintenance et un entretien rigoureux des voies et de leurs abords.

Biodiversité et éléments remarquables

La délimitation d'espaces boisés classés ou de haies protégées sur les emprises ferroviaires contraint fortement la maîtrise de la végétation et ne permettrait plus d'élaguer ou abattre les arbres qui risquent de tomber sur les voies et/ou les catenaires.

Sécurité et risque ferroviaire

La sécurité est une priorité majeure de SNCF réseau, particulièrement aux passages à niveaux. Les collectivités territoriales doivent solliciter SNCF réseau pour avis sur d'éventuels projets urbains à proximité des voies ferrées.

Entretien et maintenance

Dans les années à venir, une priorité est donnée à différents travaux liés au renouvellement, à la maintenance et à l'entretien du réseau ferré national. Les collectivités devront veiller à ne pas péjorer leurs accès routiers et à ne pas rejeter les eaux pluviales sur les emprises ferroviaires.

Il est demandé de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé. SNCF souligne que les fonciers nécessaires à notre activité ne sont ni agricoles, ni à inscrire en zone naturelle. Notre activité étant une activité industrielle.

Liste des PPA sollicitées n'ayant pas répondu dans les délais, mais dont l'avis est réputé favorable :

- Agence régionale de santé
- Comité régional de la Conchyliculture Bretagne Sud
- Pôle métropolitain Nantes /Saint-Nazaire
- DRAC Nantes
- Conseil Régional des Pays de Loire
- Chambre Départementale d'Agriculture
- Centre Régional de la propriété forestière des Pays de Loire
- Communauté de Communes Pays de Ponchateau -Saint Gildas
- Communauté de communes Loire et Sillon.

Avis des communes de la CARENE

La commune de Besné rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2 du PLUi ainsi que les évolutions proposées sur son territoire.

Le conseil municipal a émis **un avis favorable, à l'unanimité.**

La commune de Donges rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire.

Le conseil municipal a émis un **avis favorable, à l'unanimité.**

La commune de La Chapelle des Marais rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire et certaines modifications du règlement.

Le conseil municipal a émis un avis favorable, à l'unanimité.

La commune de Montoir de Bretagne rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire et certaines corrections ou d'éclaircissement du règlement.

Le conseil a émis à main levée, un avis favorable à l'unanimité.

La commune de Pornichet rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire.

Cependant, l'évolution des règles d'urbanisme est sollicitée :

- Adapter la norme de stationnement des logements en BRS pour l'OAP Leroy Plaisance secteur 2 et l'OAP boulevard de Saint-Nazaire en appliquant la même règle que pour les logements sociaux (1 place de stationnement par logement en BRS, sans majoration pour les visiteurs).
- Adapter la programmation sur le secteur A de l'OAP boulevard de Saint-Nazaire, pour permettre de passer « d'environ 80 logements à au moins 80 logements » afin de répondre à la production de logements locatifs sociaux.

Le conseil a émis un avis favorable (pour : 25 voix, contre : 5 voix)

La commune de Saint-André-des-Eaux rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire. Elle demande de corriger :

- La modification du périmètre de l'OAP du Pré Allain qui n'a pas été repris dans le document relatif aux OAP sectorielles
- Une erreur matérielle concernant les hauteurs des constructions dans l'OAP de la Cure. Pour les logements collectifs la hauteur à l'égout H1 à 7m et la hauteur maximale H2 à 11m et pour les logements individuels H1 à 4,5m et H2 à 9m.

Le conseil municipal a émis un avis favorable, à l'unanimité.

La commune de Saint Joachim rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire.

Le conseil municipal a émis un avis favorable (pour : 22 voix, abstentions : 5 voix).

La commune de Saint Malo de Guersac rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire. Il est notamment demandé de mettre en cohérence le cahier des charges de la ZAC du Boucha avec le règlement du PLUi sur la règle des limites séparatives.

Le conseil municipal a émis un avis favorable, à l'unanimité.

La commune de Saint-Nazaire rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire. Cependant, trois nouvelles demandes sont formulées :

- L'ajout d'une précision dans le règlement écrit concernant les arbres identifiés et intégrés dans la modification (mesures particulières de protection ?)
- Les règles écrites de la zone UEa3 pour autoriser les ombrières avec panneaux photovoltaïques sur le projet de l'aire de co-voiturage de la ZAC de Brais.

- La création d'un emplacement réservé pour réaliser une opération de logement « Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) » entièrement dédiée aux logements sociaux sur la parcelle cadastrée section CR n°3, située 20 rue des Ardoises.

Le conseil municipal a émis un avis favorable, à l'unanimité.

La commune de Trignac rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire.

Le conseil municipal a émis un avis favorable, à l'unanimité.

4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes

4.1 Dossier modification n°2 du PLUi de la CARENE

Actes de procédure

- Délibération Communautaire de la CARENE du 28/10/2021
- Délibération engagement procédure modification N°2 PLUi du 25 janvier 2022
- Délibération concertation préalable du 28 juin 2022
- Délibération d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa Châteloup du 29 juin 2022

Avis des 10 communes

Besné, Donges, La chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint André des eaux, Saint Joachim, Saint Malo de Guersac, Saint-Nazaire, Trignac.

Avis des PPA

MRAe, Cap atlantique, CCI, Chambre des Métiers, DDTM, Département, Parc National Régional de Brière (PNRB), Sud Estuaire, SNCF immobilier

Modifications apportées au règlement écrit (48 pages)

Axes structurants (89 pages)

Modifications apportées au règlement graphique et OAP (88 pages)

Pièces du Rapport de présentation modifiées

Evaluation environnementale (126 pages)

Annexes règlement écrit

A4-Charte chromatique unique (72 pages)

A5-Cahier des charges implantation de point d'apport volontaire enterré pour collecte déchets ménagers (31 pages)

A6-Atlas fiches arbres A4 secteur 1 (pas de pagination 540 pages estimées)

Atlas fiches arbres A4 secteur 3 (pas de pagination 980 pages estimées)

A7-Carte exposition des sols de la CARENE au retrait gonflement des argiles

Textes officiels :

JO du 6 août 2020 Ministère de la Transition Ecologique (Logement)

JO du 9 août 2020 (Textes généraux) Ministère de la Transition Ecologique

JO du 15 août 2020 Ministère transition écologique (Logement)

A8-Barème de l'évaluation des arbres abattus ou détériorés commune de Saint-Nazaire (4 pages)

A14- Patrimoine des chaumières identifiées au règlement graphique (11 pages)

A15- Charte de de la signalétique guide pratique du Parc National de Brière (40 pages)

Légende règlement graphique (1 page)
Liste des emplacements réservés (6 pages)

Règlements Graphiques communes de : Besné, Donges Nord, Donges Sud, La chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint André des Eaux, Saint Malo de Guersac, Saint-Nazaire Nord, Saint-Nazaire Sud, Saint Joachim, Saint Joachim Îles, Trignac.

Zonage servitude mixité sociale (A0)
Zonage Stationnement (A0)
Plan formes urbaines Pornichet (A0)
Plan formes urbaines Saint-Nazaire Sud (A0)

OAP modification n°2 (372 pages)

Cartes de bruit-arrêté voies bruyantes communes de : Besné, Donges, La Chapelle des Marais, Saint André des Eaux, Saint Malo de Guersac, Saint-Nazaire, Pornichet, Saint Joachim, Trignac.

Règlement local de publicité (30 pages)

Délibération Pornichet du 16/09/2021 : Instauration d'une procédure de déclaration préalable pour les divisions foncières- Approbation.

Avis RTE (3pages)
Arrêté du 10 juin 2016 portant déclaration d'utilité publique d'un ouvrage de transport d'électricité (7 pages)
Arrêté biotope 1 et 2 : Commune de Donges
Biotope complet et PDF

4.2 Dossier zonage d'assainissement (EP/EU)

Notice de présentation du Zonage d'assainissement EP (6 pages)

Plans de Zonage des eaux pluviales au format A0 des communes de : Besné, Donges Nord, Donges Sud, La chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint André des Eaux, Saint Malo de Guersac, Saint-Nazaire Nord, Saint-Nazaire Sud, Saint Joachim, Saint Joachim Îles, Trignac, CARENE.

Plans de Zonage des eaux pluviales au format A3 des communes de : Besné, Donges Nord, Donges Sud, La chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint André des Eaux, Saint Malo de Guersac, Saint-Nazaire Nord, Saint-Nazaire Sud, Saint Joachim, Saint Joachim Îles, Trignac, Carene.

4.3 Notice de présentation des eaux Usées EU (70 pages)

Plans de zonage des eaux usées au format A0 des communes de : Besné, Donges Nord, Donges Sud, La chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint André des Eaux, Saint Malo de Guersac, Saint-Nazaire Nord, Saint-Nazaire Sud, Saint Joachim, Saint Joachim Îles, Trignac, Carene.

Plans de zonage light des eaux usées au format A0 des communes de : Besné, Donges Nord, Donges Sud, La chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint André des Eaux, Saint Malo de Guersac, Saint-Nazaire Nord, Saint-Nazaire Sud, Saint Joachim, Saint Joachim Îles, Trignac, Carene.

5 Déroulement de l'enquête

5.1 Réunions préparatoires

• mardi 20 septembre 2022

- de 9h à 11h

Prise de contact au siège de la CARENE, 4 boulevard Commandant L'Herminier à Saint-Nazaire en présence de :

- Jean-Michel CRAND Vice-président CARENE en charge de l'urbanisme
- Camille HERBRETEAU, responsable en charge urbanisme /planification
- Emilie SOUCHET, Planification
- Marlène OLLITRAUT planification

Au cours de cette réunion, une présentation générale de l'enquête a été effectuée par les interlocuteurs de la CARENE. Par ailleurs, les points suivants ont été abordés, entre autres :

- La période de l'enquête
- L'élaboration de l'arrêté d'enquête
- La publicité de l'enquête
- Les avis des PPA
- L'organisation des permanences du commissaire enquêteur
- La mise en place d'un registre dématérialisé par un prestataire de service
- Le calendrier général de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur après étude préalable des premières pièces du dossier a fait part de deux difficultés et a demandé :

- La rédaction d'un Résumé non technique général, jugé indispensable à la compréhension du public pour une enquête de cette envergure
- La possibilité de rajouter la dénomination des principaux boulevards et rues sur les plans graphiques au format A0.

• mardi 15 novembre 2022

- de 9h00 à 12h00

Le commissaire enquêteur, accompagné de Mesdames SOUCHET et OLLITRAUD, a effectué la visite des lieux, en particulier dans les communes où des OAP sont soumises à modifications. Dans le même temps, il a été procédé au contrôle de l'affichage.

de 12h30 à 17h15

Le commissaire enquêteur a paraphé et coté les 11 dossiers d'enquête (PLUi, ZAEU et ZAE) dont 10 seront mis en place dans les communes et le 11^{ème} au siège de la CARENE. Il procède également à l'ouverture des 22 registres : l'un étant destiné à inscrire les observations relatives au PLUi et l'autre aux zonages d'assainissement (ZAEU et ZAEP=

5.2 Permanences du commissaire enquêteur

lundi 21 novembre 2022

- **Permanence 1 :** Ouverture de l'enquête publique de 9h à 12h00
au siège de la CARENE

3 visites et 1 observation sur registre

- **Permanence 2** : Commune de **Donges** de 14h00 à 17 h00
3 visites et 1 observation sur registre

jeudi 1^{er} décembre 2022

- **Permanence 3** : Commune de **BESNE** de 9h à 12h

Aucune visite.

- **Permanence 4** : Commune de **La Chapelle des Marais** de 14h à 17h
- **Visite :2 personnes – Aucune observation déposée.**

vendredi 9 décembre 2022

- **Permanence 5** : Commune de **Saint Joachim** de 9h à 12h

Visites : 2 personnes et dépôt d'une observation par courrier

- **Permanence 6** : Commune de **Montoir de Bretagne**
Visite / 1 personne. Une contribution à venir ?

mercredi 14 décembre 2022

- **Permanence 7** ; Commune de **Saint-Malo de Guersac** de 9h à 12h

Visite de courtoisie de Monsieur le Maire. Aucune observation déposée.

- **Permanence 8** : Commune de **Saint-Nazaire** de 14 à 17h
Visites : 2 personnes. Aucune observation déposée.

mardi 20 décembre 2022

- **Permanence 9** : Commune de **Pornichet** de 9h à 12h

Visites : 13 personnes Observations déposées par courrier : 5

- **Permanence 10** : Commune de **Saint-André-Des-Eaux**, de 14 à 17h
Visites : 4 personnes Aucune observation déposée

jeudi 22 décembre 2022

- **Permanence 11** : Commune de **Trignac** de 9h à 12h
Pas de visite Aucune observation déposée

- **Permanence 12** : Clôture de l'enquête à la **CARENE**, de 14h00 à 17h00

Visites : 2 personnes Aucune observation déposée

6 ANALYSE DES OBSERVATIONS

6.1 Préambule

L'enquête publique unique concerne le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** de la CARENE ainsi que les **zonages d'assainissement des eaux pluviales** et les **zonages d'assainissement des eaux usées** des 10 communes qui la composent.

Pendant toute la durée de l'enquête, qui a duré 32 jours, 12 permanences ont été tenues.

Vingt-deux registres d'enquête ont été ouverts :

- L'un dédié à la modification du PLUi
- L'autre dédié au zonage d'assainissement des eaux usées et au zonage d'assainissement des eaux pluviales, mis en place au siège de la CARENE et dans chacune des 10 communes.

Un registre dématérialisé a été mis en place permettant au public de formuler ses observations, via le formulaire, 7J /7 et 24h/24 pendant toute la période de l'enquête à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numérique.fr/enquetepublique-plui-assainissement>

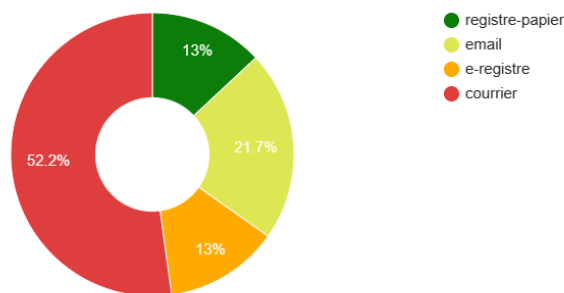
Ou par courriel à l'adresse suivante :

enquetepublique-plui-assainissement@mail.registre-numérique.fr

6.2 Relevé des observations recensées à l'enquête

Le commissaire enquêteur a **reçu 32 personnes et 24 observations ont été déposées**. Elles concernent uniquement la modification n°2 du PLUi. Les zonages d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) et des eaux usées (ZAEU) ont été totalement ignorés par le public.

Provenance des contributions



Dans le tableau ci-dessous :

- la 1^{ère} colonne indique le mode de dépôt de l'observation, suivi d'un n° d'ordre (E: mail adresse dédiée, @ : formulaire direct registre dématérialisé, R : registre papier, C : courrier)
- la 2^{ème} colonne indique l'identité du déposant
- la 3^{ème} colonne indique la commune concernée
- la 4^{ème} colonne est une synthèse de l'observation
- la 5^{ème} colonne correspond à la réponse de la CARENE de couleur bleue

N°	Nom du déposant	Commune	Synthèse de l'observation	Réponse de la CARENE / Commune concernée
E 1	CARENE	CARE	Courrier de la CARENE par lequel il est demandé au commissaire enquêteur de verser au dossier les points d'évolution à retirer (suite aux avis de la MRAe et de la DDTM) qui ne peuvent pas rentrer dans le champ procédural de la modification de droit commun.	La CARENE confirme que les objets suivants seront retirés dans le cadre de l'approbation du projet de modification n°2 au motif d'une irrégularité de procédure.
E 2	ELAIN Cathy	Donges	La déposante souhaite réaliser une extension de sa maison. Actuellement, le PLUi lui permet de la réaliser dans la bande de constructibilité de 5 à 15m sur laquelle se trouve sa maison. Elle demande l'autorisation de réaliser cette extension à l'arrière de sa maison. A priori, le règlement écrit modifié le permet.	L'un des objets de la modification n° 2 du PLUi est d'assouplir les règles d'implantation des extensions des constructions existantes, notamment en zone agricole AA1a, cas soulevé par Madame EVAIN. Le règlement écrit en zone AAa1, NA1 et UHA3 est modifié en ce sens : « Les nouvelles constructions (hors annexes et piscines) doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres comptée à partir de l'alignement ». • lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée selon les besoins du projet ».
@3	LE GUILLY Alain	Saint-André des Eaux	Le déposant demeurant 5 rue de Ropanne à Saint-André des Eaux, à proximité immédiate de l'OAP « Pré Allain » souhaiterait que le périmètre de retrait au nord-Ouest de l'OAP soit un peu plus important.	Le retrait sera maintenu tel que proposé. La commune veillera, lors de l'élaboration du projet avec l'aménageur, à la prise en compte du bâti existant en cherchant à éviter les nuisances liées à une proximité trop proche des futures constructions.
E 7	DORE Alain PROSIMAR	Porciet	Demande de prolongation d'enquête par des associations pour un meilleur recouvrement avec les vacances scolaires.	Au regard de la faible mobilisation lors de l'enquête publique, la CARENE en accord avec M le Commissaire enquêteur n'a pas jugé opportun de prolonger la période d'enquête. De plus, les dates d'enquête publique ont

				permis de recouvrir la première semaine des vacances scolaires.
R 8	LEGEAIS Béatrice (Pornichet Environnement Patrimoine)	Por nic het	La déposante Béatrice LEGEAIS comprend la nécessité de créer des logements mais attire l'attention sur la très forte densification à proximité des zones inondables. -la plupart des constructions auront lieu autour de l'hippodrome plusieurs fois inondé en hiver (c'est un ancien marais) -entre les OAP Parc d'Armor, Leroy Plaisance, Ermur et pré de l'étang, les risques d'inondation du secteur sont importants -L'OAP parc d'Armor prend en compte les zones humides et prévoit une hauteur supplémentaire des collectifs, pour autant le nombre de logements et de voitures ne baisse pas. Il est regrettable que cette zone inondable fasse l'objet d'une forte urbanisation. <u>Intégration de l'existant:</u> -Il est difficile d'évaluer précisément le nombre de logements pour chaque opération. Leur nombre à l'hectare n'est pas explicite. -L'évaluation ENV souligne le manque d'harmonie architecturale entre les hauteurs des futurs bâtiments (R+3+C) et les maisons existantes. -il est souhaité que l'avenue de l'hippodrome et l'avenue de St Sébastien très fortement densifiées fassent l'objet d'une étude exigeante sur le plan	Sur la prise en compte du risque d'inondation dans les secteurs à projet : De manière générale, la modification n°2 prend en compte le risque inondation et maintient les enjeux et objectifs inscrits dans les OAP, les règlements de zone et le zonage d'assainissement des eaux pluviales, objectifs qui consistent à améliorer la situation hydraulique des parties urbanisées sur le secteur de l'hippodrome en exigeant une limitation de l'imperméabilisation au strict nécessaire, l'emploi de matériaux perméables, le stockage et la régulation à la parcelle des EP (bassins de rétention enterrés, noues de stockage avec dispositif de surverse). Concernant plus précisément les OAP suivantes : L'OAP Leroy Plaisance : les objets de la modification n°2 du PLUi sont de réduire le périmètre opérationnel du secteur 2 pour conserver une grande partie des maisons existantes le long de l'avenue de Saint-Sébastien (diminution de 0,6 ha environ), la densité de logements attendue passe à 120 lgts/ha pour programmer une opération d'environ 90 logements dont 30% de logements sociaux, densité qui est cohérente avec les densités existantes sur le secteur avec notamment les 2 collectifs existants de chaque côté du site variant entre 133 et 176 lgts/ha. Pour autant, les coefficients d'emprise au sol des constructions, de traitement en espace de pleine terre et de biotope de la zone UBa2 ne sont pas modifiés et l'obligation de réaliser une rétention des eaux pluviales à la parcelle est maintenue sur la base d'une crue centennale et

			architectural et que les hauteurs des collectifs soient limitées -porter à 30% le nombre de logements sociaux est apprécié ainsi que l'incitation des promoteurs à créer des résidences avec des logements plus grands (T3 et T4) -un emplacement réservé est prévu dans l'impasse des verts luisants pour des mobilités douces cela implique-t-il d'exproprier et de détruire la maison en fin d'impasse ? -l'extension du périmètre de densification de l'avenue Cavarro a également été évoquée : où en est la concertation ?	d'un débit de fuite maîtrisé à 3L/S/ha. L'OAP Chemin des Près de l'Etang : l'objet de la modification n°2 est la relocalisation de l'aire de camping-car à l'entrée du site au lieu et place du parking existant. La programmation en logement n'est pas modifiée (densité de 20 lgts/ha maintenue). De plus, l'aménagement de l'aire de camping-car devra respecter l'annexe 6 du règlement écrit du PLUi sur les zones inondables à Pornichet (visant à ne pas aggraver le risque d'inondation, à ne pas perturber le bon écoulement des eaux et à assurer la sécurité des personnes) et répondre à l'obligation de réaliser une rétention des eaux pluviales à la parcelle sur la base d'une crue centennale et d'un débit de fuite maîtrisé à 3L/S/ha L'OAP du Parc d'Armor : l'objectif de la modification n°2 est d'intégrer dans l'OAP les enjeux environnementaux identifiés sur le site dans le cadre des dossiers loi sur l'eau et études faunes flores en cours. L'OAP est mise à jour pour identifier les 3 zones humides recensées sur le site et intégrer l'enjeu de leur préservation en réduisant l'emprise au sol des constructions (démarche ERC). Par ailleurs, l'obligation de production de logements sociaux est passée de 20% à 30%. Pour maintenir l'équilibre financier de l'opération et garantir sa réalisation, les hauteurs sont modifiées pour permettre un étage de plus. Pour autant, les enjeux de sécurisation hydraulique du site sont quant à eux maintenus et ont fait l'objet d'une convention de PUP avec les deux aménageurs concernés pour la réalisation des équipements publics suivants : remplacement de la canalisation d'eaux pluviales
--	--	--	--	--

				existante entre le bassin de rétention de Rochalotet et le ruisseau à ciel ouvert (passage en diamètre 1000mm), création d'une antenne en diamètre 600mm à l'arrière de la zone d'habitation de l'allée des Digitales jusqu'au ruisseau à ciel ouvert permettant l'écoulement d'un secteur en contre pente, confortement du ruisseau à ciel ouvert sur le secteur du Parc d'Armor Bas, maintien du débit de fuite sortant à 3l/s/ha pour la canalisation en place sous l'avenue du Baulois, captage des eaux pluviales de l'avenue des Prêles sur un collecteur à créer par la CARENE à partir de la canalisation existante sous l'avenue Camille Flammarion. Pour réduire l'impact des futurs immeubles R+3+A/C sur les lotissements pavillonnaires existants, il est identifié dans l'OAP un traitement adapté des espaces transitoires en créant notamment une lisière paysagère (en complément du recul déjà imposé par la présence d'une zone humide).
C 10	M. & Mme MAHE	Saint Joachim	M. & Mme MAHE sont propriétaires de 3 parcelles C n°1005, 1006 et 1007 situées sur l'île de la Lande à Saint Joachim. Cette unité foncière est en fait constituée de 2 bandes de terrain d'environ 10m de large. Un terrain sur les deux est constructible. En 2016 l'ensemble des parcelles était constructible et ce n'est plus le cas, depuis l'approbation du PLUi en 2020. Ils considèrent ce changement de zonage comme étant une erreur matérielle car ce terrain serait considéré en zone	La demande ne peut pas être considérée comme une erreur matérielle et nécessiterait une procédure de révision générale du PLUi pour envisager un changement de zonage de N en U, pour laquelle l'intérêt général sera difficile à démontrer.

			humide alors que le niveau d'eau n'a jamais dépassé celui de la zone des marais située à proximité. Ils souhaitent que cette erreur soit corrigée et que le terrain redevienne constructible ?	
C 11	M. & Mme MAHE	Saint Joachim	Cette contribution est en fait la pièce jointe à l'observation précédente C10 de M. & Mme MAHE. L'ancienne Maire de Saint Joachim (2008- 2020) atteste que les 3 parcelles ne sont pas en zone inondable. La constructibilité de ces parcelles a été notifiée dans le plan cadastral (annexe du PLU) en 2015-2016.	
@ 14	M. CHAUSSE Michel (Sauvegarde et Protection de la Corniche Nazairienne et de son Environnement)	Saint-Nazaire	M. Michel CHAUSSE, président de l'association a déposé une contribution portant sur plusieurs documents du PLUi dont : A) Application et intégration des modifications antérieures B) Document 6.5 " Cartes bruit" C) Document "Modifications apportées au règlement graphique et OAP » D) Document "Modifications apportées au règlement écrit" E) Document "Evaluation environnementale ». <i>NB : Cette contribution portant sur de nombreux détails relatifs aux documents énumérés ci-</i>	Réponse détaillée en fin de tableau

			<i>dessus, doit être traitée à partir de sa version intégrale en pièce jointe.</i>	
C 15	Indivision GAUTIER NOBLETZ LALANDE	Por nic het	L'indivision GAUTIER NOBLETZ LALANDE est propriétaire de la parcelle M132 sur laquelle un bâtiment était prévu, classé "Patrimoine traditionnel rural". Cette disposition n'a pas été maintenue par le PLUi. Le rétablissement de cette disposition est demandé ? Par ailleurs la parcelle M182 a été divisée en M 2092 sur laquelle il y a une maison neuve et en M 2091 qui comporte un autre bâti dont il est demandé de le classer en " patrimoine traditionnel rural" pour y réaliser un autre logement ?	Il est proposé d'étudier cette demande dans le cadre d'une évolution prochaine du PLUI portant sur le patrimoine bâti à l'échelle de la CARENE.
C 16	Indivision GAUTIER NOBLETZ LALANDE	Por nic het	Doublon C15	
E 4	Mme CHELET GEFFROY	Por nic het	Madame CHELET est propriétaire de 4 parcelles constructibles (91-92-134-135) au village des Forges à Pornichet. Elle est fortement sollicitée pour un programme de logements à des fins de mixité sociale. Elle estime que d'autres parcelles dont la B 274 de 2000 m² qui lui appartient, associée à des parcelles attenantes route de Mahuit pourrait répondre au besoin ? Très attachée à l'esprit de ce village où elle vit, elle souhaiterait pouvoir disposer librement des parcelles 134 et 135,	La parcelle BE 274 est classée en zone AA1a dans le PLUI. Il ne peut être répondu favorablement au changement de zonage en 2AU conformément aux objectifs de limitation de consommation d'espace identifiés dans le SCot et le PADD du PLUI et désormais imposés par la loi Climat et Résilience. Concernant la demande d'évolution des parcelles BC 134 et 135, il est rappelé que celles-ci sont classées en zone UHA1 dans le PLUI, la parcelle BC 135 fait partie intégrante d'un périmètre de densification plus important et ayant vocation à recevoir une opération de logements dont de logements sociaux.

			séparées par le chemin du Courtil Charlot. Elle attend d'être clairement informée sur sa situation personnelle ?	Ce site est également mobilisé en partie dans le PLH 2022-2027 pour la réalisation par la commune d'environ 40 logements dont 85% mini de logements sociaux. Par conséquent, il est proposé d'étudier cette demande dans le cadre de la modification n°3 du PLUi avec la mise en place d'une OAP globale pouvant être réalisée par tranche.
R18	M. RICHARD Jerry	Monitoir de Bretagne	Monsieur RICHARD Jerry est propriétaire de 3 parcelles (AR 95, 97, 100) en UBA1 à Montoir de Bretagne. Il demande la possibilité de construire un garage sur l'une des parcelles ? Il se réfère au document de modification du règlement écrit (page 14/48) qui l'autoriserait à construire ?	La modification n°2 vient préciser que : Dans les secteurs urbanisés concernés par l'aléa inondation Estuaire, dans les zones d'habitat UAc2 et UBa1, ainsi que dans la zone d'équipement UQa2), les extensions, les annexes et les piscines sont autorisées, ainsi que la réhabilitation, la rénovation et le renouvellement urbain sous réserve que : • le premier niveau fonctionnel des bâtiments liés à leur exploitation soit positionné à minima au-dessus de 4,36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres) ; • dans la limite du possible (technique et viabilité économique), les compteurs, les fluides dangereux... soit tous les éléments qui présentent un risque face à l'aléa ou qui entraîneraient des pollutions, soient installés au-dessus de la cote de 4.36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres) ; • toutes les mesures soient prises pour réduire au maximum les impacts sur l'écoulement des eaux ; • leur conception permette la vulnérabilité la plus faible possible au risque (surélévation des éléments vulnérables...), afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion ; • soit créé un espace refuge dans le cas de nouvelles constructions ou de réhabilitation et rénovation de constructions existantes, s'il

				n'existe pas préalablement au sein de la construction ; la création d'"établissements sensibles" (au sens du PPRL) est interdite. Dans les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa fort (Xynthia + 20 cm soit 4,36m IGN69), toutes nouvelles constructions sont interdites.
C19	M. OTT Didier	Por nic het	Monsieur Didier OTT s'interroge sur le fait que "le pétitionnaire devra réaliser une étude de sol" dans le cadre de l'OAP 21. Il constate que la partie Sud en pointe, est utilisée comme décharge d'une société privée de travaux publics. Par ailleurs les services communaux font de la rétention d'information sur les activités autorisées sur le terrain. Il craint un impact sur les sols et les eaux souterraines. Il souhaiterait que les émetteurs de pollution soient chargés de remettre le terrain dans son état initial. En conséquence, il demande qu'au-delà de l'étude de sol, les eaux souterraines soient analysées afin que les propriétaires des parcelles riveraines soient informés, notamment pour préserver les eaux des puits privés.	La modification n°2 du PLUI a pour objet de faire évoluer la destination du site, initialement destinée à recevoir un équipement public et une aire de camping-car, pour envisager la réalisation d'une opération de logements dont de logements sociaux et participer ainsi aux objectifs de production du PLH. L'enjeu de l'OAP ainsi modifiée est bien de prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le site et de rappeler qu'une étude de sols devra être réalisée préalablement avant tout aménagement définitif du site. L'usage actuel du site est temporaire, il sert de zone de chantier pour les travaux cœur de ville et front de mer en cours sous maîtrise d'ouvrage communale. Il ne s'agit aucunement d'une décharge.
R21	M. GARNIER Marc-Xavier	Por nic het	M. GARNIER Marc-Xavier de Pornichet regrette que certaines OAP ne tiennent pas compte de l'historique de la ville et des risques. Celle du Parc d'Armor est susceptible d'être inondée. Le pré de l'Etang ou figure une zone de stationnement de camping et dont une partie est inondable est classée en 1AU. Le village	Concernant le risque inondation sur l'OAP Près de l'Etang et l'obligation d'une étude de sol pour l'OAP Village d'Ermur, se référer aux éléments de réponse développés ci-dessus (observations R8 et C19). Le classement en zone 2AU n'interdit pas les propriétaires de jouir de leurs biens. Il est rappelé que la commune ou la CARENE

			d'Ermur dans sa partie basse (parcelles K 608,609,610) a servi de dépôt pendant des décennies et donc de matériaux polluants. Des zones sont classées en 2AU depuis plus de 15 ans, ce qui est très pénalisant pour les propriétaires qui ne peuvent pas profiter de leur jouissance de propriété.	bénéficie d'un droit de préemption urbain renforcée sur ces zones
C20	Association APSVP Pornichet	Pornichet	L'association APSVP rappelle que l'OAP 30 avenue des Evens à Pornichet a nécessité le déclassement d'un Espace Boisé Classé. Depuis l'approbation du PLUi la mairie de Pornichet aurait annulé le projet d'OAP. La commune a procédé à l'achat de la parcelle pour la convertir en parc public, tout en renonçant au projet immobilier prévu sur l'autre moitié de la parcelle. Pourquoi la modification n° 2 du PLUi ne prévoit pas l'annulation de l'OAP 30 ?	Prise en compte de la demande. Cette évolution sera inscrite dans le cadre de l'approbation de la procédure de modification n°2 Le projet sur le bois des Evens a effectivement évolué depuis l'approbation du PLUi en 2020. La commune, désormais propriétaire du site, souhaite l'aménager entièrement en parc public afin de préserver la biodiversité et le couvert végétal en ville.
C21	Association de « Protection du cadre de vie de Bonne Source » (Micheline CAMERA et Marc DOIZON)	Pornichet	L'association est en total désaccord avec les modifications apportées au règlement graphique du site de Prieux du Parc d'Armor de l'extension du périmètre de densification Cavarø et de l'intégration d'un plan de hauteur sur l'avenue de l'hippodrome qui impliquent une forte densification et un dépassement du nombre de logements. De même, les modifications apportées aux OAP	Concernant la question des densités des secteurs à projet, se référer aux éléments de réponse développés plus bas sur la question Q2. Concernant l'objectif de préserver la nature en ville, il est rappelé le projet de parc public porté par la commune sur le bois des Evens en lieu et place du projet immobilier initial. Il est également rappelé que chaque opération de plus de 2 logements sur la commune doit faire l'objet d'une étude paysagère au titre de l'annexe 8 du règlement écrit du PLUi sur le protocole de

			(boulevard de Saint-Nazaire, Leroy Plaisance et Parc d'Armor) vont dans le sens d'une trop forte densification au détriment de la végétalisation du centre-ville et de ses abords.	préservation des arbres qui vise à conforter le couvert végétal existant.
@22	DORE Alain (PROSIMAR)	Pornichet	L'association PROSIMAR agit principalement sur le quartier Sainte-Marguerite. Elle réitère sa demande de prolongation d'enquête pendant deux semaines. Elle fait part de sa difficulté à consulter le dossier et du fait que la concertation préalable organisée en amont de l'enquête a été réduite à minima et s'est traduite par seulement 3 observations. Plusieurs sujets sont abordés : -les modifications apportées au règlement écrit - les modifications des OAP : il est préconisé que la totalité des OAP de Pornichet soit reconsidérée afin d'être en cohérence avec les PLH et de ramener le programme de construction à 130 logements par an maximum. -la suppression de l'OAP 30 et son classement en EBC sont revendiqués. Au bilan PROSIMAR est en désaccord avec beaucoup d'orientations de la modification n° 2 qui relèvent pour Pornichet d'adaptations à des opportunités de densification effrénée.	Réponse détaillée en fin de tableau

			<i>NB : Cette contribution, portant sur de nombreux détails relatifs aux sujets énumérés ci-dessus, doit être traitée à partir de sa version intégrale en pièce jointe.</i>	
@23	DORE Alain (PROSIMAR)	Por nic het	Doublon @22	
C 5	- Mme OGER Sophie - M&Mme BASMAYER frédéric - M&Mme LAGARDE Victor - M&Mme ERHRE Manfred et Véronique	Sai nt- Naz aire	Contribution hors sujet. La modification de droit commun n° 2 ne permet pas de traiter les changements de zonage.	Ces demandes sont hors champ d'application de la procédure de modification n°2 du PLUi qui est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme. Lesdites parcelles disposent d'un zonage A ou N leur conférant un caractère non constructible pour du logement. Les objectifs fixés par les politiques nationales en matière d'urbanisme sont de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels. Ainsi, il y a obligation de construire en priorité dans les centres-villes, les centres-bourgs et les villages, afin d'éviter un développement dispersé de l'habitat en milieu rural et stopper le « mitage ». De plus, le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Nantes-Saint Nazaire avec lequel le PLUi de la CARENE doit être compatible, a précisé les secteurs dans lesquels une constructibilité pouvait être envisagée en appliquant le principe de resserrage de l'enveloppe urbaine au plus près des parcelles déjà construites. Par conséquent, les parcelles citées n'ont pas pu être intégrées à l'enveloppe urbaine et recevoir un zonage U.
C 6	Mme MORICE Marina	La Cha pell e des Ma rais	Contribution hors sujet. La modification de droit commun n° 2 ne permet pas de traiter les changements de zonage.	
C 9	M. BERTHAUD Bernard	Sai nt- Naz aire	Contribution hors sujet. La modification de droit commun n° 2 ne permet pas de traiter les changements de zonage.	
C 12	M. BERIEAU Jean Emile	Por nic het	Contribution hors sujet. La modification de droit commun n° 2 ne permet pas de traiter les changements de zonage.	
C 13	SCI BETHANE M. &Mme POLLONO	Por nic het	Contribution hors sujet. La modification de droit commun n° 2 ne permet pas de traiter les changements de zonage.	
C17	M. MOEBUS Eric	Por nic het	Contribution hors sujet. La modification de droit commun n° 2 ne permet pas de traiter le changement d'un EBC.	

Réponse de la CARENE aux avis de l'association « Sauvegarde et Protection de la Corniche Nazairienne et de son Environnement » (SPCNE) (@14)

A) Application et intégration des modifications antérieures :

Mise à jour n°1 : Non intégrée dans l'annexe 6.12.D du PLUi (Soucoupe et Église Sainte-Anne)

Mise à jour n°3 : Non intégrée dans l'annexe 6.12.D du PLUi (Usine élévatoire)

Ces observations ne font pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLUi. La collectivité prend acte de ces observations et s'attachera dans les meilleurs délais à mettre à jour les documents disponibles sur la page internet de la CARENE en fonction de la disponibilité de la donnée.

Les différentes évolutions du PLUi peuvent être suivies sur le site internet de la CARENE, dans la rubrique PLUi, « Les évolutions approuvées ».

Seul le règlement du PLUi est actualisé, au fur et à mesure des évolutions du dossier ; les autres pièces sont à consulter, sur Internet, dans chacun des dossiers concernés (modifications et mises à jour).

B) Document 6.5 « Cartes bruit » :

Constat :

Ce document ne recense que 9 Communes.

Avis :

1. Ces cartes portant sur le bruit routier, Montoir de Bretagne doit être intégrée au même titre que les autres Communes.
2. Le Plan d'Exposition au Bruit sur Montoir de Bretagne (Annexe 6.1 du PLUi 2020) ne concerne que l'aérodrome.

L'arrêté sur le classement sonore des voies routières sur la Commune de Montoir-de-Bretagne sera annexé au dossier d'approbation de la modification n°2 du PLUi.

Le PEB sur l'aérodrome est en cours de révision, procédure portée par l'Etat.

Commune de PORNICHET :

Modification de zonage et intégration d'un plan des hauteurs sur l'Avenue de l'Hippodrome

« Toutefois, le règlement écrit de UBA2 limite les hauteurs à R+2+A. Or compte tenu de l'environnement du site il peut être autorisé des vues plus hautes vers le parc paysager et l'hippodrome ainsi que vers les terrains de tennis en permettant un étage supplémentaire et autoriser du R+3+A ponctuellement grâce au plan des formes urbaines. »

Avis :

1. La formulation concernant les hauteurs d'une façon générale sont en mètres et non en niveaux.
2. Pourquoi ne pas créer une sous-zone ou faire comme sur le Bd Albert 1er de SAINT-NAZAIRE un épandage qui, en l'occurrence ciblerait 15m ?

Afin de mieux répondre aux besoins de la Commune, l'outil le plus adapté est le plan des formes urbaines avec l'instauration d'un périmètre au sein duquel toute opération peut atteindre une hauteur de R+3+A. L'épandage ne permet de régulariser les hauteurs que le long des voies et en aucun cas au cœur de l'îlot, par conséquent ne correspond pas aux attentes de la Commune de Pornichet.

Commune de SAINT-NAZAIRE :

1. « Création d'un épannelage Le long du boulevard Albert 1er, il est proposé de créer un épannelage de 12m maximum pour permettre plus de hauteur pour les bâtiments construits ou reconstruits à l'avenir. Cette demande doit permettre de venir densifier le quartier dans son enveloppe agglomérée. Le règlement graphique est par conséquent modifié. »

Avis :

Avant modification l'épannelage était à 10m. Pourquoi dans le PDC 20T1258 79 Bd Albert 1er le bâtiment A, en intégrant l'élément technique on constate une hauteur de 11,49m, et le bâtiment C on constate une hauteur de 10,72m ?

Pour répondre à cet avis il faut prendre en compte 2 éléments la définition d'un épannelage et celle de hauteur. Pour cette dernière, le lexique intégré au règlement écrit du PLUi, indique que la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux. Dans le cas du bâtiment A, celui-ci est légèrement encaissé et donc par rapport au terrain naturel, la hauteur du bâti est de 9,99m. Le lexique indique également que les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Ainsi, dans le cas présent ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les garde-corps et les ascenseurs. Par conséquent, le bâtiment A respecte bien l'épannelage de 10m.

Pour le bâtiment C, la règle est différente puisqu'il n'est pas contraint par l'application de l'épannelage. En effet, ce dernier n'est imposé qu'aux bâtiments avec un front bâti le long de la voie. Le bâtiment C n'est pas concerné par l'épannelage puisqu'il ne se situe pas le long de la voie. Par conséquent, le bâtiment C doit se conformer aux règles de la zone qui sont pour les hauteurs de 13m.

1. Le zonage présenté dans cette enquête Saint-Nazaire Sud est daté de 2021 en apportant effectivement les corrections des parcelles YL71, YL72, YL208 en zone UQb ;
2. Par contre, le document « 2.Modifications apportées au règlement graphique et OAP » montre bien un graphe qui cerne les parcelles YL71, YL72, YL208. Or, le texte ne mentionne que YL72 et 208 ;
3. La liaison piétonne mentionnée à préserver n'a jamais existé, contrairement à ce qui est affiché dans l'espace public.
Pourquoi? Parce que sur la parcelle YL208, qui appartient à la Mairie, la clôture est pourvue d'un portail pouvant permettre effectivement le passage. Cependant il est verrouillé car le cheminement par ce portail passe à 3m d'un séjour d'un appartement ; Donc gênant. Nous supposons donc que la décision de verrouiller ce portail est à l'initiative de la copropriété. De plus, le cheminement, s'il était pratiqué aboutirait sur des aires de stationnement réservés aux copropriétaires ; Donc gênant. Juridiquement inacceptable pour raisons sécuritaires.
4. La parcelle YL66 « partie tennis », quant à elle, qui était dans le PLU classée comme le val de la Courance n'est pas été corrigée alors qu'elle avait été admise comme une erreur matérielle. Entre temps, un promoteur a saisi l'opportunité pour déposer un permis de construire **élaboré en collaboration avec la Mairie** sur l'ensemble de la parcelle. Conflit d'intérêt ou pas, ce permis a été accordé, malgré la contradiction (Erreur matérielle reconnue par maints courriers de la Mairie et de la Carene à l'appui).
5. Comme, un espace n'a pas besoin d'être boisé ni même végétalisé pour être classé en espace boisé classé (EBC). On peut ainsi classer en EBC **un espace destiné à devenir boisé**. C'était le cas de YL66 « partie tennis » qui faisait la liaison complète des espaces effectivement boisés YL71, YL72, YL208.
6. Ces espaces boisés mériteraient d'être classés, comme une grande partie du Val de la Courance, puisque le zonage est le même et la qualité des arbres aussi. **C'est ce que nous demandons.**

Points 1 et 2 : effectivement la parcelle YL71 a été omise lors de la rédaction de la justification de la demande. La notice explicative sera modifiée lors de l'approbation afin de prendre en compte celle-ci.

Point 3 :

Comme la Commune l'avait expliqué à M Chausse, lors d'un entretien en janvier 2022, cette évolution du zonage ne constitue pas une « erreur matérielle ».

La collectivité a souhaité, en effet, profiter de l'élaboration du PLUi pour rationaliser un espace déjà minéralisé (ancien terrain de tennis) et répondre ainsi aux besoins de logements fixés dans le PLH. Cette évolution apparaît d'ailleurs, dans la notice explicative, page 24, partie « MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÉGLEMENT GRAPHIQUE ».

Point 4 :

Comme la Commune l'avait expliqué à M Chausse, lors d'un entretien en janvier 2022, cette évolution du zonage ne constitue pas une « erreur matérielle ».

La collectivité a souhaité, en effet, profiter de l'élaboration du PLUi pour rationaliser un espace déjà minéralisé (ancien terrain de tennis /parcelle YL 66) situé au cœur d'un quartier en évolution depuis les années 2000 (ZAC des Rochelles et du Prazillon).

Ce projet immobilier permet de répondre aux besoins de logements fixés dans le PLH.

Son insertion dans l'environnement a été particulièrement travaillée, entre le promoteur et les services de la Commune. Les espaces publics très généreux permettent de compléter l'offre de logements collectifs de ce quartier sans donner d'impression de densité.

En contrepartie, la Ville de Saint-Nazaire a entériné l'évolution du zonage des parcelles YL 72, 208 et 71 pour partie qui ont été reclassées en UQb, au lieu de UBa1.

C'est donc, à juste titre, que cette évolution apparaît dans la notice explicative, page 24, partie « Modifications apportées au règlement graphique » et non dans celle consacrée à la « Correction des erreurs matérielles ».

Points 5 et 6 :

Une réflexion a été engagée sur l'ensemble du territoire communal pour sensibiliser les nazairiens à la protection des arbres et classer, à terme, un certain nombre de sujets. L'objectif est de mettre en valeur la biodiversité au sens large du terme, présente sur la commune et se donner les moyens de la préserver (entretien de haies bocagères, confortement de la trame verte et bleue, entretien des mares et des cours d'eau, du patrimoine arboré, etc).

Un recensement a été réalisé dans ce sens.

La collectivité ne souhaite donc pas classer systématiquement, en EBC, tous les espaces boisés ou qui pourraient le devenir, afin de ne pas figer ces sites sans expertise préalable.

D) Document « Modifications apportées au règlement écrit » :

Avis :

Le règlement écrit en vigueur, qui doit en toute logique intégrer les 4 mises à jour, les 2 modifications simplifiées et la modification n°1 est demeuré intact depuis février 2020.

Ces observations ne font pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLUi. La collectivité prend acte de ces observations et s'attachera dans les meilleurs délais à mettre à jour les documents disponibles sur la page internet de la CARENE.

Dans son chapitre 2.1.2 intitulé « Les servitudes de l'urbanisme », il est dit : « les contraintes liées aux risques technologiques : les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques des règlements du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) des sites de TOTAL Raffinage France, ANTARGAZ et société française Donges-Metz à Donges et du PPRT des sites de YARA France, ELENKY et IDEA SERVICES VRAC à MONTOIR-DE-BRETAGNE (ces deux plans sont contenus dans les annexes du PLUi)

Avis :

1. Pour avoir participé à leur élaboration en tant que POA, nous maintenons qu'il existe 3 PPRT sur l'agglomération et non 2. En effet, 1 sur MONTOIR-DE-BRETAGNE et 2 sur DONGES.
2. Même si pour des raisons de contraintes sécuritaires, venant du Ministère des Armées, la reproduction des cartes d'aléas est interdite, le périmètre de servitude (En rouge mixte pour les PPRT) doit être ajouté, en page 143 du document intitulé 4.3.B « Risques carroyé », sur le zonage 4-3-C 2 intitulé « Carte risques », ainsi que dans les autres documents, annexes et justifications.

Ces observations ne font pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLUi. La collectivité prend acte de ces observations et s'attachera dans les meilleurs délais à mettre à jour les documents disponibles sur la page internet de la CARENE en fonction de la disponibilité de la donnée. Les éléments liés aux servitudes publiques sont des données très sensibles dont la CARENE n'a pas la maîtrise notamment sur les représentations graphiques. C'est pourquoi, des mises à jour du PLUi sont régulièrement activées afin d'intégrer les divers arrêtés préfectoraux mais sans pouvoir toujours récupérer la donnée graphique.

Avis :

1. Les niveaux de référence par secteur sont différents de sorte qu'il est difficile de fixer le niveau de référence standard à 4,36m pour la CARENE sans justifier ;
2. Sont exclues d'analyses, probablement plus fines, des Communes de TRIGNAC, MONTOIR-DE-BRETAGNE et DONGES. Pourquoi ?
3. Seule la DDTM informe que pour la centrale photovoltaïque de TRIGNAC, le NDF/IGN69 est de 3,60m et en l'occurrence préconise Xynthia +100.

1- Le périmètre de l'AZI Estuaire de la Loire inclue uniquement les communes de Montoir-de-Bretagne et Donges sur le territoire de la CARENE. Le niveau d'aléa de référence connu le plus proche de ces communes est celui établi pour Saint-Nazaire – Port de Saint-Nazaire et Méan (4,36m NGF IGN69 pour l'aléa Xynthia +20cm et 4,76m NGF IGN69 pour l'aléa Xynthia +60cm). Ainsi, la CARENE a opté pour le niveau de référence établi sur le secteur de Méan, lissé sur l'enveloppe du lit majeur et majeur exceptionnel de la Loire, cartographié par l'AZI Estuaire de la Loire.

2- La DDTM44 conduit actuellement une étude de modélisation de l'aléa de submersion marine sur l'estuaire de la Loire, selon une méthodologie PPR (plus fine et selon des scénarios type Xynthia majorés par la hausse du niveau de la mer), dont les résultats remplaceront, à terme, le point de règlement du PLUi afférent à l'AZI Estuaire de la Loire.

3- La DDTM44 s'appuie ici sur les résultats provisoires de l'étude évoquée précédemment. Ces éléments seront effectivement pris en compte pour la conduite du projet de centrale photovoltaïque de la Menée Lambourg. L'aléa Xynthia +100cm a effectivement été cartographié sur le périmètre d'étude investigué par la DDTM44 : une première sur le territoire. Néanmoins, des arbitrages sont encore attendus concernant sa traduction réglementaire ou non. En effet, la doctrine de prévention de ce risque repose jusqu'à ce jour sur l'événement d'occurrence centennale, ou un événement supérieur connu (le cas de la tempête Xynthia) majoré par une hausse du niveau de la mer de 20cm (à court terme) et 60cm (à échéance 100 ans).

Chapitre 2.3.9 intitulé « Dispositions relatives au risque de mouvements de terrain par retrait-gonflement de sols argileux ».

Avis :

1. Dans le règlement 2020, il serait bon de maintenir le graphe intitulé « Schéma des dispositions constructives », à toute fin utile.
2. Documents introuvables:
 - Dépliant synthétique sur le phénomène et les mesures constructives adaptées (coproduction du BRGM et de la DDTM44) ;
 - Cahier des recommandations, produit par le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables en 2008 ;

Dans le cadre de cette thématique, cette modification du PLUi consiste à mettre à jour la carte sur l'exposition des sols de la CARENE au retrait-gonflement des argiles et l'ajout des 3 décrets ministériels publiés en 2020

concernant le phénomène (information acquéreur, étude géotechnique obligatoire pour les terrains à construire en zone d'aléa modéré ou forte...).

Les documents introuvables par l'association figurent toujours dans le PLUi, cette modification ne présente que les évolutions liées à cette thématique. Ces documents sont toujours mis à disposition du public dans les documents téléchargeables du PLUi initial dans les annexes au règlement écrit.

Page 21 :

« L'Ormois à MONTOIR-DE-BRETAGNE : Réduction notable du périmètre »

Avis :

1. Est-ce là l'OAP n°55 ?
2. Entièrement d'accord avec cette modification. »
3. Lorsqu'il est évoqué les nuisances sonores au sud, à notre connaissance il n'existe dans le dossier aucune cartographie sur le bruit pour cette commune.

Page 24 :

« Secteur de l'Ormois » à MONTOIR-DE-BRETAGNE :

« Passage d'une zone 2Aua de 14ha en AA1a (10ha) et NQb (4ha) »

Avis :

1. Est-ce là une relation directe avec l'OAP n°55 ?
2. Entièrement d'accord avec cette modification.

La modification sur l'OAP n°55 intitulée l'Ormois est effectivement en lien avec l'évolution du zonage et les attendus sur ce secteur.

L'arrêté sur le classement sonore des voies routières sur la Commune de Montoir-de-Bretagne sera annexé au dossier d'approbation de la modification n°2 du PLUi.

ER 171 : « Cadréan » à MONTOIR-DE-BRETAGNE :

Avis :

Lorsqu'il est évoqué les nuisances sonores au sud, aucune cartographie sur le bruit pour cette zone. Seule la carte du PEB ne concerne que l'aérodrome.

L'arrêté sur le classement sonore des voies routières sur la Commune de Montoir-de-Bretagne sera annexé au dossier d'approbation de la modification n°2 du PLUi.

Le PEB sur l'aérodrome est en cours de révision, procédure portée par l'Etat.

« TABLEAU D'ANALYSE DU REGLEMENT LITTERAL »

Page 26 :

« Projet de centrale photovoltaïque au sol » :

Avis :

1. Nous souscrivons à l'avis de la DDTM sur ce sujet.
2. Comme le PPRL n'intègre pas TRIGNAC ni MONTOIR-DE-BRETAGNE, ni DONGES, quelle est la justification pour TRIGNAC des règles altimétriques concernant cette centrale photovoltaïque située partiellement en zone inondable, pour une concession d'une durée probable de 25 ans ?

Réponses apportées précédemment.

Avis :

La consultation des Fiches Arbres est infernale voir impossible par un mode quelconque de recherche par parcelle ou adresse.

Questions :

1. Sachant qu'en taille mémoire « Fiches Arbres secteur 2 » fait 2,05 Go et que la somme des 3 autres documents Arbres secteur 2a, 2b, 2c fait plus de 4,61 Go, qu'est-ce qui justifie ce delta ?
2. En dehors de l'enquête publique, comment seront informés les nouveaux propriétaires d'arbre remarquable, d'intérêt patrimonial ou significatif car, pour certains, on ne leur a pas demandé leur avis ?

Les dossiers étant extrêmement lourds, nous avons fait le choix de découper le fichier pour qu'ils soient plus accessibles. Pour autant le contenu est identique et complet au fichier de base. Cette différence de Go sortant de nos compétences, nous ne pouvons apporter de réponses techniques.

La collectivité ne compte pas faire plus de communication sur cette thématique au même titre que l'ensemble des évolutions concerné par cette modification du PLUi.

Réponse de la CARENE aux observations de l'association PROSIMAR (@22)

Concernant la question des densités des secteurs à Projet, se référer aux éléments de réponse développés plus bas sur la question Q2.

Sur les autres observations, il est précisé les éléments suivants :

- Concernant les divisions foncières

L'instauration de la procédure de déclaration préalable pour les divisions foncières a bien été décidée par délibération du CM de Pornichet du 16 septembre 2021. Le règlement écrit du PLUi sera complété en ce sens pour l'approbation de la modification n°2 et la délibération sera annexée au PLUi

Il est rappelé que la procédure de DP s'applique à partir d'un lot sur les secteurs paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du CU dans le PLUi et a pour objectif de préserver le couvert arboré qui fait la spécificité de ces quartiers. Le dossier de DP est soumis aux articles R441-9 et suivants du code de l'urbanisme sur les DP portant sur un projet d'aménagement.

- Les périmètres particuliers et la possibilité de diviser

Cette question est hors sujet dans le cadre de la modification n°2 qui ne porte pas sur l'OAP n°22 du Petit Canon

Pour rappel, une OAP permet de définir un périmètre de projet cohérent, d'identifier les enjeux, de fixer les objectifs et de définir les principes d'aménagement sur le plan urbain, paysager et éléments de programmation. La possibilité de réaliser une opération en plusieurs tranches, surtout sur des secteurs de grande taille comme l'OAP n°22 (plus de 7 ha) ne remet pas en cause la cohérence globale du projet d'aménagement préalablement défini.

- Dérogations à l'application des règles de lotissement,

L'objet de la dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme est de préserver les caractéristiques urbaines du quartier à l'intérieur duquel vient s'implanter un projet.

L'objet de la modification n°2 est de soustraire à cette dérogation les secteurs à projets identifiés dans le PLUi soit par une OAP ou encore dans le cadre d'une ZAC au motif que l'OAP ou la ZAC assure déjà la cohérence du projet et son intégration dans le quartier.

Pour autant il est décidé de maintenir cette dérogation pour les opérations dans le diffus afin de préserver l'identité urbaine des lieux.

- Définition bâtiments jointifs/bâtiments non jointifs

Il existe actuellement une définition des « constructions contiguës » dans les dispositions générales du PLUi, cette définition pourra être précisée dans le cadre d'une prochaine modification du PLUi bien qu'elle ne préjuge en rien des divisions foncières pouvant être réalisées ultérieurement.

- Déclassement d'une partie de l'EBC sur la parcelle AS 121

Comme il a été indiqué dans les réponses de la CARENE aux avis de la MRAe et de la DDTM, la commune ne maintient pas sa demande de déclassement

- Périmètres de densification de l'avenue de Cavarò

Il est rappelé que l'emplacement réservé n°34 au profit de la commune pour un élargissement de l'avenue de Cavarò sur 10m est maintenu.

Questions du commissaire enquêteur :

Q1- Quelle est la position de la CARENE face aux recommandations de la MRAe et à l'avis de la DDTM ?

Réponses de la CARENE face aux recommandations de la MRAe

Afin de faciliter la compréhension du lecteur, les réponses de la CARENE ont été intégrées directement après chaque recommandation, dans le résumé de l'avis de la MRAe (paragraphe 2.6 du présent rapport, pages 19 à 22).

Réponses de la CARENE relatives à l'avis de la DDTM dans le tableau suivant :

Nom de la structure	Avis	Commune concernée	Prise en compte de la demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2
DDTM	Ouverture à l'urbanisation de Chateauloup : justification à compléter sur l'aspect environnemental (fonctionnalité de la zone humide, ERC) besoin de logement, revoir le curseur de logements sociaux	Saint-André des Eaux	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. La justification des besoins sera renforcée dans la notice explicative et dans l'actualisation de l'évaluation environnementale.
	ER n°167 : analyse des incidences d'une description de la méthodologie ayant conduit à la	Saint-André des Eaux	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. L'analyse des incidences sur les zones humides sera renforcée dans l'actualisation de l'évaluation environnementale.

	détermination de la zone humide et de sa fonctionnalité Scénario d'aménagement retenu		
	Réduction EBC	Saint-Nazaire et Pornichet	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Cette demande n'étant pas une erreur matérielle, elle ne peut donc pas être traitée dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.
	Réduction des zones agricoles et naturelles	Saint-André des Eaux et Saint-Joachim	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Cette demande n'étant pas une erreur matérielle, elle ne peut donc pas être traitée dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.
	Travail de recensement sur les arbres : n'a pas été communiqué ainsi que les protections. Demande une traduction réglementaire	Saint-Nazaire	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. A noter que la liste exhaustive figure bien dans le dossier d'enquête publique.
	Village d'entreprise des 6 croix : demande d'autoriser l'installation de commerces de détail est contraire au SCOT	Donges	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 en raison de l'incompatibilité au SCOT.
	Projet de centrale photovoltaïque : l'ensemble des réseaux sensibles à l'eau devront être situés au-dessus de la cote de 3,60m NGF	Trignac	Cet avis ne donne pas lieu à une prise en compte. La CARENE prend note de cette demande qui sera à prendre en compte en phase opérationnelle.
	Les règles relatives à la hauteur des constructions et des remblais nécessitent d'être clarifiés la notion de casier doit être éclaircie la notion des 30 cm nécessite un schéma plus explicite Une aire de stationnement ne peut être créée sans l'édification d'une construction correspondant à un		Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Cette évolution vise à clarifier l'écriture de la règle pour une meilleure application en phase opérationnelle.

	garage. L'évolution de la règle doit être modifiée		
	Remarques Annexes + bâti construit de manière résilient en zone inondable		Cette observation n'appelle pas de remarque de la part de la CARENE
	OAP : suppression de la notion de minimum des objectifs de construction de logement ; cette notion aurait davantage vocation à être conservée en inscrivant dans les dispositions générales des "objectifs programmatiques minimums" OAP modifiée : récapitulatif de l'impact de ces changements sur les objectifs globaux du PLUi		Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Cette évolution vise à clarifier l'écriture de la règle pour une meilleure application en phase opérationnelle. Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. La notice explicative sera renforcée sur les objectifs globaux du PLUi pour démontrer le respect des grands équilibres.
	Règlement de coefficient de biotope : effacement de la règle pour les annexes ; un critère dérogatoire d'absence de solutions techniques avérés serait plus pertinent		Pas de prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Le sujet du coefficient de biotope mérite d'être traité de façon globale. La CARENE prend note de cette demande qui sera traitée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi.
	L'autorisation de piscine en Nj est de nature à générer un impact paysager		Prise en compte partielle de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. L'évolution de la règle sera renforcée de façon à limiter les impacts paysagers.
	Autoriser la transformation des annexes de type garage en logement n'apparaît pas fondé dans les secteurs ayant des difficultés de gestion de stationnement		Prise en compte partielle de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. L'évolution de la règle sera renforcée de façon à limiter les impacts en terme de report de stationnement sur l'espace public.
	Interdiction des toitures à 4 pans doit reposer sur des critères liés aux caractéristiques typomorphologiques du bâti et non aux limites administratives Même chose pour les		Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. L'évolution de la règle sera justifiée quant au contexte géographique et aux caractéristiques morphologiques du bâti de certaines communes.

	clôtures et les conditions de collectes des déchets		
	La nécessité de végétaliser les axes est évoquée mais ne semble pas trouver une traduction dans les pièces présentées	Saint-Nazaire	Cet avis ne donne pas lieu à une prise en compte. La CARENE prend note de cette demande qui sera à prendre en compte en phase opérationnelle.
	Le surdimensionnement des voiries n'apparaît pas dans le diagnostic de l'étude de ces axes : incohérence entre le développement des TC et modes actifs et l'argument justifiant les implantations en recul des nouvelles constructions		Pas de prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Le sujet du coefficient de biotope mérite d'être traité de façon globale. le surdimensionnement permettra d'intégrer les voies de bus, les voies piétonnes et vélos. Enfin, en lien avec ce supposé surdimensionnement des voiries ils évoquent que la règle imposant un recul des constructions le long des axes est contradictoire. Or ce n'est pas le cas, puisque c'est justement ce recul imposé et le fait d'imposé dans ce recul des espaces de pleines terres plantées qui vont permettre la végétalisation des pourtours de l'axe qui sera difficile sur l'axe lui-même compte tenu qu'il faut faire passer tous les modes de déplacements.
	La justification des évolutions apportées dans le règlement apparaît inaboutie, pas de philosophie PLUi		Cet avis ne donne pas lieu à une réponse dans le dossier de modification n°2. La CARENE prend note de ces remarques dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi.
	Pas de précisions sur les emplacements réservés sur leur localisation, leur nom		Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. A noter que la liste exhaustive figure bien dans le dossier d'enquête publique.
	Même réflexion sur les chettes et les chaumières		Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. A noter que la liste exhaustive figure bien dans le dossier d'enquête publique.

Question 2 du commissaire enquêteur :

Plusieurs associations agissant au nom de la commune de Pornichet sont opposées à une trop forte densification, notamment dans les OAP, dont certaines sont inondables. La CARENE envisage-t-elle de limiter la construction de logements à 130 par an ?

Réponse de la CARENE

Pour mémoire, la commune de Pornichet est fortement marquée par deux problématiques bien distinctes :

- Une part importante de résidences secondaires dans le parc de logement actuel (+/- 50%) ;

- Un taux de logements locatifs sociaux de 7,99 % en 2021 (pour une obligation légale à 25%) ;

Dans le cadre de la révision en cours du PLH, le Préfet de Loire Atlantique a demandé la modification du projet de PLH 2022-2027 arrêté par la CARENE le 29 mars 2022 et a invité la commune de Pornichet à faire évoluer ses perspectives de production de logements locatifs sociaux en passant d'un taux de réalisation de 24% à 30,4%. L'objectif de la commune étant également de développer l'offre en accession sociale sur son territoire pour permettre l'accueil des jeunes ménages, le taux de production de logements en accession sociale type BRS a été maintenu à 10 %. En conséquence, le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération (2022-2027) nouvellement arrêté fixe comme objectif de production 138 logements par an dont 56 logements sociaux – soit 40% de la production globale ciblée en logements sociaux.

Cette amélioration du taux de production de logements sociaux est réalisable grâce à un effort de la commune sur les trois axes suivants :

- Une densification des secteurs à projets identifiés dans le PLUi via une OAP ou un secteur de densification. Cet effort s'inscrit déjà dans la modification n° 2 du PLUi en cours et sera maintenu dans la modification n° 3 à venir avec une réflexion plus globale via, notamment, une étude sur les formes urbaines le long des axes structurants de la commune ;
- Une stratégie d'acquisition foncière de la commune pour permettre une optimisation maximale du taux de production des logements sociaux ;
- Une mobilisation de fonciers communaux pour produire 100% de logements sociaux ;
- Le souhait de la commune de pouvoir bénéficier de la faculté offerte par l'article L631-9 du code de la construction et de l'habitation pour contrôler le développement des meublés de tourisme qui entrent en concurrence avec l'offre destinée aux habitants permanents et l'instauration par le Conseil Communautaire de la procédure d'autorisation préalable des changements d'usage des locaux destinés à l'habitation pour mars 2023.

Le programme d'actions territorialisé pour PORNICHET et les sites mobilisés pour atteindre ces objectifs sont annexés au projet de PLH.

En complément de ce qui précède, il faut également préciser que l'obligation de la commune au titre de la loi SRU sur la période triennale 2020-2022 s'élevait à 557 logements sociaux. Cet objectif n'a été atteint qu'à hauteur de 13,11%. La commune se retrouve en situation de « carence » vis-à-vis de la loi SRU précitée et donc de subir les sanctions prévues en pareil cas dont la mise en œuvre relève du pouvoir du préfet (transfert du droit de préemption urbain au préfet et majoration des prélèvements fiscaux). A titre d'illustration, en 2022, le prélèvement (hors dépenses déductibles et sans majoration) au titre de la loi SRU s'est élevé à plus de 420 000 €.

Enfin, il sera démontré que les efforts de densification pour la production de logements sociaux sur les sites objet de la modification n°2 ne remettent pas en cause le rythme de construction arrêté dans le PLUi initial pour Pornichet. En effet, le potentiel de logements supplémentaire attendu à l'issue de la modification n°2 du PLUi est seulement de + 79 logements soit 8 logements supplémentaires par an (et sans tenir compte de l'abandon du projet immobilier d'environ 25 logements initialement identifiés sur le bois des Evens)

Appréciation du commissaire enquêteur concernant les réponses de la CARENE aux observations déposées par le public et les associations au cours de l'enquête

Compte tenu du nombre peu important d'observations déposées, le commissaire enquêteur, n'a pas jugé pertinent de les classer par thèmes. En conséquence il a demandé à la CARENE de répondre individuellement à chacun des déposants.

La CARENE a bien voulu se prêter à cette exigence au bénéfice de tous les déposants qui disposent ainsi d'une réponse précise et souvent détaillée aux préoccupations soulevées par leurs soins. Cette manière de faire doit être considérée comme étant un privilège. Elle permet en effet, à tout déposant, d'avoir une base de dialogue personnalisée dans l'accompagnement et le suivi des demandes exprimées.

6.3 Clôture de l'enquête

Le jeudi 22 décembre 2022 à 17h00, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête.

Il a demandé à Madame Emilie SOUCHET de s'assurer que toutes les observations étaient bien transférées vers la plateforme de la CARENE et versées sur le registre dématérialisé.

Les communes avaient la charge de remettre à la CARENE, les « registres papier » dans la matinée du vendredi 23 décembre 2022.

Enfin, il a été recommandé de retirer l'affichage sur le terrain.

6.4 Remise du Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse des observations (**Pièce jointe 1**) a été remis en mains propres à Monsieur Jean-Michel CRAND, vice-président à l'urbanisme au siège de la CARENE à Saint-Nazaire le 03 janvier 2023 à 14h.

Le mémoire en réponse du pétitionnaire (**Pièce jointe 2**) est parvenu au commissaire enquêteur par courriel le 17 janvier 2023 et par courrier le 20 janvier 2023.

Fait à Carquefou le 21 Janvier 2023

Le commissaire enquêteur

René PRAT



DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Communauté d'Agglomération de la Région
Nazairienne et de L'estuaire (CARENE)

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Portant sur :

- Le Projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
-
- Le Projet de modification n°1 des zonages d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) et des eaux usées (ZAEU) de la CARENE.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

TOME 1 - CONCLUSIONS RELATIVES A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 2 du PLUi DE LA CARENE.

TOME 2 - CONCLUSIONS RELATIVES A LA MODIFICATION N°1 DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES (ZAEP).

TOME 3 - CONCLUSIONS RELATIVES A LA MODIFICATION N°1 DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES (ZAEU).

Le commissaire enquêteur

René PRAT

TOME 1

CONCLUSIONS RELATIVES A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLUi DE LA CARENE

Table des matières

I-GÉNÉRALITÉS.....	4
1.1 Rappel de l'objet de l'enquête	4
1.2 Organisation et déroulement de l'enquête	4
1.3 Climat de l'enquête	5
1.4 Bilan de l'enquête.....	5
II-SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC	5
21 Synthèse des observations des PPA	5
22 Synthèse des observations du public recueillies au cours de l'enquête	7
III-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PLUI	8
3.1 Prise en compte des dispositions réglementaires	8
3.2 Information et participation du public	8
3.3 Appréciation du dossier d'enquête	8
IV AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	9

AVERTISSEMENT

(Extrait courrier CARENE du 16 novembre 2022)

Conformément aux avis formulés par la MRAe et la DDTM, la CARENE s'engage à retirer les points d'évolution ne pouvant entrer dans le champ procédural de la modification de droit commun (articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme).

Il s'agit des points suivants :

- Sur la commune de Saint-Joachim, le changement de zonage naturel NJ en zonage constructible UIb d'un secteur de jardin non construit sur l'île de Fedun et d'une parcelle au sud de la commune,
- Sur la commune de Saint -André des Eaux, le passage d'un zonage NA1 en AA1b de parcelles construites mais boisées le long de la route de Tréhé,
- Sur la commune de Saint-Nazaire, la suppression de l'Espace boisé classé de la hais au niveau du secteur de Brais,
- Sur la commune de Pornichet, la suppression d'un bâtiment considéré comme « patrimoine de l'agglomération »
- Sur la commune de Pornichet, la suppression de l'Espace boisé classé concernant les arbres du parking paysager.

Concernant l'avis de la DDTM sur le projet de changement de zonage sur le secteur des Six-Croix à Donges, la CARENE retire cette demande incompatible avec les dispositions du SCoT Nantes/Saint-Nazaire.

Préambule

J'ai été désigné commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E 22000130/44 en date du 12/08/2022 :

- J'ai conduit l'enquête publique unique relative à la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et à la modification n°1 des zonages d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) et des eaux usées (ZAEU) sur le territoire des 10 communes de la CARENE.
- J'ai mené l'enquête qui s'est déroulée durant **32 jours consécutifs du lundi 21 novembre à 9h au jeudi 22 décembre 2022 à 17h**
- J'ai tenu **12 permanences** dans les dix communes concernées et au siège de l'enquête à la CARENE
- J'ai recueilli **24 observations** pour la modification du PLUi, et **aucune** pour les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.
- J'ai reçu **32 personnes** dont une majorité au cours de la permanence à Pornichet.

Après avoir établi un rapport unique, je présente mes conclusions motivées et émet un avis séparé sur chacun des objets soumis à l'enquête que j'ai conduite, dans un document constitué de 3 parties :

Tome 1 : Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur la modification n°2 du PLUi de la CARENE,

Tome 2 : Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP),

Tome 3 : Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur le zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU).

I-GÉNÉRALITÉS

1.1 Rappel de l'objet de l'enquête

Le projet de modification du PLUi porte sur les objets suivants :

- Rectification d'erreurs matérielles manifestes sur différentes pièces réglementaires du PLUi notamment sur le règlement écrit, le règlement graphique, le document « justification des choix », plan des servitudes ;
- Clarifier certaines notions du règlement et le rendre plus compréhensible (définitions du lexique, reformulations d'articles, etc) ;
- Faire évoluer certaines dispositions réglementaires écrites ou graphiques (précisions, compléments, reformulation...) ;
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et modifier 16 OAP
- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Châteauloup Ouest à Saint-André des Eaux pour répondre aux objectifs de production de logements sur la commune, sur un secteur déjà identifié au PLUi ;
- Intégrer les évolutions réglementaires suite à diverses études urbaines (Côte d'Amour, recensement d'arbres...).

1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

Il convient de rappeler que les dispositions concernant l'organisation et le déroulement sont identiques pour les trois volets de l'enquête.

En effet, les principales mesures ci-dessous sont communes :

- La phase de concertation préalable
- La période de l'enquête du 21 novembre 2022 au 22 décembre 2022
- Les 12 permanences du commissaire enquêteur
- La publicité : avis dans la presse (2 avis), affichage (87 affiches), consultation par voie électronique et physique du dossier
- La mise en place d'un registre papier et d'un dossier physique dans chacune des communes et à la CARENE
- La mise à disposition d'un registre dématérialisé et d'une adresse mail dédiée pour permettre au public de déposer ses observations.

1.3 Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat général très calme et sans le moindre incident.

Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute qui ont été consacrés au public lors des permanences sont toujours restés courtois et compréhensifs.

Force est de constater que le PLUi cristallise encore beaucoup d'incompréhensions. C'est d'autant plus vrai pour les propriétaires de parcelles qui étaient constructibles et qui ne le sont plus, depuis l'approbation du PLUi.

Inévitablement, quelques personnes ont déposé des observations relatives au changement de zonage pour demander la constructibilité de leur parcelle alors que la modification de droit commun ne le permet pas.

1.4 Bilan de l'enquête

Pour les projets soumis à enquête, **on dénombre seulement 24 observations déposées pour le PLUi et aucune pour les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.**

Je déplore la faible participation du public au regard de modifications importantes proposées par le dossier d'enquête publique.

La palme de la participation du public revient très largement à la commune de Pornichet, notamment grâce aux contributions de plusieurs associations.

J'ai reçu individuellement toutes les personnes désireuses de me rencontrer. Pendant toute la **période de l'enquête 32 personnes dont une majorité (13) à Pornichet**, sont venues à ma rencontre, soit pour déposer une observation ou encore pour avoir des explications sur un problème particulier.

Statistiques enregistrées sur le registre dématérialisé :

- Nombre de visiteurs : **43**
- Nombre de visites : **119**
- Nombre de téléchargements : **458**
- Nombre de visualisations de documents : **917**.

II-SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC

21 Synthèse des observations des PPA

La MRAe a rendu son avis relatif à la modification n°2 du PLUi le 24 octobre 2022. Outre les points à retirer, rappelés dans l'avertissement supra pour des raisons procédurales, les principales recommandations sont répertoriées ci-dessous :

- Proposer des alternatives aux ouvertures à l'urbanisation (secteur Châteauloup à Saint André Des Eaux), notamment en tenant compte des possibilités nouvelles de densification au sein de l'enveloppe urbaine,

- Comptabiliser à l'échelle du PLUi la consommation d'espaces agricoles et l'artificialisation permises par le projet de modification. Une évaluation, même sommaire, de la diminution de la capacité de stockage de carbone dans les sols est aussi attendue,
- Evaluer sommairement des possibilités de constructions nouvelles en densification,
- Conforter la prise en compte des zones humides (OAP et emplacements réservés) notamment leur aire d'alimentation et leurs fonctionnalités,
- Compléter le rapport d'évaluation environnementale avec les éléments précis, notamment la démarche ERC.

Avis de l'ETAT (DDTM)

Outre les points d'évolution déjà évoqués et à retirer pour des raisons procédurales la DDTM estime que le dossier doit être consolidé notamment pour :

- Justifier l'ouverture à l'urbanisation à Châteauloup pour laquelle des alternatives n'ont pas été proposées. De même, les fonctionnalités des zones humides et la localisation des espèces ne sont pas précisées et la piste cyclable (ER n° 167) prévue sur un espace à enjeu environnemental pourrait être étudiée sur un tracé de moindre impact.
- Plusieurs OAP font l'objet de modifications dans leurs objectifs constructifs. Un récapitulatif de l'impact de ces changements sur les objectifs globaux du PLUi gagnerait à figurer dans le dossier.
- Sur les modifications diverses du règlement, il ressort d'une manière générale que la justification des évolutions apportées dans le règlement apparaît comme inaboutie car elle se traduit par une multiplication de règles différentes selon les communes et ce dans un même zonage, en contradiction avec la philosophie d'un PLUi.

Avis du Département

Les remarques principales du département concernent :

L'OAP du Parc d'Armor est limitrophe de la RD 392. Une bande de terrain appartenant en privé au Département doit être cédée à la commune pour la réalisation de l'OAP.

L'OAP de Blanche Couronne à Saint-André-des-Eaux est limitrophe de la RD 47A. S'agissant d'une section en agglomération, il peut être envisagé un dispositif de sécurité.

L'ouverture à l'urbanisation du site de la zone 2AU de Châteauloup est aussi limitrophe de la RD 47A, pour partie en agglomération. Le principe d'un aménagement cyclable devra être validé en tenant compte des enjeux environnementaux.

Avis du Syndicat Mixte du Parc naturel régional de Brière

Le syndicat regrette que l'évaluation environnementale porte seulement sur la zone 2AUa et non sur les trois zones, sur le secteur de Châteauloup à Saint-André-Des-Eaux.

Au regard des espèces présentes, le syndicat insiste sur la préservation de l'ensemble des haies bocagères et le maintien des corridors fonctionnels au sein de l'OAP et vers le nord.

Si les mares aujourd'hui ont un caractère boisé de peu d'intérêt, au vu du contexte bocager et de la présence de prairies naturelles, elles présentent un réel potentiel pour les amphibiens. Une simple restauration avec curage et abattage de ligneux permettrait un regain de biodiversité de ces plans d'eau.

S'agissant du projet de centrale photovoltaïque à Trignac, la modification est réalisée seulement au regard des enjeux d'inondation. Les enjeux naturels patrimoniaux méritent d'être pris en compte sur ce site.

Le syndicat mixte préconise de mieux prendre en compte les enjeux écologiques au droit des secteurs de Châteauloup et d'ajouter des mesures relatives à la préservation du patrimoine naturel spécifique de l'ancien crassier à Trignac.

Avis des 10 communes de la CARENE

Les 10 communes ont émis **un avis favorable à la modification n° 2 du PLUi**, dont 8 à l'unanimité et 2 à la majorité.

Les communes de Saint-Nazaire, Saint-Malo de Guersac, Saint-André-des-Eaux et Pornichet ont saisi l'opportunité pour faire quelques demandes supplémentaires auprès de la CARENE.

22 Synthèse des observations du public recueillies au cours de l'enquête

Les observations déposées sont peu nombreuses eu égard à une modification du PLUi qui laissait supposer une plus forte participation du public.

Ces observations peuvent être classées en trois catégories :

- Les observations destinées à exposer la situation particulière de certains habitants,
- Les observations par lesquelles des changements de zonage en faveur de l'urbanisation sont demandés alors que la modification de droit commun ne le permet pas,
- Les observations de plusieurs associations qui concentrent leurs remarques sur la commune de Pornichet.

La troisième catégorie d'observations mérite une attention particulière de la CARENE eu égard aux principales remarques formulées :

- Une densification excessive, notamment sur des zones inondables (OAP Parc d'Armor, Leroy Plaisance, Village d'Ermur et Prés de l'étang)
- Le souhait que les avenues de l'hippodrome et de Saint Sébastien fassent l'objet d'une étude exigeante au plan architectural et que les hauteurs des collectifs soient limitées.
- Il est préconisé que la totalité des OAP de Pornichet soit reconsidérée et que le programme de construction de logements soit limité à 130 par an.
- Un désaccord sur de nombreuses orientations de cette modification qui relèvent d'adaptations à des opportunités de densification effrénée.

Avis du commissaire enquêteur concernant les réponses de la CARENE suite aux observations du public :

Au bilan, il convient de signaler que tous les déposants ont bénéficié d'une réponse personnalisée de la part de la CARENE. Ainsi, les arguments détaillés et parfois très précis, permettent à tout un chacun d'avoir une base de discussion à partir de laquelle il est possible de suivre l'évolution des demandes exprimées.

J'attire toutefois l'attention des personnes, qui ont déposé des observations en vue d'obtenir des changements de zonage de parcelles actuellement en zone agricole (A) ou naturelle (N), qu'il sera difficile à l'avenir de leur attribuer un zonage à des fins d'urbanisation. En effet, la mise en application du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) va conduire à une réduction drastique de l'artificialisation des sols et par voie de conséquence à une urbanisation de plus en plus en densification à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes. La consommation d'espaces agricoles et naturels sera désormais quasiment interdite.

Il convient donc de prendre en compte ces nouvelles dispositions qui vont dans le sens d'une urbanisation mieux maîtrisée, plutôt que d'entretenir l'espoir que des parcelles aujourd'hui en A ou N deviennent constructibles à court ou moyen terme.

III-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PLUI

3.1 Prise en compte des dispositions réglementaires

- Les principales références réglementaires sont listées ci-dessous :
- Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2224-10 et R ; 224-6 et suivants
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants, L.153-41 et suivants
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants, L.123-6 et R.123-7
- Les délibérations du Conseil Communautaire de la CARENE en date du 04 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (ZAEU/ZAEP) de la CARENE

3.2 Information et participation du public

La publicité réglementaire de l'enquête a été réalisée de façon réglementaire complétée par un dispositif d'affichage conséquent sur le terrain, notamment aux abords des 16 OAP soumises à modifications. A noter qu'une phase de concertation a été organisée largement en amont de l'enquête, laquelle n'avait que très peu mobilisé le public.

Force est de constater que la participation du public n'a pas été à la hauteur espérée des diverses modifications proposées dans le dossier d'enquête.

Pour autant, le porteur de projet ne peut pas être tenu comme responsable de la faible mobilisation du public. Toutes les dispositions à son niveau ont été prises.

3.3 Appréciation du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique comportait une version physique et une version numérique mise en ligne sur le registre dématérialisé et sur le site internet de la CARENE. Après vérification, je confirme que les deux versions comportaient strictement les mêmes documents.

*J'ai pu disposer d'une partie du dossier comportant les pièces essentielles du projet de modification n°2 du PLUi dès le 27 août 2022 dans sa forme physique, soit près de trois mois avant l'ouverture de l'enquête. Il a été complété au fil de l'eau notamment par les avis des PPA transmis sous forme numérique et par des documents divers insérés dans le dossier définitif. Au final, j'ai pu prendre connaissance du dossier complet dans sa version numérique **le mardi 15 novembre 2022, soit seulement 6 jours avant le début de l'enquête fixé au lundi 21 novembre 2022.***

*Globalement, le dossier concernant la modification du PLUi était particulièrement volumineux et foisonnant de pièces, mises bout à bout sans véritable regroupement ou hiérarchisation, ce qui ne le rendait pas forcément très accessible par le public. Son contenu pouvait parfois paraître technique et complexe. A noter, que tous les sous-dossiers n'étaient pas paginés, notamment les trois volumes de plusieurs centaines de pages relatifs aux inventaires des arbres. **Cette pratique est à éviter pour des raisons de sécurité : des pages pouvant être supprimées sans possibilité de s'en rendre compte.***

*En outre, j'ajoute que **dans sa version numérique**, le dossier d'enquête était identifié et accessible sur le site du registre dématérialisé construit par le prestataire PUBLILEGAL. La liste des pièces du dossier d'enquête figurait en bonne place et permettait leur consultation ou leur téléchargement. Cependant, il aurait été souhaitable que le libellé de chacune des pièces soit plus explicite afin de mieux guider le public dans sa découverte du projet. L'architecture du site n'aurait pas permis cet ajout ?*

Compte tenu de l'importance de l'enquête unique et de la complexité du dossier, j'avais demandé au porteur de projet lors de **la réunion préparatoire du 20 septembre 2022**, de réaliser un « **Résumé non technique** » permettant au public d'appréhender le plus simplement possible les différents volets de l'enquête publique.

Je regrette que ce document indispensable à la compréhension du public, pour un dossier à la fois volumineux et complexe n'ait pas été réalisé par la CARENE, faute de temps ?

Pour tout dossier volumineux, je recommande vivement qu'un « Résumé non technique » soit établi et consultable en premier. Ce document doit être synthétique, clair et accessible au plus grand nombre. Il doit permettre, d'avoir en peu de temps, un aperçu des tenants et des aboutissants ainsi que des objectifs principaux de l'enquête.

IV AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au bilan, je considère que :

- La publicité de l'enquête a été bien réalisée pour une bonne information du public. Pour autant, force est de constater la faible participation des citoyens, espérée bien plus forte, eu égard à l'importance des modifications proposées,
- La modification n°2 du PLUi a permis de répondre aux objectifs fixés par l'arrêté, tout en corrigeant certaines erreurs matérielles et d'autres retirées pour des raisons de procédure,
- Les réponses personnalisées émises par la CARENE, face aux observations du public et des associations sont détaillées et parfois très précises,
- Les avis des PPA sont globalement favorables à la modification n°2 du PLUi. Certaines remarques, méritent d'être prises en considération.
- L'enquête publique s'est déroulée sans le moindre incident.

En conséquence, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

A la modification n°2 du PLUi de la CARENE

Sous réserve :

Que les engagements de la CARENE, face aux observations du public et des associations, soient concrétisés et suivis d'effets dans des délais raisonnables.

Fait à Carquefou le 21 janvier 2023

Le commissaire enquêteur

René PRAT



TOME 2

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES (ZAEP)

CONCLUSIONS

Table des matières

I GÉNÉRALITÉS.....	2
1-1 - Cadre général	2
1.2 Le Projet de modification n° 1 du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)	3
II-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU ZAEP.....	3
2-1 - Observations du public sur le ZAEP	3
2-2 - Avis de la MRAe	3
III-CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	4
31- Prise en compte des dispositions réglementaires	4
3.2- Information et participation du public	4
3.3-Qualité du dossier	4
IV AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	4

Préambule :

Le projet de modification n°1 du zonage d'assainissement des eaux pluviales des 10 communes de la CARENE a été élaboré en lien avec le Schéma Directeur des Eaux Pluviales Intercommunal.

Il a été validé dans le cadre d'une procédure menée parallèlement à l'élaboration du PLUi (enquête publique conjointe en août/septembre 2019) et approuvé par délibération communautaire du 4 février 2020.

En conséquence, les réunions préparatoires avec la CARENE, la phase de concertation, la publicité ont été effectuées dans le cadre de l'enquête unique. Pour le recueil des observations du public, un registre et un dossier par commune ont été mis à la disposition du public dans chacune des 10 communes ainsi qu'à la CARENE, siège de l'enquête.

Un registre dématérialisé commun et une adresse courriel dédiée ont été ouverts pour le dépôt des observations du public concernant le PLUi et les Zonages d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) et des eaux usées (ZAEU) :

<https://www.registre-numérique.fr/enquetepublique-pluiassainissement>

« enquetepublique-plui-assainissement@mail.registre-numérique.fr »

I GÉNÉRALITÉS

L'aire d'étude concerne la totalité du territoire de la CARENE. Elle se situe à l'Ouest du département de la Loire-Atlantique entre les intercommunalités de CAP Atlantique, du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, de Loire et Sillon et du Sud Estuaire. Elle est traversée d'Ouest en Est par la route départementale D213 puis par la route nationale 171.

La CARENE s'étend sur un territoire de 31 800 ha et regroupe les dix communes suivantes :

Besné, Donges, Saint-Malo-de-Guersac, Montoir de Bretagne, La Chapelle des Marais, Pornichet, Saint-Joachim, Saint-André-Des-Eaux, Trignac, Saint-Nazaire,

1-1 - Cadre général

Les collectivités territoriales se voient dotées de nouvelles obligations en matière d'assainissement. L'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) aborde très clairement dans son principe, la nécessité de maîtriser aussi bien qualitativement que quantitativement les rejets d'eaux pluviales.

Ainsi la CARENE a établi son zonage des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire (31 800 ha) des 10 communes qui la composent : Besné, Donges, Saint-Malo-de-Guersac, Montoir de Bretagne, La Chapelle des Marais, Pornichet, Saint-Joachim, Saint-André-Des-Eaux, Trignac, Saint-Nazaire.

Cet article précise que le zonage d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) a pour objet de délimiter :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

1.2 Le Projet de modification n° 1 du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)

Pour ce qui est du zonage d'assainissement des eaux pluviales, seule la notice explicative est modifiée.

Ainsi la formulation actuelle :

« Sur les bassins versants hydrauliquement sensibles à extrêmement sensibles dans le cas :

-d'une extension ou d'une division parcellaire : c'est la surface imperméabilisée projetée + celle de l'existant qui sera pris en compte pour le dimensionnement de la mesure compensatoire. Cela s'applique uniquement lorsque la surface imperméabilisée de l'existant plus celle de l'extension est supérieure ou égale au seuil de gestion des eaux pluviales ».

Est remplacée par :

« Sur les bassins versants hydrauliquement sensibles à extrêmement sensibles dans le cas :

-d'une extension ou d'une division parcellaire : c'est la surface imperméabilisée projetée qui sera prise en compte pour calculer le seuil déclencheur de l'obligation de gestion à la parcelle. Si ce seuil déclencheur est dépassé, c'est l'intégralité de la surface imperméabilisée (projet + existant) qui sera pris en compte pour le dimensionnement de la mesure compensatoire. »

II-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU ZAEP

2-1 - Observations du public sur le ZAEP

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales a été approuvé en 2020 en parallèle du PLUi de la CARENE. Comme rappelé ci-dessus seul un paragraphe de la notice explicative a été modifié. C'est à l'évidence pour cette raison que le public ne s'est pas du tout mobilisé : **Il n'y a eu aucune observation déposée par le public** au cours de l'enquête, sur l'ensemble du territoire de la CARENE.

2-2 - Avis de la MRAe

Un formulaire d'examen au cas par cas pour les zones visées par l'article L2224 du Code Général des Collectivités Territoriales a été instruite en août 2021.

S'agissant des eaux usées, la MRAe a statué sur une dispense d'évaluation environnementale. Il est fort probable que l'examen au cas par cas du zonage des eaux pluviales a été réalisé en même temps ?

Cependant, le courrier du 28/07/2021 de l'Agence de l'eau adressé à la DREAL est source de confusion. En effet, il est question du zonage d'assainissement pluvial dans l'objet du courrier et du zonage d'assainissement des eaux usées dans le texte. A priori, la demande au cas par cas, portait seulement sur le zonage des eaux usées ?

III-CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

31- Prise en compte des dispositions réglementaires

Le schéma directeur et le zonage des eaux pluviales intercommunal prennent bien en compte le contexte réglementaire suivant :

- Code Général des Collectivités Territoriales
- Code de l'Environnement
- SDAGE Loire Bretagne
- SAGE Estuaire de la Loire
- SCoT Métropole Nantes Saint-Nazaire
- Code civil
- Code de l'urbanisme.

3.2- Information et participation du public

La publicité réglementaire de l'enquête complétée par la mise en place d'affiches au format A2 sur fond jaune aux abords des 16 OAP modifiées a été correctement réalisée, et de manière identique pour les trois volets de l'enquête. Pour les raisons exposées ci-dessus au paragraphe 2.1, le public ne s'est pas du tout mobilisé.

3.3-Qualité du dossier

*Le dossier complet des zonages d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) m'a été remis sous sa forme physique et numérique le **15 novembre 2022, seulement quelques jours avant le début de l'enquête.** Ce dossier peu volumineux, bien structuré est facilement accessible y compris par un public non averti. Pour chaque commune les documents clairs et lisibles suivants ont été réalisés :*

- *Plan des réseaux*
- *Plan d'état des lieux*
- *Plan des bassins versants*
- *Fiches et tableaux de synthèse des exutoires*
- *Fiches et tableaux de synthèse des bassins de rétention.*

IV AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Les procédures en vigueur ont été respectées,
- La publicité de l'enquête a été bien réalisée pour une bonne information du public,
- Les pièces des dossiers comportaient des informations et des plans permettant à chaque commune d'avoir une bonne connaissance des projets mis à l'enquête publique,
- L'enquête publique s'est déroulée sans incident,
- Le public ne s'est pas mobilisé pour cette modification à la marge, relative à un dossier de zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé récemment, qui permet à tout un chacun d'avoir une idée précise de sa situation dans chacune des communes.

En conséquence, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

au Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales des 10 communes de la CARENE.

Fait à Carquefou le 21 janvier 2023

Le commissaire enquêteur

René PRAT



TOME 3

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES (ZAEU)

SOMMAIRE

Conclusions du commissaire enquêteur

Table des matières

I – GÉNÉRALITÉS	2
1-1 Cadre général	2
1.2 Le Projet de modification n°1 du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU)	3
1-3 - Organisation et déroulement de l'enquête	4
II- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DÉPOSÉES POUR LE ZAEU	4
2.1 Avis de la MRAe	4
2.2 Observations déposées par le public	4
III-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE ZAEU	5
3.1 Prise en compte des dispositions réglementaires	5
3.2 Information et participation du public	5
3.3 Qualité du dossier	5
IV AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE ZAEU DE LA CARENE	6

Les conclusions de l'enquête unique portent sur : **les projets de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** ainsi que sur le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** et le **zonage d'assainissement des eaux usées** des dix communes qui la composent.

Les présentes conclusions concernent les **zonages d'assainissement des eaux usées de la CARENE**.

Préambule

Les projets de zonage d'assainissement des eaux usées des dix communes de la CARENE ont fait l'objet d'une enquête publique unique en 2020 avec le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE et les 10 projets communaux de zonage d'assainissement des eaux usées.

Pour le recueil des observations du public, un registre et un dossier par commune ont été mis à la disposition du public dans chacune des 10 communes ainsi qu'à la CARENE, siège de l'enquête.

Un registre dématérialisé et une adresse courriel dédiée ont été ouverts pour le dépôt des observations du public concernant le PLUi et les Zonages d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) et des eaux usées (ZAEU)

<https://www.registre-numérique.fr/enquetepublique-pluiassainissement>

« enquetepublique-plui-assainissement@mail.registre-numérique.fr »

I – GÉNÉRALITÉS

L'aire d'étude concerne la totalité du territoire de la CARENE. Elle se situe à l'Ouest du département de la Loire-Atlantique entre les intercommunalités de CAP Atlantique, du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, de Loire et Sillon et du Sud Estuaire. Elle est traversée d'Ouest en Est par la route départementale D213 puis par la route nationale 171.

La CARENE s'étend sur un territoire de 31 800 ha et regroupe les dix communes suivantes. :

Besné, Donges, Saint-Malo-de-Guersac, Montoir de bretagne, La Chapelle des Marais, Pornichet, Saint-Joachim, Saint-André-Des-Eaux, Trignac, Saint-Nazaire.

1-1 Cadre général

L'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, impose aux communes ou leur groupement de définir, après étude préalable et enquête publique, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

Le plan de zonage d'assainissement EU doit délimiter :

- *Les zones d'assainissement collectif (AC), où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,*

- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif (ANC), où la collectivité est tenue d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif.*

Les prescriptions résultant du zonage doivent être intégrées dans les documents d'urbanisme.

La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire qui a la compétence assainissement sur son territoire souhaite aujourd'hui modifier son plan de zonage d'assainissement (EU) sur tout son territoire en parallèle de la modification n°2 du PLUi.

L'assainissement est collectif (AC) quand la collectivité est raccordée au réseau d'égout et équipée d'une station d'épuration. L'assainissement est non-collectif (ANC) ou autonome quand la collectivité n'est pas raccordée au tout à l'égout.

Il existe deux types de réseaux d'assainissement :

- Les réseaux unitaires collectent les eaux usées et les eaux pluviales dans les mêmes canalisations,
- Les réseaux séparatifs, comprennent deux systèmes de collecte séparés pour les eaux usées et les eaux de pluie.
-

D'une manière générale, la collectivité finance la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif tandis que dans le cadre de l'assainissement non collectif les coûts sont à la charge du particulier mais la collectivité a l'obligation de contrôler les systèmes autonomes.

1.2 Le Projet de modification n°1 du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU)

L'étude porte sur l'ensemble des zones urbanisées des communes, ainsi que sur les zones destinées à l'urbanisation non desservies actuellement par le réseau collectif.

La notice de présentation se compose d'un rapport de synthèse à l'échelle de la CARENE et de dix rapports détaillés par commune. Dans chaque rapport sont présentés les points suivants :

- Un diagnostic de l'état actuel de l'assainissement collectif (AC) et non collectif (ANC)
- Des propositions de définition de zonage
- Une évaluation de l'incidence du zonage sur les stations d'épuration existantes.

1-3 - Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête publique unique s'est déroulée pendant **une durée de 32 jours consécutifs du 21 novembre au 22 décembre 2022**, conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire.

Toutes les mesures préparatoires, en amont de l'enquête publique, ont été menées simultanément, qu'il s'agisse de la modification n°2 du PLUi comme de la modification n°1 des Zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées de la CARENE.

Les 12 permanences tenues que j'ai tenues permettaient au public de me rencontrer, de s'informer et/ou de déposer des observations concernant à la fois le PLUi et les zonages d'assainissement.

II- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DÉPOSÉES POUR LE ZAEU

2.1 Avis de la MRAe

Un formulaire d'examen au cas par cas pour les zones visées par l'article L2224 du Code Général des Collectivités Territoriales a été instruite en août 2021. IL était indiqué que :

« Très peu de parcelles passent de l'Assainissement Non Collectif (ANC) à l'assainissement collectif (AC). Il s'agit principalement de parcelles situées hors zone U (14), 2 en zone U avec impossibilités techniques et jamais en zone littorale »

« Cette modification est à la marge et comprend en Zone U un solde de 146 parcelles passant de l'AC à l'ANC, limitant d'autant l'impact sur le milieu naturel »

La MRAe a statué sur une dispense d'évaluation environnementale à réaliser considérant que :

- La superficie concernée par le passage de l'assainissement collectif à l'assainissement non collectif est négligeable au vu de celle couverte par le zonage collectif et qu'elle ne porte pas sur la zone littorale,
- Globalement, le solde, nettement positif en faveur de l'assainissement collectif, apporte la garantie d'un traitement des eaux usées mieux maîtrisé,
- Le remaniement du zonage existant, qui avait été dispensé d'évaluation environnementale, reste marginal.

2.2 Observations déposées par le public

Le zonage d'assainissement des eaux usées a été approuvé en 2020 en parallèle du PLUi de la CARENE. Comme rappelé ci-dessus par la MRAe cette modification est à la marge. C'est à l'évidence pour cette raison que le public ne s'est pas du tout mobilisé : **Il n'y a eu aucune observation déposée par le public** au cours de l'enquête, sur l'ensemble du territoire de la CARENE.

III-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE ZAEU

3.1 Prise en compte des dispositions réglementaires

Le tableau suivant résume les principaux éléments de la législation en matière d'assainissement des eaux usées :

Directive européenne du 21mai 1991	Relative au traitement des eaux résiduaires urbaines
Loi sur l'eau n° 2006-1172 du 30/12/06	Visé à assurer notamment : -La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides -Le développement et la protection de la ressource en eau
Décret du 11 septembre 2007	Concerne les redevances d'assainissement et le régime exceptionnel de tarification forfaitaire de l'eau. Modifie le Code Général des Collectivités territoriales.
Circulaire du 15 février 2008	Concerne la collecte, le transport et le traitement des eaux usées
Arrêtés du 7 mars 2012, du 27 avril 2012, et du 3 décembre 2010, relatifs à l'assainissement non collectif (ANC).	Fixent : les prescriptions applicables aux systèmes (ANC) recevant une charge brute inférieure à 1 2 kg de DBO5/jour -les modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations ANC -les modalités d'agrément des personnes réalisant les vidanges et prenant en charge le transport et l'élimination des matières pompées.
Arrêté du 21 juillet 2015	Définit les prescriptions techniques minimales relatives aux ouvrages de collecte, de transport et de traitement des eaux usées.
Arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015	Modification principale concernant la suppression de l'obligation d'implantation d'une station d'épuration à une distance minimale de 100m des habitations

3.2 Information et participation du public

La publicité réglementaire de l'enquête complétée par la mise en place d'affiches au format A2 sur fond jaune aux abords des 16 OAP modifiées a été correctement réalisée, et de manière identique pour les trois volets de l'enquête. Pour les raisons exposées ci-dessus au paragraphe 2.1, le public ne s'est pas du tout mobilisé.

3.3 Qualité du dossier

Le dossier d'assainissement des eaux usées de la CARENE est complet, parfaitement organisé et facilement accessible à la compréhension du public. En effet, la notice de présentation se compose d'un rapport de synthèse à l'échelle de la CARENE et de 10 rapports détaillés par commune présentant le diagnostic de l'état actuel de l'assainissement collectif et non collectif et des propositions de définition du zonage.

L'étude porte sur l'ensemble des zones urbanisées des communes, ainsi que sur les zones urbanisées destinées à l'urbanisation non desservies actuellement par le réseau collectif.

IV AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE ZAEU DE LA CARENE

Le commissaire enquêteur considère que :

- Les procédures en vigueur ont été respectées,
- La publicité de l'enquête a été bien réalisée pour une bonne information du public,
- La modification n° 1 a permis de corriger des erreurs matérielles à propos du classement de certaines parcelles en assainissement collectif, alors que le réseau public n'existe pas.
- L'enquête publique s'est déroulée sans incident,
- Le public ne s'est pas mobilisé pour cette modification à la marge, relative à un dossier de zonage d'assainissement des eaux usées approuvé récemment, qui permet à tout un chacun d'avoir une idée précise de sa situation actuelle et/ou future en matière d'assainissement des eaux usées dans chacune des communes.

En conséquence, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

au Zonage d'Assainissement des Eaux Usées des 10 communes de la CARENE.

Fait à Carquefou le 20 janvier 2023

Le commissaire enquêteur

René PRAT

