

Enquête publique du 04 octobre au 04 novembre 2021

Modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

de la Communauté d'agglomération

de la région nazairienne et de l'estuaire

(CARENE)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

REFERENCES :

Arrêté n°2021-00309 du 07 septembre 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération de la région de nazairienne et de l'estuaire (CARENE);

Décision n° E21000093/44 du 08 juillet 2021, du Tribunal administratif de Nantes portant désignation d'un commissaire enquêteur.

PIECE JOINTE :

PV de synthèse des observations du public avec mémoire en réponse de la CARENE.

I. L'ENQUETE PUBLIQUE

1. Objet de l'enquête.

Cette enquête porte sur le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE).

Elle s'est tenue du lundi 04 octobre au jeudi 04 novembre 2021.

Ce projet de modification est consécutif au contrôle de légalité par les services de l'Etat qui ont demandé:

- que des précisions soient apportées au Règlement écrit du PLUi, en ce qui concerne l'application de la loi littoral et la compatibilité avec le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) ;
- que le Règlement graphique prenne mieux en compte la « bande des 100 mètres » (loi littoral) et ajuste, voire supprime, certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- que la justification des choix relative à la consommation d'espace soit précisée et complétée

2. Organisation de l'enquête.

Une réunion préparatoire à l'enquête a été organisée par la CARENE, le lundi 30 août 2021, afin de me présenter l'objet de l'enquête et de fixer les modalités de sa réalisation.

A cette occasion, ont été évoqués les affichages des avis d'enquête, le nombre et les lieux des permanences pour l'accueil du public, la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet de la CARENE, ainsi que les moyens de recueil des observations du public (*registre dématérialisé et registres papier*).

Le vice-président de la CARENE, en charge de l'urbanisme, de la stratégie et de l'action foncière, était présent à cette réunion.

Par ailleurs, le vendredi 24 septembre 2021, je me suis rendu à la CARENE pour parapher les dossiers papier et ouvrir les registres papier qui ont été déposés, en temps utile, dans les mairies des dix communes de la CARENE.

A cette occasion, je me suis fait préciser les modalités de fonctionnement du registre dématérialisé qui avait été choisi.

3. Textes régissant l'enquête.

Cette enquête est régie, notamment, par les articles:

- du Code de l'Environnement : L123-1 et suivants ; R123-1 et suivants;
- du Code de l'Urbanisme : L 153-36 et suivants, L 153-41 et suivants.

4. Publicité.

Les avis d'enquête ont été publiés, dans les temps prescrits par la réglementation, dans deux journaux locaux d'annonces légales, Ouest-France et Presse-Océan.

En outre, ils ont été placardés sur 75 lieux répartis sur le territoire de la CARENE.

Enfin, ils ont été insérés sur les sites internet de la CARENE et de chacune des dix communes.

Les modalités de la publicité de l'enquête sont détaillées dans le **Procès-verbal de synthèse des observations**, figurant en pièce jointe.

Avis du commissaire-enquêteur:

Je n'ai pas de remarque à formuler sur la publicité de l'enquête qui a été réalisée conformément à la réglementation, en utilisant les supports classiques (journaux d'annonces légales, affichage) et les supports numériques (portail internet de la CARENE et des communes).

La publicité par affichage a pris en compte la totalité du territoire de la CARENE et a été réalisée à proportion de l'enjeu de l'enquête.

Au cours de l'enquête, de manière aléatoire, j'ai procédé à quelques contrôles de l'affichage lors de mes déplacements, à l'occasion de la tenue des permanences. Je me suis aussi assuré du maintien du signalement de l'enquête sur les sites internet de la CARENE et de ses communes.

5. Composition du dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête présenté était composé comme suit:

- **Dossier administratif**, comprenant:
 - L'arrêté de la CARENE 2020-00366 du 19 novembre 2020, autorisant l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLUi de la CARENE;
 - L'arrêté de la CARENE 2021-00309 du 07 septembre 2021, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°1 du PLUi de la CARENE ;
 - Les avis des Personnes publiques associées ayant formellement répondu.
- **Notice explicative**, présentant la modification
- **Règlement écrit** (extraits, avec les modifications, signalées)
- **Règlement graphique** (extraits, avec les modifications, signalées)
- **Justification des choix** de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

Pendant l'enquête, le dossier a pu être :

- consulté, en version papier, à la CARENE, siège de l'enquête et dans les dix mairies de la CARENE ;
- consulté et téléchargé, en version numérique, sur le site internet de la CARENE <http://www.agglo-carene.fr/le-plui>.

6. Déroulement de l'enquête.

J'ai tenu neuf permanences:

- à la CARENE, le lundi 04 octobre (9h-12h) et le jeudi 04 novembre 2021(14h-17h) ainsi que dans les mairies suivantes :
- Saint-Nazaire, le vendredi 15 octobre (9h-12h) et le mercredi 27 octobre 2021 (14h-17h);
- Pornichet, le lundi 18 octobre (14h-17h) et le mercredi 03 novembre 2021 (9h-12h) ;
- Donges, le vendredi 08 octobre 2021 (9h-12h) ;
- Montoir-de-Bretagne, le mercredi 27 octobre 2021 (9h-12h);
- Trignac, le mardi 02 novembre 2021 (14h-17h).

Le public a pu communiquer ses **observations** :

- sur le registre numérique à l'adresse: <https://www.registre-dematerialise.fr/2626>;
- par inscription sur l'un des registres papier, ouverts dans les mairies des dix communes de la CARENE ;
- par courrier, à la CARENE siège de l'enquête, « à l'attention du commissaire enquêteur modification n°1 du PLUi » ;
- par courriel, à l'adresse: enquete-publique-2626@registre-dematerialise.fr.

Durant cette enquête qui a duré trente-deux jours consécutifs, lors de ces permanences, j'ai accueilli quinze personnes.

Il y a eu au total vingt et une observations du public (y compris trois doublons), dont dix-neuf sont récapitulées sur le registre dématérialisé et deux hors du registre dématérialisé.

Déduction faite de trois doublons, seulement **quatre** observations concernent l'enquête¹.

Parmi les quatorze autres observations, dix sont, en majorité, des demandes de constructibilité de parcelles ; trois observations portent sur des erreurs matérielles du PLUi ; une observation, celle de RTE, demande la mise à jour du PLUi, au titre de servitudes publiques².

Avis du commissaire-enquêteur:

Le dossier d'enquête était bien présenté et d'accès facile. Les modifications envisagées étaient bien signalées. Son contenu était suffisamment exhaustif et détaillé pour une bonne information du public.

Toutefois, le paragraphe 5 du fascicule justificatif, relatif à la réduction de la consommation foncière était, de mon point de vue, difficile à comprendre pour un non-expert, en raison de la relative complexité du sujet.

La version papier du dossier d'enquête, ainsi que les registres papier d'observations, ont été consultables pendant 32 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la CARENE, siège de l'enquête, et des mairies des dix communes de la CARENE.

Pendant toute l'enquête, le public a également eu la possibilité de consulter et de télécharger le dossier d'enquête à partir du site internet de la CARENE. Il y a eu 541 consultations du dossier d'enquête par voie électronique.

Les observations du public ont été consultables depuis le lien relatif au Registre dématérialisé.

¹ Après analyse des observations du public, la CARENE a estimé que seules deux observations entraient dans le champ de l'enquête.

² Raccordement du parc éolien marin du Banc de Guérande, à partir de la plage de la Courance.

En cours d'enquête, de manière aléatoire, je me suis assuré de la disponibilité de ces outils mis à la disposition du public.

Par ailleurs, j'estime que le nombre de permanences était en rapport avec le sujet de l'enquête. Les communes choisies pour les permanences étaient celles concernées plus précisément par cette modification du PLUi, parmi lesquelles quatre communes soumises à la loi littoral et/ou concernées par les risques inondation et submersion marines.

Cependant, un observateur anonyme, a noté qu'il n'y a pas eu de permanence à Saint-Joachim et à Saint-Malo-de-Guersac et déclare ne pas avoir été informé de l'enquête.

Certes, une part du public peut regretter la généralisation de l'informatique dans les relations avec l'administration, mais s'agissant des deux communes citées, je note qu'il y a eu cinq affiches (jaunes, au format A2) d'apposées sur le territoire de chacune d'elles (dont les mairies et une médiathèque). Le maintien de ce procédé classique d'information me paraît donc suffisant pour alerter le public de la tenue de cette enquête publique.

En conclusion, je n'ai pas de remarque à formuler sur le déroulement de l'enquête qui, cependant, n'a suscité qu'une mobilisation faible du public. Cette faible participation est probablement due au motif de l'enquête (suite au contrôle de la légalité), à son objet très circonscrit et, enfin, au caractère très technique de la partie relative à la réduction de la consommation d'espace.

7. Consultation des personnes publiques associées.

Le 17 juin 2021, la CARENE a sollicité l'avis de 28 personnes publiques associées (PPA) et organismes divers sur ce projet.

Avis du commissaire-enquêteur:

J'estime que PPA et les organismes intéressés par cette modification du PLUi ont été saisis par la CARENE, dans les formes et dans les délais suffisants, pour être en mesure de formuler un avis avant l'ouverture de l'enquête.

II. PRESENTATION GENERALE

(Rappel)

La Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE), a été constituée en 2015. Elle comprend dix communes : Besné, Donges, La Chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint-André-des Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Nazaire, Trignac.

La superficie de la CARENE est de 31.800 ha, dont 49% de zones humides.

C'est sur son territoire que s'étend la majeure partie du Parc Naturel Régional de Brière (PNRB) qui concerne neuf communes de la CARENE. Au marais de Brière, il convient d'ajouter celui de Donges.

Par ailleurs, est installé sur le territoire de la CARENE, le port de Nantes-Saint Nazaire, 1^{er} port de l'Atlantique ainsi que des chantiers de construction navale.

Enfin, en prolongement de l'estuaire de la Loire, la CARENE est en charge de 14 kms de plages.

Agglomération dynamique et attractive, la population (en augmentation) de la CARENE était de 125.000 habitants environ, en 2018 (Insee).

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE a été approuvé le 4 février 2020, par le conseil communautaire. Il est entré en vigueur le 17 avril 2020.

En juillet 2020, au titre du contrôle de légalité, les services de l'Etat ont demandé à la CARENE d'apporter quelques modifications au PLUi, ce qui a nécessité l'organisation de cette enquête.

La CARENE relève du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Métropole Nantes-Saint Nazaire.

III. EXAMENS DES OBSERVATIONS

1. Observations des personnes publiques associées.

Le 17 juin 2021, soit plus de quatre mois avant le début de l'enquête, la CARENE a sollicité l'avis de vingt-huit personnes publiques associées ou organismes sur le projet de modification n°1 du PLUi.

Au début de l'enquête, la CARENE avait reçu une dizaine de réponses toutes avec « *avis favorable* » ou « *sans observation* ».

2. Observation du public avec les réponses de la CARENE.

J'ai recueilli au total 21 observations dont aucune en opposition au projet de modification. Pour plus de précision, il convient de se reporter au procès-verbal de synthèse des observations du public qui figure en annexe jointe.

Avis du commissaire-enquêteur:

Je n'ai pas de remarque à formuler sur les réponses apportées par la CARENE aux observations émises par le public, durant cette enquête publique.

IV. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Les thèmes suivants qui découlent directement du dossier présentés, ont fait l'objet d'un examen particulier, de ma part, à savoir,

- l'application de la loi littoral ;
- la prise en compte des risques d'inondation et de submersion marine ;
- la consommation d'espace ;
- la réduction de la consommation d'espace.

1. Application de la loi littoral.

Lors du contrôle de la légalité, les services de l'Etat ont estimé que plusieurs dispositions du PLUi ne respectent pas certaines règles édictées par le code de l'Urbanisme (art. L121-8 et suivants).

1.1. La frange littorale.

A cet égard, l'Etat relève que l'interdiction des constructions dans la bande des cent mètres, n'est pas respectée sur des portions non urbanisées du littoral de Saint Nazaire et de Pornichet. Il s'agit plus précisément :

- des sites de Kerlédé et de Géorama, commune de Saint-Nazaire ;
- du secteur de l'avenue du Littoral (passage des Troves)/parking avenue de la Pierre percée, commune de Pornichet.

1.1.1. Site de Kerlédé.

Ce site urbain, est un espace de loisirs, idéalement placé en bordure du rivage, entre la mer et une importante résidence à caractère social. De plus, il est traversé par le sentier littoral.

Après bien des vicissitudes, successivement batterie du Mur de l'Atlantique, puis cité d'urgence, puis terrain de camping, ce site a été aménagé en espace vert.

Actuellement, Kerlédé est classé en zone UQb comme les autres parcs nazairiens.

Toutefois, afin de prendre en compte les observations de l'Etat, la CARENE propose, à périmètre identique, d'inscrire Kerlédé dans un sous secteur UQc.

Dans ce sous-secteur, globalement, toutes implantations et activités seront interdites, à l'exception de celles qui relèvent d'installations et aménagements d'intérêt collectif (aires de jeu, tables de pique-nique, mobiliers urbains destinés aux sports...) et à la condition, notamment, de sauvegarder les espaces naturels et à la qualité paysagère des lieux.

1.1.2. Site de Géorama.

Ce site, à l'ouest de Saint-Nazaire, est en limite de la commune de Pornichet. C'est un secteur littoral boisé, peu urbanisé (villas) et principalement résidentiel. L'objectif de la commune de Saint-Nazaire et celui de la CARENE est de fortement limiter l'urbanisation et de valoriser le patrimoine architectural et paysager.

La portion du site de Géorama concernée par la modification du PLUi, à savoir la portion au sud de la route de Géorama, entre la route et la mer, est classée actuellement, pour partie en zone ULc et pour partie en zone NA2.

Il est proposé de supprimer cette partition et de classer en zone NA2 toute la portion visée, en agrandissant cette zone par le déplacement du tracé jusqu'à la route.

Cette modification aura pour conséquence de limiter fortement la constructibilité des lieux.

1.1.3. Secteur Avenue du Littoral/Pierre percée

C'est un secteur, en bord de mer, de la commune de Pornichet. Il est situé au sud de l'avenue du Littoral, jusqu'au passage des Troves et concerne un parking avenue de la Pierre percée et trois maisons attenantes.

Les services de l'Etat considèrent que c'est une portion de terrain non urbanisée, dans la bande des 100 mètres.

Toutefois, la CARENE, en se fondant sur la jurisprudence, objecte que l'espace environnant est déjà urbanisé, car la densité de logements y varie de 30 à 50 logements à l'hectare.

Néanmoins, au Règlement écrit, rubrique « Dispositions générales », la CARENE apporte la modification suivante :

« C'est au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme que sera appréciée la conformité du projet vis-à-vis de la loi littoral c'est-à-dire que l'opération envisagée est bien réalisée en continuité avec les agglomérations et villages existants ».

Avis du commissaire enquêteur :

S'agissant des évolutions du règlement graphique concernant la commune de Saint-Nazaire, celles-ci me paraissent satisfaire aux demandes de l'Etat, tout en préservant les objectifs de la commune.

Le classement proposé pour le site de Kerledé n'appelle pas de commentaires de ma part.

Quant à la partie concernée du site de Géorama, celle-ci est effectivement une zone faiblement construite dont il convient de conserver les qualités paysagères.

Pour ces raisons, la limitation forte de la constructibilité (zone NA2), avec aménagements légers possibles sous conditions, me paraît la solution souhaitable, d'autant plus que la zone est sensible à l'érosion du trait de côte.

Enfin, il convient de noter que je n'ai reçu aucune observation des propriétaires des dix parcelles concernées.

Quant au secteur avenue du Littoral/Pierre percée (frange littorale de Pornichet), j'approuve la position de la CARENE, ainsi que les réponses qu'elle apporte, par ailleurs, aux observations présentées par l'association PROSIMAR.

1.2. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

L'Etat note que des dispositions relatives aux STECAL sont de nature à fragiliser la mise en œuvre du PLUi.

Ces observations concernent les STECAL sur les communes de Saint-Nazaire et de Pornichet.

En ce sens, la CARENE a procédé aux modifications suivantes :

- Suppression du STECAL du centre d'enfouissement technique (CET) de Cuneix de la commune de Saint Nazaire ;
- Création d'un STECAL sur le pourtour de l'étang du Bois Joalland de la commune de Saint Nazaire ;
- Ajustement du STECAL du projet de centre technique municipal (CTM) de la commune de Pornichet.

1.2.1. S'agissant du STECAL de Cuneix, la CARENE avait envisagé la valorisation de ce secteur pollué qui supporte le CET.

En ce sens, pour satisfaire par ailleurs aux objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le PLUi avait classé le site en zone NPv (zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable) pour y construire une centrale photovoltaïque.

Cependant l'Etat, sur le fondement de la jurisprudence du Conseil d'Etat, estime que ce type d'installation, réalisé de façon isolée, est assimilé à une « nouvelle construction », sans continuité avec l'urbanisation en place et de ce fait contrevient à la loi littoral.

Par conséquent, la CARENE projette de supprimer la zone NPv et de la rattacher à la zone naturelle NA1.

1.2.2. Quant à l'étang du Bois Joalland (55 ha), ce site est un espace de détente et de loisirs et de multiples activités sportives (*bases nautiques, piste BMX...*), apprécié par la population nazairienne.

L'Etat, au regard de la loi littoral, critique notamment le dimensionnement de certaines zones du pourtour de l'étang qui est partagé selon trois zonages : UQb (parcs urbains-sites urbains fortement végétalisés), AA1a (zone agricole pérenne hors secteur habités), UAc1 (petit secteur de faubourg en extension du centre ville).

En ce sens, la CARENE a choisi de modifier le zonage du site afin d'accentuer la fonction « loisirs » des lieux et de conforter notamment l'activité des bases nautiques qui accueillent, en outre, les populations scolaires. Pour cela, les bases nautiques passeront d'un classement de la zone UQb à la zone NQa.

Quant au pourtour de l'étang, hors bases nautiques, celui-ci a fait l'objet de modifications afin de prendre en compte les observations des services de l'Etat.

En résumé, ces modifications de l'étang du Bois Joalland visent à conserver la cohérence générale de la destination des lieux (sports et loisirs). Elles permettront les évolutions nécessaires des zones « installations nautiques », mais en restreignant d'autres zones (évolution du seul bâti existant), avec le souci sous-jacent de préserver la qualité environnementale du site.

1.2.3. En ce qui concerne le STECAL du Centre technique municipal de Pornichet, situé au Pont Saillant, celui-ci est destiné à regrouper les services techniques de Pornichet, répartis sur quatre sites, sur le territoire de la commune et à les co-localiser avec les serres municipales.

Ce projet vise à rationaliser le fonctionnement des services techniques en les regroupant au sein de bâtiments modernes. Le foncier ainsi libéré, permettra la réalisation de logements sociaux, bien situés dans les centralités de Pornichet.

Toutefois, lors du contrôle de légalité, l'Etat demande à ce que le périmètre de ce STECAL soit réduit et que les besoins de la commune soient réexaminés et justifiés.

En ce sens, la CARENE a retravaillé son projet en améliorant les diverses fonctionnalités et, notamment, en tenant compte des progrès futurs de la mutualisation des services municipaux de Pornichet avec la CARENE et, par ailleurs, en relocalisant sur un autre site le projet d'extension du cimetière.

Au final, après modification de la qualification des zones, la réduction de l'emprise globale du STECAL devrait atteindre 3,5 ha.

Avis du commissaire enquêteur :

Pour ce qui concerne les STECAL du Bois Joalland et du CTM de Pornichet, je relève que la CARENE présente de manière détaillée et argumentée les modifications au PLUi. Celles-ci, de mon point de vue, satisfont à la demande des services de l'Etat.

De plus, lors de ma visite des lieux, j'ai pu m'assurer de la cohérence globale des modifications envisagées. Notamment, l'abandon des bâtiments municipaux de la Birgannerie et du Hecqueux, afin de réaliser sur l'emprise libérée de l'habitat social, est un choix pertinent.

Deux points qui relèvent de la réalisation des projets, requièrent, à mon sens, quelque vigilance, il s'agit :

- pour les bases nautiques du bois Joalland, de veiller à ce que le revêtement des extensions de parking imperméabilisent le moins possible les sols ;
- pour le CTM de Pornichet, de s'assurer que le giratoire prévu soit aménagé rapidement afin de sécuriser les accès au site (*CTM lui-même, parkings du personnel, déchetterie*) ;

Enfin, s'agissant du STECAL du CET de Cuneix et du projet de ferme photovoltaïque, on peut regretter son abandon qui ne favorise, ni le développement des énergies renouvelables, ni la valorisation de cette friche industrielle.

Néanmoins, la position des services de l'Etat, lors du contrôle de légalité, ne souffre guère de discussion, en raison de la fragilité juridique d'un tel projet au regard de la loi littoral et de la jurisprudence du Conseil d'Etat.

2. Prise en compte des risques d'inondation et de submersion marine.

Les services de l'Etat ont noté que le PLUi ne prend pas totalement en compte l'aléa de submersion marine dans les communes de Montoir-de-Bretagne et de Trignac, pour ce qui concerne la préservation des zones inondables non urbanisées. Cette obligation découle du Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne et de l'Atlas des zones inondables de l'estuaire de la Loire.

En effet, le règlement écrit du PLUi (art. 2.2.7.2 et art. 2.2.7.4) ne traite pas des secteurs non urbanisés, en aléa fort de submersion.

En ce sens, la CARENE a modifié le règlement écrit du PLUi, à savoir :

- au titre de l'aléa de submersion marine, l'article 2.2.7.2, qui interdit « toute nouvelle construction en secteurs non urbanisés concernés par l'aléa fort Xynthia+20 centimètres ».
- au titre de l'Atlas des zones inondables de l'estuaire, l'article 2.2.7.4 qui prohibe les nouvelles constructions en secteurs non urbanisés, classés en A et N, exception faite des constructions, ouvrages et installations prévues au PGRI.

Avis du commissaire enquêteur :

J'estime que les modifications du PLUi envisagées par la CARENE, répondent à la demande des services de l'Etat pour ce qui concerne la prise en compte des risques d'inondation et de submersion marine

Je relève cependant que, en ce qui concerne l'Atlas des zones inondables, la CARENE précise que « *le PLUi sera mis à jour sur la base de la connaissance apportée par la modélisation en cours, la hiérarchie des aléas étant à ce jour impossible, en l'état de la connaissance* ».

3. Consommation d'espace.

Toujours dans le cadre de ce contrôle de la légalité du PLUi, les services de l'Etat rappellent que la gestion économe de l'espace constitue un enjeu collectif majeur concrétisé par l'atteinte, à terme, de l'objectif de « *zéro artificialisation nette* ».

A cet égard, l'Etat estime qu'il n'est pas en mesure de vérifier la réduction annoncée de 36% de consommation d'espace, par rapport à la période de référence établie par le SCoT.

En effet, d'une part l'information fait défaut sur les surfaces des secteurs en extension et, d'autre part, le tracé de l'enveloppe urbaine intègre des secteurs non urbanisés.

La CARENE a donc retravaillé le document relatif aux justifications des choix de consommation d'espace, afin d'apporter les précisions qui manquaient, tout en intégrant les dernières évolutions du PLUi induites par la présente enquête.

C'est ainsi que l'assiette de **l'enveloppe urbaine** a été corrigée en y intégrant certains espaces particuliers³ et en ajustant l'enveloppe urbaine sur quatre secteurs à caractère agricole⁴.

Quant à la **consommation d'espace**, elle a été recalculée, d'une part, en fonction des évolutions apportées par la présente modification (réduction du CTM de Pornichet et....) et, d'autre part, en intégrant les espace consommés, au titre des permis de construire accordés avant l'approbation du PLUi (« *coups partis* »).

De plus, au plan cartographique, au titre de la consommation d'espaces au sein de l'enveloppe urbaine, les espaces de plus de 1ha sont signalés désormais (cf respect du SCoT), de même que les espaces consommés au titre des extensions.

Enfin, un tableau synthétise pour chaque commune, le total de la consommation d'espace, en extension et au sein de l'enveloppe urbaine.

3.1. Enveloppe urbaine.

En ce qui concerne l'enveloppe urbaine, le document présenté rappelle les choix retenus pour arrêter le « dessin de l'enveloppe urbaine » qui se réfère à la Base de données des modes d'occupation des sols (BD MOS) de 2016. C'est à partir de cette base que la CARENE a fixé « le temps zéro du PLUi » et a développé sa méthodologie pour, soit inclure, soit exclure, de l'enveloppe urbaine des zones, des parcelles, des terrains, des jardins....en fonction de leurs caractéristiques. Par exemple, les terrains naturels de loisirs sont inclus dans la zone urbaine, si au moins trois côtés sont bordés par des espaces urbanisés.

Puis, sur le fondement d'un classement des espaces urbanisés en cinq secteurs, la CARENE détaille chacun d'eux, en les déclinant en sous catégories.

Ce sont les secteurs : d'agglomération, d'île de Brière, de village, de hameau et, enfin, d'écart. Ces secteurs satisfont aux définitions du SCoT.

3.1.1. Les agglomérations sont constituées d'un ensemble de quartiers centraux avec une densité importante comprenant un centre bourg et des quartiers de densité moindre, en continuité du tissu urbain.

³ Equipements sportifs, fonds de jardins de Brière, zone industrielle et portuaire, délaissés de voirie et échangeurs.

⁴ Pornichet (Nord du parc paysager de hippodrome) ; Montoir-de-Bretagne (gagnerie de la Camé et secteur entre RN 171 et voie ferrée) ; Donges (bordure Est des cuves).

Les secteurs d'agglomération de la CARENE, au nombre de treize, sont répartis en quatre sous-catégories, à savoir les secteurs : d'agglomération littorale et balnéaire ; estuarienne et industrielle ; de marais ; de campagne. Ce classement illustre la variété des problématiques rencontrées.

3.1.2. L'île de Brière, ainsi que le rappelle la CARENE, est une des formes d'urbanisation remarquable du territoire nazairien, avec une valeur patrimoniale et environnementale forte, illustrée par le Parc naturel régional de Brière. En réalité, il convient de parler « d'îles de Brière », au pluriel, car la CARENE a identifié treize îles sur ce modèle exception faite, des îles de Pendille de Brécun et du centre-bourg de St Joachim qui relèvent des agglomérations.

En effet, le PLUi, prévoit que les îles « qualifiées de centralité » peuvent se développer au-delà de leur enveloppe urbaine actuelle. Ce qui n'est pas le cas pour les autres îles qui ne peuvent que se densifier à l'intérieur de leur enveloppe urbaine.

Enfin, la création d'un zonage spécifique pour les îles (UI) illustre la volonté d'en préserver le paysage, ainsi que leur identité briéronne.

3.1.3. Les villages.

Sous l'appellation de « village », le PLUi identifie des secteurs agglomérés présents dans des contextes urbains et paysagers très diversifiés et mixés (communes soumises ou non à la loi littoral ; situés en estuaire Loire, en zone balnéaire, en zones industrielles ou en zone de marais).

Pour établir l'inventaire des villages, le PLUi distingue d'une part, les villages « *dotés d'extensions limitées* ». Ceux-ci déjà identifiés dans le SCoT sont au nombre de quatre.

D'autre part, les « secteurs » villages « *non dotés d'extensions* », assimilés à des villages en raison de leur structure, du nombre et de la densité des constructions et qui sont desservis par une ligne de transports en commun.

Ces secteurs village disposent d'un potentiel de densification au sein de leur enveloppe. Au total cinq secteurs villages ont été identifiés, dont un secteur autour d'un terrain de golf.

3.1.4. Les hameaux.

Selon le SCoT, le hameau est un ensemble d'habitations groupées qui ne constitue pas un noyau urbain fonctionnel. » Toutefois, la juxtaposition linéaire d'habitations isolées récentes sans urbanisation constituée, n'est pas un hameau.

Naguère, les hameaux étaient constitués autour d'exploitations agricoles.

Toutefois, pour éviter le mitage des espaces agricoles, les possibilités de construction ont été très limitées. L'extension de l'enveloppe urbaine des hameaux est interdite. Outre les constructions en dents creuses, les constructions nouvelles dans l'enveloppe urbaine peuvent être envisagées sous conditions.

Les services de la CARENE ont donc procédé à un inventaire, sur le terrain, des hameaux à partir de critères précis, afin de les distinguer des catégories voisines (villages et écarts) et en fonction du caractère littoral ou non de la commune. Ce travail a donné lieu à l'établissement de fiches d'identité précises.

C'est ainsi qu'ont été identifiés trois hameaux en communes non littorales et cinq hameaux en communes littorales.

3.1.5. Les Ecartés.

Les écartés sont des groupes d'habitations isolées. Situés en interface direct avec les espaces agricoles, naturels ou forestiers, ils n'ont pas vocation à s'étendre. Seuls les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, à condition, notamment d'être en compatibilité avec le milieu environnant. Les constructions nouvelles sont interdites.

3.2. Secteurs de développement à vocation habitat.

En ce qui concerne le développement de l'habitat, le dossier de justificatif rappelle que le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de la CARENE prévoit, à horizon 2030, une population de 140.000 habitants, dont 80.000 habitants pour la seule commune de Saint-Nazaire, ce qui nécessitera une production de logements estimée à 1.050-1.100 logements par an.

Cela implique une politique complexe d'accueil des populations qui veille en priorité, à éviter l'étalement urbain et à réduire les déplacements (« Ville du 1/4 d'heure »), alors que des zones du territoire sont, par ailleurs, soumises à de fortes contraintes environnementales (parc de Brière, zones humides) et sécuritaires (proximité de sites SEVEZO, risques de submersions).

A cet égard, le document évoque différents outils (*prioriser les centralités existantes, les zones déjà urbanisées, le renouvellement urbain, la valorisation de friches...*) visant à la maîtrise de l'urbanisation et, *in fine*, à conserver, autant que faire se peut, la qualité paysagère du territoire.

Puis le dossier justificatif présente, dans un premier temps, le potentiel à mobiliser en priorité au sein de l'enveloppe urbaine, en distinguant les gisements mobilisables à court et à moyen terme des gisements à plus long terme⁵. Au final, toutes origines confondues (*potentiel diffus, potentiel sous maîtrise publique (ZAC) et orientation d'aménagement programmées (OAP)*), le potentiel de logement est estimé à 7.050, soit 700 par an sur 10 ans.

Un tableau détaille, commune par commune, puis zone par zone, le potentiel identifié.

C'est en fonction du potentiel à mobiliser en priorité en zone urbaine que sont estimés, ensuite, les besoins d'espaces en extension urbaine.

En ce sens, le dossier présente, de façon très détaillée, étape par étape, la méthodologie suivie avec la collaboration de chaque commune, afin d'identifier des sites à potentiel en « extension ».

Au cours de ce travail d'analyse⁶, au fil des étapes, le nombre de ces sites est passé de 70 à l'origine, à 52 et enfin à 25, représentant 192 ha, superficie jugée nécessaire pour atteindre les objectifs de production de logement du PADD.

En résumé, le potentiel mobilisable est estimé à 10.735 logements sur 10 ans, soit 1.073 logements par an en moyenne, dont 7.050 logements dans l'enveloppe urbaine et 3.685 logements en extension.

⁵ Court et moyen terme: Superficie potentielle 117 ha, soit une production estimée de 1.775 logements; Long terme 340 logement.

⁶ La situation de chacune des 10 communes est développée dans le dossier justificatif et accompagnée d'extraits cartographiques présentant l'évolution des secteurs à projet.

3.3. Besoins liés à l'activité économique.

Le dossier justificatif présente, en premier lieu, un panorama, filière par filière, des besoins liés à l'activité économique sur le territoire de la CARENE et précise, ensuite, le potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine. Au passage, on rappellera que le PADD retient comme orientation majeure le renforcement du pôle économique de ce territoire.

Pour cela, le dossier justificatif identifie dix filières, parmi lesquelles arrivent en tête les industries phares du territoire, à savoir la construction navale et la construction aéronautique sans oublier les activités qui concernent l'énergie (énergies fossiles et énergies renouvelables) et le soutien des industries de production (artisanat, logistique, services, services tertiaires).

Cette diversité d'activités engendre une problématique très complexe afin de satisfaire, de façon optimale, les besoins des entreprises, sans hypothéquer l'espace foncier, très contraint par ailleurs.

En effet, selon les tendances des activités des secteurs économiques, les besoins d'espaces peuvent être forts ou modérés. Les surfaces demandées peuvent être de tailles très variables ; certaines entreprises se satisfont de la réutilisation de friches industrielles, d'autres pas.

Enfin, par souci d'efficacité et de synergie, la colocalisation de certaines activités est très recherchée, notamment, à l'est, près de la zone industrielle portuaire (ZIP) pour les activités de production ou à l'ouest de Saint Nazaire, pour ce qui concerne la santé (établissements hospitaliers) et le soutien à la personne.

Ensuite, après recensement, le document justificatif estime à 22,7ha les disponibilités foncières pour des zones d'activité, au sein de l'enveloppe urbaine. Puis, il détaille, zone par zone, les besoins fonciers et justifie les choix des zones d'extensions en tenant compte de tendances passées de consommation d'espace et en établissant des estimations pour les années futures, dans un contexte économique souvent instable voire incertain.

Cette présentation est assortie de graphiques qui dressent un bilan des surfaces consommées et des surfaces foncières disponibles selon les zones (les terminaux portuaires, la ZIP, les zones d'activités à l'est et à l'ouest, les différents parcs d'activités).

3.4. Besoins Equipements.

Afin de répondre aux besoins de la population, eu égard à son augmentation attendue, la CARENE projette de réaliser divers équipements nouveaux, qui s'inscrivent, eux aussi, dans le PADD.

Une partie de ceux-ci seront réalisés en extension de l'urbanisation (cimetières et annexes, équipement sportif, aménagements de voirie, extension d'un camping...).

D'autres équipements seront situés en zone A et en zone N et constituent des STECAL. Cela concerne, notamment, la relocalisation de services techniques (cf §1.2.3 supra), la mise aux normes des déchetteries, la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, l'amélioration paysagère de certains lieux.

La CARENE précise que ces projets ne sont pas exclusifs du confortement des équipements déjà en place.

Avis du commissaire enquêteur :

Le paragraphe ci-dessus, relatif à la consommation d'espace, n'est qu'un récapitulatif imparfait du dossier justificatif présenté par la CARENE.

Il vise seulement à rappeler, à grands traits, d'une part, la complexité du domaine et, d'autre part, la précision de l'analyse réalisée par les services de la CARENE.

En effet, il convient d'avoir à l'esprit que 49% du territoire de la CARENE est constitué de zones humides, ce qui est un facteur très dimensionnant, quand il faut dégager du foncier pour accueillir de nouvelles populations et conforter et/ou développer les activités sur ce territoire, au demeurant très dynamique.

Schématiquement, on retiendra que le territoire de la CARENE se caractérise :

- par une grande diversité territoriale, avec de fortes contraintes environnementales (Parc régional de Brière, quatre communes soumises à la loi littoral) ;
- par un panel très complet d'activités économiques et industrielles ; on y rencontre, notamment, un port sur l'estuaire de la Loire avec une zone industrielle portuaire (dont des installations classées SEVEZO), des industries lourdes, plusieurs zones d'activités à caractère artisanal et des services ;
- par une typologie complète de l'habitat qui va du résidentiel urbain dense, au résidentiel diffus, en passant par de l'habitat balnéaire et rural.

Par conséquent, pour justifier ses choix, la CARENE a veillé à réaliser, au préalable, une analyse détaillée des potentialités du territoire, en suivant une méthode de classification pertinente qui n'appelle pas d'observation de ma part.

C'est particulièrement le cas pour ce qui concerne les capacités de constructions de logements qui reposent sur un inventaire précis, auquel ont été associées les communes et qui paraît refléter fidèlement la réalité.

Au final, avec ce PLUi qui repose sur une analyse fine des potentiels fonciers et des besoins attendus, j'estime que la CARENE dispose des leviers nécessaires pour réguler, en fonction des besoins, secteur par secteurs, la production de logements, comme la libération du foncier nécessaire à l'activité économique et aux équipements.

Par voie de conséquence, le document présenté répond aux demandes de l'Etat en matière de « réduction de la consommation d'espace ».

4. La réduction de la consommation d'espace.

Enfin, dans le prolongement du thème précédent, les services de l'Etat estiment que la réduction annoncée de 36% de la consommation d'espace par rapport à la période de référence du SCoT ne peut être vérifiée⁷.

⁷ Absence d'information sur les surfaces correspondant aux secteurs en extension et tracé de l'enveloppe urbaine intégrant par endroit des secteurs non urbanisés.

Après un rappel du cadre de la réglementation, d'une part le SCoT Nantes-Saint-Nazaire et, d'autre part, le Code de l'urbanisme qui imposent de justifier la modération de la consommation des espaces⁸, le fascicule justificatif (§5) présente l'outil retenu pour calculer la réduction et évaluer la modération de la consommation d'espace.

En ce sens, le document fait la comparaison entre la base « *Observatoire des espaces et du foncier* » (ODEF), utilisée pour le SCoT par l'Agence d'urbanisme de la région de Nantes (AURAN) et la « *base de données Modes d'Occupation des Sols* » (BD MOS) mise en œuvre par le Conseil départemental de Loire Atlantique.

Les modes d'observations des espaces étant différents, il est logique que les résultats ne soient pas identiques.

En définitive, la préférence de la CARENE va à la BD MOS, car plus exigeante vis-à-vis du rythme annuel d'artificialisation.

Puis, le fascicule justificatif, développe :

- d'une part, au regard du SCoT, la justification de l'atteinte de l'objectif de réduction de -35% des consommations en extension, pour la période 2017-2030, par rapport à la période 1999-2012 ;
- d'autre part, au regard du code de l'urbanisme, la justification de la modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels, pour la période 2017-2030, par rapport à la période 2004-2016.

Avis du commissaire enquêteur :

Je relève que, avec le paragraphe 5 du fascicule justificatif, la CARENE a procédé à une analyse très complète de la problématique de la réduction de la consommation foncière, qui permet de justifier l'atteinte des objectifs dans la temporalité prévue⁹.

Néanmoins, en dépit de ce travail, le sujet reste, de mon point de vue, difficile d'accès pour un non expert ou un simple initié.

Au fil des développements, on peine à suivre les raisonnements, tant il est vrai que la matière est complexe et que les concepts sont parfois difficiles à appréhender.

Notamment, le passage d'une période de référence à l'autre, d'une part, et la concurrence entre bases de données (BD MOS et ODEF), d'autre part, requièrent une certaine agilité intellectuelle, en dépit des explications fournies.

Cependant, au final, l'ensemble parvient à convaincre le lecteur attentif qu'une dynamique de la modération de la consommation d'espace est en place et que les objectifs de modération peuvent être atteints.

A cet égard, je retiens que la consommation d'espace sera réduite, notamment par le reclassement en zones agricoles (A) ou en zones naturelles (N) de surfaces constructibles situées initialement en secteur d'urbanisation à la campagne et en zones à urbaniser (AU).

En conclusion, j'estime que la CARENE apporte les justifications nécessaires pour ce qui concerne la modération de la consommation d'espace et répond ainsi à la demande des services de l'Etat.

⁸ Code de l'urbanisme, Art L151-4, paragraphe 4.

⁹ Période 2017-2030, soit 13 ans.

Synthèse des avis du commissaire enquêteur:

Il s'agit de la première modification du PLUi de la CARENE, soumise à enquête publique.

En effet, entré en vigueur le 17 avril 2020, le PLUi a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée¹⁰ et de trois mises à jour, ce qui traduit, d'une part, le caractère évolutif de ce document de planification et, d'autre part, son suivi attentif par les services de la CARENE.

Consécutives au contrôle de légalité réalisé par l'Etat, la présente modification porte sur des points d'application de la loi littoral, sur la prise en compte des risques d'inondation et de submersion marine, ainsi que sur la consommation de l'espace foncier et notamment de la réduction du rythme de consommation.

De cette enquête, je retiens :

- l'absence d'opposition aux modifications projetées ;
- les avis des PPA qui sont toutes « favorables » ou « sans objection » ;
- la faible participation du public dont, de surcroît, la quasi-totalité des observations était hors du champ de l'enquête¹¹.

S'agissant de la participation du public, on peut penser que le thème, très circonscrit, de l'enquête était peu mobilisateur et que certains sujets abordés, comme les justifications consommation d'espaces, étaient perçus comme très techniques.

Enfin, plusieurs visiteurs m'ont déclaré qu'ils considéraient cette enquête comme une formalité, car découlant du contrôle de légalité par l'Etat, de plus sans impact notable sur le PLUi.

Quant au dossier lui-même, présenté par la CARENE, j'ai pu en apprécier l'exhaustivité, la précision et, plus généralement, la qualité.

J'estime qu'il satisfait aux demandes de modifications formulées par l'Etat qui visent à conforter la sécurité juridique du PLUi, notamment en ce qui concerne le domaine de la loi (loi littoral, loi SRU) et la compatibilité avec les normes supra-communales (PGRI, SCoT).

Enfin, je considère que les solutions envisagées par la CARENE s'inscrivent bien dans la recherche de la satisfaction de l'intérêt général.

A Nantes, le 6 décembre 2021

Pierre Bachellerie, commissaire-enquêteur

Signé Bachellerie

¹⁰ Correction d'une erreur portant sur une servitude relative à une ligne ferroviaire.

¹¹ La quasi-totalité du public est venu déposer une demande de modification de zonage de parcelle pour obtenir un droit à construction.

CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Après,

- rencontre avec les représentants de la Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE) ;
- visite de lieux plus particulièrement concernés par cette enquête publique ;

Vu,

- le dossier de modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la CARENE ;

En tenant compte,

- des avis donnés par les personnes publiques associées ;
- des observations formulées par le public ;
- des réponses apportées à ces observations par la CARENE ;

J'estime que le projet de modifications présenté,

- satisfait aux demandes de l'Etat formulées dans le cadre du contrôle de la légalité, dans le but de conforter la sécurité juridique du PLUi de la CARENE;
- est cohérent et approprié aux résultats recherchés ;
- concourt à satisfaire l'intérêt général ;

Considérant, par ailleurs,

- que la procédure choisie est adaptée à l'espèce ;
- que l'information du public n'appelle pas de remarque.

En conclusion, j'émet un **avis favorable** au projet de modificatif n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la CARENE.

A Nantes, le 6 décembre 2021

Pierre Bachellerie, commissaire-enquêteur

Signé : Bachellerie

ANNEXE

Procès-verbal de synthèse des observations avec le mémoire en réponse de la CARENE

Monsieur Pierre BACHELLERIE
Commissaire enquêteur
10 rue des Folies Chaillou
44000 NANTES

DGA Fabrique du Territoire Écologique
Direction Urbanisme & Aménagement durable
Nos réf. : **MR/FT / 2021/D/11777**
T 02 51 16 48 38
Dossier suivi par Mireille RADENAC
radenacm@agglo-carene.fr

Saint-Nazaire, le 26 novembre 2021

Objet : PLUi – enquête publique à la modification n°1

Monsieur,

L'enquête publique relative à la modification n°1 du PLUi s'est déroulée du 04 octobre au 04 novembre 2021.

A l'issue de cette enquête, vous nous avez remis le procès-verbal de synthèse le 12 novembre, analysant les différentes remarques et observations formulées dans ce cadre.

Vous trouverez ci-joint le mémoire en réponse de la CARENE à ce procès-verbal.

La Direction de l'Urbanisme reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées



Le Vice -Président
En charge de l'Urbanisme, Stratégie et
action foncière
Jean-Michel CRAND



Enquête publique du 04 octobre au 04 novembre 2021

Modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)

Procès verbal de synthèse des observations complété par les éléments de réponse sur les différents points soulevés par Monsieur le Commissaire enquêteur valant mémoire en réponse de la CARENE en date du 26 novembre 2021

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

1. Préambule.

L'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) s'est tenue du lundi 04 octobre au jeudi 04 novembre 2021.

Cette modification est consécutive au contrôle de légalité par les services de l'Etat qui ont demandé:

- que des précisions soient apportées au Règlement écrit du PLUi, en ce qui concerne l'application de la loi Littoral et la compatibilité avec le PGRI ;
- que le Règlement graphique prenne mieux en compte la bande des 100 mètres (loi Littoral) et ajuste (voire supprime) certains STECAL ;
- que la justification des choix, relative à la consommation d'espace, soit précisée et complétée

2. Déroulement de l'enquête.

L'**Avis d'enquête publique** a été publié le 17 septembre, puis le 08 octobre 2021 dans deux journaux d'annonce légale d'audience locale, « *Ouest France - édition Loire-Atlantique* » et « *Presse Océan* ».

Pendant la durée de l'enquête, l'Avis d'enquête a été affiché sur 75 emplacements, répartis sur le territoire de la CARENE:

- à la CARENE, siège de l'enquête;
- sur le territoire des dix communes composant la CARENE¹;

Un huissier a constaté la réalité des affichages.

Au cours de l'enquête, de manière aléatoire, j'ai procédé à quelques contrôles de l'affichage lors de mes déplacements à l'occasion des permanences.

En outre, l'enquête a été signalée sur chacun des sites internet des dix communes de la CARENE, rubriques « Actualité » ou « Urbanisme ».

Pendant l'enquête, le **Dossier d'enquête** a pu être :

- consulté, en version papier, à la CARENE, siège de l'enquête et dans les mairies des dix communes de la CARENE.
- consulté et téléchargé, en version numérique, sur le site internet de la CARENE <http://www.agglo-carene.fr/le-plui>

Aux jours et heures figurant à l'Avis d'enquête, le public a pu me rencontrer lors de **neuf permanences**

- deux à la CARENE,
- deux à la mairie de Saint-Nazaire,
- deux à la mairie de Pornichet,
- une dans les mairies de Donges, Trignac et Montoir-de-Bretagne.

Le public a pu communiquer ses **observations** :

- sur le registre numérique à l'adresse: <https://www.registre-dematerialise.fr/2626>;
- par inscription sur l'un des registres papier, ouverts dans les mairies des dix communes de la CARENE ;
- par courrier, à la CARENE siège de l'enquête, « à l'attention du commissaire enquêteur modification n°1 du PLUi » ;
- par courriel, à l'adresse: enquete-publique-2626@registre-dematerialise.fr.

3. Données statistiques.

Il y a eu **541** consultations du dossier à partir du site internet de la CARENE

Le nombre de consultations du dossier « papier », en dehors des heures de permanence.

Au cours des permanences, j'ai reçu **15** personnes.

Il y a eu au total **21** observations (y compris les doublons), dont 19 sont récapitulées sur le registre dématérialisé et 02 hors du registre dématérialisé.

Parmi toutes les observations, déduction faite de 03 doublons,

¹ Besné, Donges, La Chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint-André-des Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Nazaire, Trignac.

- **04** observations concernent l'enquête. :
- **10** observations émanent de propriétaires² qui sollicitent notamment la modification de zonage du PLUi de parcelles, principalement en vue de leur constructibilité ;
- **03** observations concernent des erreurs matérielles du PLUi ;
- **01** observation de RTE concernait la mise à jour du PLUi en raison du raccordement du parc éolien marin du Banc de Guérande, à partir de la plage de la Courance.

4. Divers.

Les permanences ont eu lieu en respectant les directives prescrites par le gouvernement dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de la COVID 19 (« respect des gestes barrières »).

Aucun incident n'est à signaler par ailleurs.

² Exception faite de la chambre d'Agriculture qui est intervenue au profit d'une exploitation.

1. OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Les observations du public ont toutes figuré sur le **registre dématérialisé**, sur lequel ont été regroupées, les observations sur les registres papier placés dans les communes et au siège de l'enquête, les observations parvenues par courriel ou par courrier (lettre).

Les observations sont reprises, en substance, dans le tableau ci après :

Pour mémoire, l'observation n° 1 correspond au test du registre que j'ai réalisé comme commissaire enquêteur.

| | Auteur | Observations |
|--|--|---|
| 1. Observations relevant de l'objet de l'enquête. | | |
| Obs n°3 Registre de Pornichet 15/10/21 | Asso Pornichet Environnement Patrimoine 17 avenue Gravelais 44380 Pornichet | L'association approuve l'objectif de diminution de - 35% de la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine ainsi que le maintien de la déchetterie. Cependant, elle regrette que le projet du parc d'Armor n'ait pas été revu à la baisse, en raison de l'imperméabilisation des sols à proximité immédiate d'une zone inondable. Par ailleurs, elle estime que l'intention de faire primer la Loi Littorale est louable. Mais elle aurait souhaité que cela s'accompagne d'une volonté plus claire de ne pas urbaniser aussi fortement la commune (<i>Pornichet</i>) bien que cela ne favorise pas l'installation de ménages modestes. |
| | Réponse de la CARENE : | <i>Cette demande ne fait pas partie du projet de modification n°1 du PLUi.</i> <i>Le projet de modification n°1 conforte sans équivoque l'objectif de diminution de la consommation d'espace sur PORNICHET en réduisant la zone AQ (correspondant au secteur de la déchetterie/services techniques) de manière significative de 5,6 ha environ au moment de l'approbation du PLUi à 2,1ha environ dans le projet de modification n°1.</i> <i>Pour atteindre les objectifs de production de logements sur la commune et permettre l'installation de nouveaux ménages sur le territoire, la Commune privilégie les opérations en zone agglomérée à celles en extension. Le parc d'Armor est une opération située en zone agglomérée. Pour prendre en compte le risque d'inondations dans la conception de cette opération, des études environnementales ont été</i> |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| | | <p>réalisées afin de définir les mesures d'évitement et de compensation se traduisant notamment par la création de bassins de rétention des eaux pluviales calculés sur la base d'une crue centennale.</p> <p>En conclusion, le projet du parc d'Armor est maintenu en l'état dans le PLUi.</p> |
| <p>Obs n°13 Web 03/11/21</p> | <p>Asso Prosimar Espace Camille Flammarion Bd de la République – 44 380 Pornichet</p> | <p>Dans sa lettre du 3 novembre 2020, jointe au registre dématérialisé, l'association locale d'utilisateurs Prosimar formule des observations relatives à la frange littorale de Pornichet (Quartier de Sainte-Marguerite).</p> <p>Elle estime notamment que « <i>la clarification annoncée dans la rédaction page 10 du règlement écrit est tellement générale qu'elle n'apporte rien</i> ».</p> <p>S'agissant de la <u>Notice explicative</u>, Prosimar demande la correction du 1^{er} alinéa du paragraphe 1.2.1. En effet, la variation de densité de logements annoncée (30 à 50 logements/ha), pour la zone marquée par des étoiles, n'est pas pertinente car « <i>elle résulte de la construction de trois ensembles d'immeubles dans les années 1970 qui ne serait plus autorisée aujourd'hui. De plus, cela nuirait à l'attractivité du littoral, ce qui serait en contradiction avec les objectifs affirmés du SCoT et du PLUi</i> ».</p> <p>L'association préconise de retenir la densité de la zone UBb3 de St Marguerite, soit 10 à 25 logements/ha.</p> <p>S'agissant du <u>Règlement écrit</u>, l'association demande une réécriture du § 2.1.3, « <i>précisant notamment que seuls de petits collectifs de moins de 10 logements sont compatibles avec la bande littorale de 100 m dans les zones en continuité d'urbanisation</i> ».</p> <p>Enfin, l'association Prosimar se fait l'écho de <u>l'avis général des habitants</u> à propos de la densification du bâti dans les parcelles, (divisions du terrain, destruction de villas, maximisation des capacités de construction, des parcelles, contournement des règles séparatives). Ceci a pour conséquence la destruction de l'environnement arboré (cf. zones UBb3 et UBb4) et l'encombrement des voies publiques non prévues pour ce développement urbain (stationnement).</p> |
| | <p>Réponse de la CARENE :</p> | <p>Il est précisé que le complément ajouté à l'article 2.1.3 des dispositions générales du règlement écrit du PLUi constitue un simple rappel de l'opposabilité de la loi Littoral aux projets situés dans la bande littorale pour sensibiliser les pétitionnaires. La modification n°1 du PLUi n'a pas pour objet de modifier les droits à construire issus du règlement du PLUi notamment en zone UBb3.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | | <p>Concernant la demande de correction du 1^{er} alinéa du paragraphe 1.2.1 de la notice écrite, il ne peut être répondu favorablement au motif que la densité annoncée de 30 à 50 lgts/ha correspond à une densité existante et non à une densité réévaluée en tenant compte du nouveau règlement de la zone UBb3. La notion de densité existante est la notion retenue par la jurisprudence pour définir un espace urbanisé.</p> <p>De plus, il est également rappelé dans la notice que la notion d'espace urbanisé dans la bande des 100 mètres sera toutefois à apprécier à l'échelle de chaque projet.</p> <p>Enfin, il est rappelé que, outre un règlement spécifique de la zone UBb3 dont les objectifs rappelés dans le PADD du PLUI sont notamment de mettre en valeur les spécificités patrimoniales de ces secteurs notamment en encadrant la construction des immeubles collectifs, ces secteurs sont également intégrés dans 2 périmètres de protection au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme (ex coupe et abattage d'arbres soumis à déclaration préalable) et au titre de l'AVAP devenu SPR à l'intérieur duquel les projets sont soumis à l'avis de l'ABF.</p> <p>A noter qu'il n'existe pas de zone UBb4 dans le PLUi mais une zone UBa4.</p> |
| | <p>Mme Lasnet 5 rue du Sillon Gron Montoir de Bretagne</p> | <p>Mme Lasnet évoque le projet de déchetterie-recyclerie présenté récemment par le maire de Montoir. Elle estime que ce projet est en contradiction avec le modificatif n°1 du PLUi présenté.</p> <p>En effet, il entraînerait une artificialisation supplémentaire des terres, une nouvelle construction en zone submersible et un risque de pollution accidentelle par les eaux de ruissellement.</p> <p>Enfin, l'installation constituerait « <i>un risque dangereux supplémentaire pour les habitations proches (à 60m) s'ajoutant aux autres sites dangereux très proches</i> ».</p> |
| | <p>Réponse de la CARENE :</p> | <p>Cette demande ne fait pas partie du projet de modification n°1.</p> <p>Le site de la déchetterie est déjà considéré comme urbanisé, puisqu'il réutilise le site de l'ancienne station d'épuration. En effet, sur la parcelle concernée, d'une surface de 42 500 m², seule une partie sera artificialisée sachant que la zone qui pourrait être aménagée correspond à la zone de l'ancienne STEP sur laquelle se trouve encore des ouvrages (hangar industriel, maison du gardien, blockhaus, bassin bétonné de rétention, voiries...). L'impact du futur équipement est donc très faible et à relativiser. Cette démarche de réemploi d'un ancien terrain déjà exploité contribue au contraire à ne pas étendre l'urbanisation, tout en répondant aux besoins des habitants du territoire.</p> |

| | | |
|------------------------------|-------------------------------|--|
| | | <p>Par ailleurs, une étude hydraulique de l'estuaire de la Loire (visant à une meilleure connaissance du risque inondation) est actuellement en cours dont les conclusions et obligations ne sont pas encore rendues.</p> <p>Au sujet du risque de pollution accidentelle pour les eaux de ruissellement, une déchèterie est un équipement qui ne réceptionne que très peu de déchets dangereux. Seuls les Déchets Dangereux Spéciaux des ménages (aérosols, solvants principalement issus des activités du bricolage et jardinage) sont acceptés et stockés dans des contenants dédiés spécifiques (avec dispositifs d'aération et de rétention) et dans de petites quantités.</p> <p>De plus la gestion des eaux de ruissellement est gérée globalement sur les déchèteries avec des dispositifs dédiés : bassin de rétention obturables en cas d'incident, débourbeur/déshuileur. Il y a donc une maîtrise complète de ces eaux. Les eaux de ruissellement feront ainsi l'objet d'un traitement spécifique comme pour les nouvelles activités, avec des traitement plus conforme au respect de l'environnement que ce qui peut être observé sur des anciennes installations ou d'anciennes habitations.</p> <p>Pour finir le stockage des déchets (issus des ménages) reste ponctuel dans le temps puisqu'ils sont évacués régulièrement, au minimum chaque semaine, et pour la plupart quotidiennement. L'existence d'une déchetterie sur la commune de Montoir permet de diminuer les trajets domicile-déchetterie pour les habitants vivant à l'est de l'agglomération répondant ainsi aux objectifs du PCAET.</p> |
| Obs n° 18 Web 04/11/21 | Anonyme | <p>Cette personne estime regrettable qu'il n'y ait pas eu de possibilités de s'informer sur l'enquête publique notamment, car aucune permanence n'a été prévue dans les communes de St Joachim et de St Malo de Guersac où elle est propriétaire.</p> <p>Sans accès numérique à sa disposition, cette personne regrette cette façon de procéder comme cela a été le cas lors d'une précédente enquête sur le PLUi.</p> <p>Elle demande à être informée sur les modifications du PLUi et sur les impacts sur sa commune et ses terrains. De plus, elle note que ses proches et voisins, n'étaient pas au courant de l'enquête et elle demande à être informée quand aura lieu la permanence sur sa commune.</p> |
| | Réponse de la CARENE : | <p>Cette demande relève des modalités de concertation et d'information mises en œuvre pour l'enquête publique relative à la procédure de modification n°1 du PLUi réalisée selon le Code de l'environnement qui régit la procédure et le déroulement de l'enquête publique.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>Plus précisément, conformément à l'article R123-9 et après concertation avec le commissaire enquêteur, l'arrêté d'ouverture d'enquête publique du 7 septembre 2021, a fixé les modalités d'organisation de l'enquête publique.</p> <p>Cette modification n°1 du PLUi portant principalement sur la bonne application de la Loi Littoral et du PGRI, il a été fait le choix de concentrer les permanences du commissaire enquêteur sur les communes directement concernées par cette procédure. Les communes comme Saint-Malo et Saint-Joachim n'étant pas des communes dites littorales, il n'était pas opportun de tenir des permanences au sein de celles-ci. Cependant, des dossiers papiers et des registres d'enquête publique étaient mis à disposition dans chacune des mairies des communes de la CARENE afin de permettre à chaque habitant de pouvoir s'exprimer. Le dossier en projet était également disponible en téléchargement depuis le site Internet de la CARENE, accès relayé par les sites internet des communes. Afin de faciliter l'accès aux documents de cette procédure, un poste informatique a été mis à disposition du public dans les 10 communes ainsi qu'au siège de la CARENE pendant toute la durée de l'enquête publique. Par ailleurs, un registre dématérialisé a été mis en place afin de favoriser un accès par informatique à l'enquête publique depuis chez soi et à tout heure.</p> <p>Enfin, conformément à l'article L 123-10 du Code de l'environnement, la CARENE a assuré l'information du public par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet de modification par voie de publication locale.</p> <p>Ainsi, l'Avis d'enquête publique a été publié le 17 septembre puis le 08 octobre 2021 dans deux journaux : « Ouest France » et « Presse Océan ». Des avis au public ont été affichés sur 75 emplacements répartis sur le territoire de la CARENE : au siège de la CARENE ainsi que dans les 10 communes de la CARENE. Un huissier a ainsi pu constater la réalité des affichages.</p> <p>Cet avis est également paru sur les sites internet de chacune des communes de la CARENE ainsi que sur son propre site.</p> |
| <p>2. Observations ne relevant pas de l'objet de l'enquête.</p> <p>2.1.Observations concernant des parcelles (reclassement, modification de tracé...).</p> | | |

| | | |
|--|--|--|
| Obs n°4 Registre de St Nazaire 21/10/2021 | M Bonnet 51 avenue de Saint Lazare Saint-Nazaire | Demande des informations « <i>à propos du 40 rue du Haut Rocher où il déclare être intéressé pour construire</i> ». |
| | Réponse de la CARENE : | <p>Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification n°1 du PLUi qui est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.</p> <p>Le terrain est situé en zone naturelle (NA1) lui conférant un caractère non constructible. 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 ».</p> <p>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.</p> <p>Par conséquent, la parcelle citée n'a pas pu être intégrée à l'enveloppe urbaine du hameau existant à proximité.</p> |
| Obs n°2 Email 11/10/21 | Mme Sophie OGER 80 route des 4 vents 44600 St Nazaire | Mme Oger est propriétaire, à la Ville Heulin, des parcelles HM 102 et HM 104. Elle indique qu'une grande partie de la parcelle HM 104 est classée en zone agricole. Cette propriétaire demande la modification du classement de sa parcelle, afin que celle-ci devienne constructible. |
| | Réponse de la CARENE : | <p>Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification n°1 du PLUi qui est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.</p> <p>La parcelle HM 104 est effectivement située en zone agricole (AA1a) lui 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</p> |

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| | | <p>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 ».</p> <p>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.</p> <p>Par conséquent, la parcelle citée n'a pas pu être intégrée à l'enveloppe urbaine du hameau existant à proximité.</p> |
| Obs n°5 Courrier 25/10/21 | M Leroy 16 La Duchée 44480 Donges | <p>Propriétaire des parcelles cadastrées ZH 173 et ZH 180, M Leroy demande à ce que ces deux parcelles, situées « <i>en haut du village de la Duchée donc non inondables</i> », soient classées en zone constructible. Ce reclassement lui permettrait de quitter le village de la Duchée où il indique que son exploitation agricole « <i>devient ennuyeuse pour les riverains</i> ».</p> |
| | Réponse de la CARENE : | <p>Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification n°1 du PLUi qui est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.</p> <p>Les parcelles ZH 173 et 180 sont situées en zone agricole (AA1a) lui conférant un caractère non constructible. Les objectifs fixés par les politiques nationales en matière d'urbanisme sont de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels.</p> <p>Par conséquent, l'un des défis du PLUi est d'organiser spatialement le territoire tout en maintenant un équilibre et une solidarité entre les communes. Ainsi, les orientations choisies visent à recentrer le développement sur les zones agglomérées et à limiter la constructibilité à la campagne.</p> <p>En s'appuyant sur les définitions données par le SCOT, le PLUi a instauré des zonages découlant de la caractérisation des secteurs bâtis de l'agglomération. En fonction de leurs caractéristiques, ils peuvent être considérés comme zone agglomérée, village, île, hameau ou écart.</p> <p>Ainsi, les parcelles citées ont été désignées comme appartenant à un groupement bâti se situant dans les secteurs agricoles et naturels ne pouvant plus s'étendre, où seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées. Il s'agit donc d'écarts qui répondent à la définition donnée par le SCOT : « L'écart se caractérise par la présence d'une ou plusieurs habitations isolées. Il peut</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | être groupé comme linéaire et comprend des dents creuses ». Dans les écarts les dents creuses ne peuvent pas être construites ». |
| Obs n° 6 et n°7 Web 27/10/21 | M Bocquillon 15 chemin de port Charlotte 44600 St-Nazaire | M Bocquillon est propriétaire de la parcelle cadastrée 184 DT 629 sur laquelle est construite sa maison. Cette parcelle est grevée d'une servitude de passage au profit du domaine public maritime (accès au phare d'Aiguillon parcelle cadastrée 184 DT 630). De plus, la frange nord-est de la parcelle est incluse dans un espace boisé classé (EBC) au PLUi de la CARENE. Pour cette raison, il ne peut construire un garage destiné à sécuriser le stationnement de son véhicule à cet endroit. Or, M Bocquillon estime que le tracé récent de l'EBC qui déborde sur sa propriété, repose sur une appréciation inexacte des lieux. En effet, il semble qu'aucun arbre n'est planté à cet endroit sur sa parcelle. Celle-ci est seulement surplombée par les arbres de l'EBC qui agrémentent le chemin côtier, longeant, par ailleurs, l'est de sa propriété. Pour cette raison, ce propriétaire demande à ce que le tracé de l'EBC soit modifié pour permettre la construction de ce garage. |
| | Réponse de la CARENE : | Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification n°1 du PLUi qui est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme. En effet, la suppression d'un EBC ne peut être réalisée à travers une procédure de modification de PLUi. Cependant, la trame EBC était déjà existante lors du PLU de Saint-Nazaire (approuvé en 2017). L'objectif d'un tel classement est de maintenir ou de créer une trame boisée existante notamment au sein de l'espace proche du rivage, qui doit faire l'objet d'une protection spécifique face à l'urbanisation. |
| Obs n°10 E mail 29/10/21 | Mme Patricia Gautier 31 chemin des Virées Moisson 44600 St-Nazaire | Mme Gautier est propriétaire des parcelles cadastrées EV 511 et EV 139 qui sont classées en zone naturelle. Sur la parcelle EV 511 est construite la maison de Mme Gautier. La parcelle EV 139 est libre de toute construction. Madame Gautier demande à ce que ces parcelles soient classées en zone constructible. Elle précise que le secteur est déjà urbanisé. Cette observation fait doublon avec l'observation n°17 parvenue par courrier. |

| | | |
|---|--|---|
| <p>Doublon de l'obs n° 17 04/11/21</p> | | |
| | <p>Réponse de la CARENE :</p> | <p>Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification n°1 du PLUi qui est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.</p> <p>Les parcelles EV 511 et 139 sont situées en zone naturelle (NA1) leur conférant un caractère non constructible. Les objectifs fixés par les politiques nationales en matière d'urbanisme sont de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels.</p> <p>Par conséquent, l'un des défis du PLUi est d'organiser spatialement le territoire tout en maintenant un équilibre et une solidarité entre les communes. Ainsi, les orientations choisies visent à recentrer le développement sur les zones agglomérées et à limiter la constructibilité à la campagne.</p> <p>En s'appuyant sur les définitions données par le SCOT, le PLUi a instauré des zonages découlant de la caractérisation des secteurs bâtis de l'agglomération. En fonction de leurs caractéristiques, ils peuvent être considérés comme zone agglomérée, village, île, hameau ou écart.</p> <p>Ainsi, les parcelles citées ont été désignées comme appartenant à un groupement bâti se situant dans les secteurs agricoles et naturels ne pouvant plus s'étendre, où seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées. Il s'agit donc d'écarts et répondent à la définition qui en est faite par le SCOT : « L'écart se caractérise par la présence d'une ou plusieurs habitations isolées. Il peut être groupé comme linéaire et comprend des dents creuses ». Dans les écarts les dents creuses ne peuvent pas être construites ».</p> |
| <p>Obs n°15 Dépôt mairie Trignac 02/11/21</p> | <p>M Gérard Gautier 9 rue du Paradis 44350 Guérande</p> | <p>M Gautier est propriétaire de la parcelle cadastrée 184 EV 459 à Dissignac (commune de Saint-Nazaire). Il demande à ce que cette parcelle devienne constructible.</p> <p>A l'appui de sa demande, il rappelle que ce terrain est desservi à proximité par les différents réseaux et se « <i>situe entre des habitations existantes</i> » et constitue à cet égard « une dent creuse ».</p> |
| | <p>Réponse de la CARENE :</p> | <p>Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification n°1 du PLUi qui est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | | <p>Le terrain est situé en zone agricole (AA1a) lui conférant un caractère non constructible. 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 ».</p> <p>En s'appuyant sur les définitions données par le SCOT, le PLUi a instauré des zonages découlant de la caractérisation des secteurs bâtis de l'agglomération. En fonction de leurs caractéristiques, ils peuvent être considérés comme zone agglomérée, village, île, hameau ou écart.</p> <p>Ainsi, les parcelles citées ont été désignées comme appartenant à un groupement bâti se situant dans les secteurs agricoles et naturels ne pouvant plus s'étendre, où seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées. Il s'agit donc d'écarts qui répondent à la définition donnée par le SCOT : « L'écart se caractérise par la présence d'une ou plusieurs habitations isolées. Il peut être groupé comme linéaire et comprend des dents creuses ». Dans les écarts les dents creuses ne peuvent pas être construites ».</p> |
| <p>Obs n° 16</p> <p>Courrier déposé mairie Pornichet 03/11/21</p> | <p>Mme Dauve- Le Gorguille 25 avenue des Noës 44380 Pornichet</p> | <p>Cette dame est propriétaire des parcelles AL207 et AL783 à Saint Sébastien. Elle souhaite avoir des informations sur les projets de lotissements prévus dans la zone qui a vu la création de lotissements. En effet, elle ne semble pas favorable à l'évolution foncière du quartier. Elle craint, notamment, les atteintes susceptibles d'être portées à l'état arboré de ses parcelles. A l'appui de sa demande, elle joint une étude présentée lors d'une précédente enquête publique, probablement lors de l'élaboration du PLUi. Cette étude réalisée par un urbaniste conteste notamment le contenu de l'OAP n°33 de Sébastien-Sud à Pornichet.</p> <p>Par ailleurs, il semblerait que cette propriétaire, d'une part, soit en conflit avec la société privée d'aménagement qui a réalisé le lotissement voisin « Les colibris », et, d'autre part, en désaccord avec la commune de Pornichet à propos d'une haie et d'un cheminement doux.</p> |
| | <p>Réponse de la CARENE :</p> | <p>Cette demande concerne d'une part une demande d'information sur le devenir du secteur et d'autre part une demande d'évolution d'une OAP qui ne fait pas partie du projet de modification n°1 du PLUi.</p> <p>La modification n°1 du PLUi ne porte pas sur ce secteur. Pour autant il est précisé que le projet de St Sébastien présente un véritable intérêt général pour la Commune en termes de production de logements sociaux en tant que commune déficitaire au titre de la Loi SRU. Le taux de logements</p> |

| | | |
|--------------------------------|---|--|
| | | <p>sociaux sur Pornichet est actuellement de 7,66% pour un objectif légal de 25%. En l'espèce 30% des logements attendus sur ce site seront des logements locatifs sociaux. Une OAP a effectivement été définie dans le cadre du PLUi pour tenir compte des spécificités du site et notamment exiger la préservation des arbres présentant un intérêt paysager.</p> <p>Concernant les accès à la parcelle AL 783, la Commune ne comprend pas le sens de la demande au motif que, dans le cadre de l'aménagement du lotissement communal « Les Jardins de l'Estran » réalisé entre 2016 et 2018, la voirie a été prolongée pour désenclaver cette parcelle.</p> |
| Obs n° 19 | Mme Joelle Caux 33 rue Jules Auffret 55570 Trignac | <p>Propriétaire d'une parcelle cadastrée n°195 route de Bert, réitère sa demande faite lors de l'établissement du PLUi en 2019, afin que sa parcelle soit classée constructible comme précédemment. Lors de sa venue à la dernière permanence, Mme Caux m'a expliqué que sa parcelle était actuellement classée en zone humide.</p> |
| Registre CARENE 04/11/21 | Réponse de la CARENE : | <p>Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification n°1 du PLUi qui est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.</p> <p>Le terrain est situé en zone naturelle (NA1) lui conférant un caractère non constructible. 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 ».</p> <p>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.</p> <p>De plus, la parcelle concernée est également classée en zone humide dans le PLUi renforçant d'autant plus son caractère naturel et contraignant sa constructibilité.</p> |
| Obs non numérotée | Chambre d'agriculture | <p>La chambre d'Agriculture profite de la modification n°1 du PLUi pour appuyer une demande concernant une hélicultrice sur la commune de Saint André des Eaux.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>hors registre</p> <p>Lettre 05/07/21</p> | <p>de Loire Atlantique Rue Pierre Adolphe Bobierre 44939 Nantes cedex 9</p> | <p>Il s'agit de l'EARL les Jardins d'Athénaïse dont l'exploitante est Mme Hamon. La chambre d'agriculture relève que le siège de l'exploitation est classé en zone Na1 et qu'il conviendrait de le reclasser en zone A, pour permettre des possibilités de construction afin de pérenniser l'exploitation.</p> |
| | <p>Réponse de la CARENE :</p> | <p>Cette demande ne fait pas partie des objectifs poursuivis par la modification n°1 du PLUi.</p> <p>Le terrain est classé en zone naturelle (NA1) du fait de ses caractéristiques paysagères et bocagères, participant aux enjeux de la trame verte et bleue. Par ailleurs, des problèmes de sécurité des accès ont été relevés.</p> <p>Ainsi, l'implantation, sur le secteur, d'une activité agricole qui pourrait être source de nuisances et qui conduirait à du mitage, n'est pas souhaitable.</p> |
| <p>Obs non numérotée hors registre</p> <p>Courriel 05/06/21</p> | <p>M Jérôme Bazille Saint André des Eaux</p> | <p>Ayant appris l'existence de l'enquête publique, ce monsieur a adressé à la commune de Saint André des Eaux un courriel, où il demande « <i>qui contacter pour que deux de ses terrains</i> », sans préciser lesquels, « <i>deviennent constructibles</i> ».</p> |
| | <p>Réponse de la CARENE :</p> | <p>Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification n°1 du PLUi qui est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.</p> <p>Faute de précision sur la localisation des terrains, il n'est pas possible de répondre à sa demande dans le cadre de la présente enquête publique. En cas de demande de renseignement sur les règles qui s'appliquent sur une parcelle, il convient de contacter la commune concernée.</p> |
| <p>2.2.Observation concernant une servitude d'utilité publique.</p> | | |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Obs n°9</p> <p>E mail 27/10/21</p> | <p>Réseau de Transport d'Electricité (RTE), (haute et très haute tension) Centre Développement Ingénierie Nantes 6 rue Kepler ZAC GESVRINE Boite postale 4105 44241, La Chapelle sur Erdre CEDEX</p> | <p>L'observation de RTE est en rapport avec les raccordements électriques du parc éolien marin du banc de Guérande, à partir de la plage de la Courance ainsi que les réseaux sous terrains terrestres qui sont associés.</p> <p>RTE demande d'insérer en annexe au PLUi les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, du fait de la présence des ouvrages électriques en lien avec le parc éolien marin (servitudes I4). Il est nécessaire que ces servitudes soit opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. (cf.art L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme).</p> |
| | <p>Réponse de la CARENE :</p> | <p>Cette demande ne fait pas partie des objectifs poursuivis par la modification n°1 du PLUi. Néanmoins, il est apporté une réponse favorable à cette demande. A noter que l'actualisation des servitudes du PLUi est habituellement faites par le biais de procédures de mises à jour régulières du PLUi.</p> |
| <p>2.3.Observations concernant des erreurs matérielles.</p> | | |
| <p>Obs n°8 et Obs N°11</p> <p>27/10/21 Web 03/11/21</p> | <p>Asso Sauvegarde et protection de la corniche nazairienne et de son environnement Président : M Chausse 110 r Ferdinand Buisson 44600 St-Nazaire</p> | <p>M Michel Chausse président de cette association signale des erreurs matérielles sur le zonage des parcelles YL 66,71, 72 et 208 pouvant être corrigées sur la base de l'article L 153-45 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Il relève que cette situation n'a pas été rectifiée en dépit des trois mises à jour et d'une modification simplifiée du PLUi.</p> <p>De plus, les engagements de la CARENE (correspondance du 20 juillet 2020) relatifs à ces parcelles et au périmètre de PPRT sont restés sans suite.</p> |
| | <p>Réponse de la CARENE :</p> | <p>Cette demande ne fait pas partie des objectifs poursuivis par la modification n°1 du PLUi. Cependant, elle est d'ores et déjà intégrée au projet de modification n°2 du PLUi dont les objectifs ont été fixés par délibération du 29 juin 2021.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>Obs 12 et Obs 14</p> <p>Web 03/11/21</p> | <p>Mme Géraldine Carvalho 6'impasse du Saut du Loup, et Mme Monique Colas 3 impasse du Saut du Loup, 44600 Saint Nazaire</p> | <p>Mmes Carvalho et Colas rappellent que les parcelles YL72 et 208 de la Commune de Saint-Nazaire sont identifiées comme des parcelles boisées protégées au PLUi, au même titre que la Coulée Verte. Or à la suite d'une erreur matérielle au PLUi, elles ont été classées en zone constructible. Cette erreur devait être corrigée dès la première modification du PLUi, ainsi que l'a indiqué la CARENE dans une lettre du 06 mai 2020. Ce qui n'est toujours pas le cas dans cette nouvelle version du PLUi.</p> <p>Mmes Carvalho et Colas demandent à ce que la correction soit réalisée.</p> |
| | <p>Réponse de la CARENE :</p> | <p>Cette demande ne fait pas partie des objectifs poursuivis par la modification n°1 du PLUi. Cependant, elle est d'ores et déjà intégrée au projet de modification n°2 du PLUi dont les objectifs ont été fixés par délibération du 29 juin 2021.</p> |

2. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

(Pour mémoire)

Le 17 juin 2021, la CARENE a sollicité l'avis de vingt-huit Personnes publiques associées et organismes divers sur le projet de modification du PLUi.

Au début de l'enquête, une dizaine d'entre elles avait répondu.

A Nantes, le 12 novembre 2021

Pierre Bachellerie,
Commissaire-enquêteur
SIGNE BACHELLERIE

Fait en trois exemplaires