

Département de Loire-Atlantique
Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire – La CARÈNE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

du mardi 2 septembre 2025 au jeudi 2 octobre 2025



2^{ème} partie. Conclusions et avis de la commissaire enquêteur relatives à la procédure de modification de droit commun n° 4 du PLUi de la CARÈNE

Commissaire enquêteur Aude VOUZELLAUD

Table des matières

2^{ÈME} PARTIE. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTEUR RELATIVES À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 4 DU PLUi DE LA CARÈNE 1

1. Introduction.....	4
1.1. <i>L'objet de l'enquête</i>	4
1.2. <i>Les enjeux de la modification n°4 du PLUi de la CARÈNE</i>	4
1.3. <i>Organisation et déroulement de l'enquête</i>	5
1.3.1. <i>Organisation de l'enquête</i>	5
1.3.2. <i>Déroulement de l'enquête</i>	5
1.3.3. <i>À l'issue de l'enquête</i>	6
1.4. <i>Les enseignements de l'enquête</i>	6
1.4.1. <i>La participation du public</i>	6
1.4.2. <i>Les apports de l'expression du public</i>	7
2. L'appréciation des projets.....	8
2.1. <i>La synthèse des appréciations des projets</i>	8
2.1.1. <i>Synthèse du bilan de la concertation préalable</i>	8
2.1.2. <i>Synthèse de l'avis de l'Autorité environnementale</i>	8
2.1.3. <i>Synthèse des avis des personnes publiques associées (PPA)</i>	8
2.1.4. <i>Synthèse des observations du public</i>	9
2.2. <i>Les problématiques en débat.....</i>	11
2.2.1. <i>Les conséquences de l'absence d'avis effectif et motivé de la MRAe</i>	11
2.2.2. <i>Aménagement du territoire : le délicat équilibre des différents enjeux en présence</i>	11
2.2.3. <i>La protection « exhaustive » des enjeux environnementaux relevés</i>	12
2.2.4. <i>Le respect du principe de sobriété foncière</i>	12
2.2.5. <i>Des aménagements adaptés aux aménagements existants environnant</i>	13
3. Conclusions motivées de la commissaire enquêteur	13
3.1. <i>Sur l'objectif de la procédure</i>	13
3.2. <i>Sur l'opportunité et le choix de la procédure de modification</i>	13
3.3. <i>Sur la concertation et l'information du public</i>	13
3.4. <i>Sur la qualité du dossier d'enquête</i>	13
3.5. <i>Sur les conséquence de l'absence d'avis motivé de la MRAe</i>	14
3.6. <i>Sur la participation et l'acceptabilité des projets</i>	14

Procédures de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARENE

3.7. Sur l'acceptabilité environnemental des projets	14
3.7.1. <i>Le choix des sites</i>	14
3.7.2. <i>La protection des enjeux environnementaux relevés</i>	14
3.8. Sur la consommation foncière.....	15
3.9. Sur les enjeux urbanistiques.....	15
3.10. Bilan avantages et inconvénients des projets	15
4. Synthèse des conclusions	16
5. Recommandation.....	16
6. Avis motivé de la commissaire enquêteur.....	16

Je soussignée, Aude VOUZELLAUD, désignée commissaire enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes n°E25000114 du 21/05/2025, en vue de procéder à l'enquête publique unique sur les procédures de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLUi n°2 de la CARÈNE, formule ici mes conclusions sur la procédure de modification n°4 du PLUi de la CARÈNE.

1. Introduction

1.1. L'objet de l'enquête

La présente enquête concerne **la procédure de modification de droit commun n° 4 du PLUi de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire -Saint-Nazaire agglomération - La CARÈNE portant ouverture partielle à l'urbanisation de 3 zones 2AU¹ destinées à l'habitat et à l'équipement :**

- la zone de Chateauloup Est sur la commune de Saint-André-des-Eaux avec reclassement en zones 1AUBb2 et UBb2.
- la zone d'Océanis sur la commune de Saint-Nazaire avec reclassement en zones 1AUAd1, UHa1, Ued, AE1a, AA1 et NA1 ;
- la zone de la Torpille sur la commune de Saint-Nazaire avec reclassement en zones UBa1 et NA1.

L'autorité organisatrice et décisionnaire est la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire - Saint-Nazaire agglomération – La CARÈNE .

1.2. Les enjeux de la modification n°4 du PLUi de la CARÈNE

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est le document de synthèse des choix d'aménagement et de développement de la CARÈNE pour son territoire. Depuis son approbation le 04/02/2020, il s'est substitué aux documents d'urbanisme préexistants des 10 communes qui la composent et fait désormais référence pour les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Engagée le 06/06/2024 la présente procédure d'évolution est conduite dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun prévu par les articles L. 153 -36 et suivant du code de l'urbanisme. Elle permet de modifier le règlement et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), sous réserve de respecter certaines restrictions.

L'un des enjeu de la présente procédure est **d'adapter le zonage de certains sites pour permettre l'émergence de projets d'aménagement de logements visant à répondre, à court et moyen termes, aux besoins de la population du territoire**. Et notamment, **maintenir le cap**

¹ 2AU : Zone À Urbaniser à long terme.

d'une production de logement accessible à tous, en cohérence avec les orientations du PADD² du PLUi et en compatibilité avec les objectifs du PLH³ 2022-2027 afin de soutenir une dynamique de construction.

Cet objectif doit néanmoins veiller à **respecter la démarche de sobriété foncière requise ainsi que les enjeux environnementaux identifiés**.

Afin de mettre en œuvre l'objectif de modération foncière et la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser), la CARÈNE a fait le choix de réaliser une évaluation environnementale de l'ensemble des zones 2AU (169 ha) afin d'expertiser le potentiel réellement urbanisable du territoire et de le hiérarchiser.

1.3. Organisation et déroulement de l'enquête

1.3.1. *Organisation de l'enquête*

- Par décision du Tribunal Administratif du 21/05/2025, Madame Aude VOUZELLAUD a été désignée comme commissaire enquêteur pour l'organisation de la présente enquête.
- Par arrêté numéro 2025.00170 du 04/07/2025, la CARÈNE a prescrit les modalités d'organisation de la présente enquête.
- L'avis d'enquête a été publié, dans les délais réglementaires, par insertion dans la rubrique administrative des annonces légales des quotidiens régionaux Ouest-France et Presse-Océan des 04/07/2025 et 05/09/2025. Il a également fait l'objet d'un affichage (13 affiches), au format réglementaire, réalisé dans les délais requis et réparti sur les sites visés par l'enquête ainsi que les mairies concernées.

1.3.2. *Déroulement de l'enquête*

- La présente enquête s'est déroulée du 02/09/2025 9h au 02/10/2025 17h, soit pendant 31 jours consécutifs.
- La commissaire enquêteur a tenu 4 permanences en mairies de Saint-Nazaire et de Saint-André-des-Eaux (02/09/25, 09/09/25, 16/09/25, 02/10/25).
- Le dossier d'enquête, comportant les mêmes pièces sous sa forme papier et dématérialisé, comportait l'ensemble des informations requises. Une synthèse de la notice explicative et d'une carte graphique avant/après projet, avec les zonages et numéros de parcelles afin de permettre une localisation précise, ont été ajoutées pour faciliter la compréhension du public. Il a été accessible pendant la stricte durée de l'enquête, sous sa forme papier en mairies de Saint-Nazaire et Saint-André-des-Eaux ainsi qu'au siège de la CARÈNE, et 24h/24 via sa version dématérialisée .
- Le public a pu déposer ses observations sur l'un des 3 registres papiers mis à disposition, par courrier adressé à la CARÈNE , siège de l'enquête, par courriel

² PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

³ PLH : Plan Local de l'Habitat.

Procédures de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARENE

(plui-carene@mail-registre-numerique.fr) ou encore directement sur le registre dématérialisé mis à disposition (<https://www.registre-numerique.fr/plui-carene>).

- 14 observations exploitables ont été déposées par le public au cours de l'enquête qui s'est déroulée dans un climat serein et sans incident.
 - La commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse (PVS) des observations du public à la CARÈNE lors de la réunion du 10/10/2025.
 - La CARÈNE a fourni son mémoire en réponse au PVS par courriel du 24/10/2025.
- L'enquête s'est déroulée normalement, conformément à l'arrêté n°2025.00170 du 04/07/2025.

1.3.3. À l'issue de l'enquête

- **Les rapport, conclusions motivées et avis de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public** au siège de la CARÈNE ainsi que dans les mairies concernées par cette procédure, aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique ; ainsi que sur le site internet de la CARÈNE et celui du registre dématérialisé, soit **jusqu'au 02/10/2026** .
- Une fois les rapport, conclusions motivées et avis de la commissaire enquêteur rendus, le président de la CARÈNE en présentera la bilan devant l'organe délibérant qui en délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.
- L'acte approuvant une modification devient exécutoire un mois après sa publication et sa transmission à la préfecture dans les conditions définies aux art. L.5211-3, L.2131-1 et 2 du code général des collectivités territoriales.

1.4. **Les enseignements de l'enquête**

1.4.1. La participation du public

La participation du public à l'enquête a été assez proche de celui du bilan de la concertation avec une participation faible puisque :

- pour Chateauloup Est : 2 personnes sont venues s'informer lors des permanences et 8 contributions ont été déposées.
- pour Océanis : 2 personnes sont venues s'informer lors des permanences de la commissaire enquêteur mais aucune contribution n'a été déposée.
- pour La Torpille : 3 personnes sont venues s'informer lors des permanences et 4 contributions ont été déposées.

Sur les 13 contributions déposées (cf. 4 sur registre, 1 par courrier, 3 sur le registre dématérialisé et 5 par courriel), 8 ont été classées exploitables (cf. E7 hors-sujet ; 2 triplons : R1/@4/E8 et R2/E3/C6 et un doublon : E10/@11).

Procédures de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARENE

Celles-ci se répartissent en 14 observations (cf. une contribution pouvant contenir plusieurs observations) : 12 pour le projet de Chateauloup Est à Saint-André-des-Eaux et 2 pour le projet de La Torpille à Saint-Nazaire.

La fréquentation du registre dématérialisé a été modérée avec : 40 visiteurs, 167 téléchargements de documents et 241 visualisations de documents.

Les mesures de publicité légale ont été strictement respectées :

- Publication de l'avis d'enquête publique dans la rubrique administrative des annonces légales des quotidiens régionaux Ouest-France et Presse-Océan des 04/07/2025 et 05/09/2025 ;
- Affichage réglementaire de 13 affiches (cf. 7 sur Saint-André-des-Eaux, 4 autour du site d'Océanis, 2 pour le site de La Torpille) et un affichage dans les deux mairies concernées et au siège de la CARENE ainsi que sur leurs sites internet.

Il convient également de signaler qu'afin d'assurer la plus grande exhaustivité des études environnementales sur les sites de projet, un arrêté préfectoral a été émis le 09/03/2023, portant autorisation de pénétrer dans les propriétés privées situées sur des secteurs d'urbanisation future sur le territoire de la CARENE. Les propriétaires ont été prévenus par l'envoi d'un courrier individualisé leur expliquant la démarche. Les propriétaires concernés par la procédure étaient ainsi sensibilisés à une évolution possible du classement de leurs parcelles.

1.4.2. Les apports de l'expression du public

- Concernant le site de Chateauloup Est à Saint-André-des-Eaux : 12 observations

L'expression du public, constitués de riverains du site, a principalement remonté :

- Un souhait de protection exhaustive des enjeux environnementaux relevés ;
- Des propositions d'ajustements pour garantir un aménagement cohérent avec les aménagements voisins (cf. collectif de Chateauloup 11 membres et l'association du lotissement de la Guilloterie 1) ;
- Une incohérence avec la trajectoire ZAN et une incompatibilité avec les objectifs environnementaux des orientations du SCOT Nantes Saint-Nazaire et les orientations du PADD du PLUi.

La collectivité a apporté une réponse personnalisée à chaque observation dans son mémoire en réponse du 24/10/2025.

- Concernant le site de La Torpille à Saint-Nazaire : 2 observations

Quatre membres d'une même famille, copropriétaires des parcelles YC169, 170 et 87 se sont déplacés à deux permanences et ont déposé 4 contributions :

Procédures de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARENE

- Contestant le classement en zone NA1 de leur parcelles et demandant le rattachement au classement UBa1 afin de rendre leurs parcelles constructibles conformément à l'environnement voisin construit;
- Proposant un compromis entre le respect des enjeux environnementaux relevés et la préservation d'un droit à construire restreint en maintenant la protection environnementale NA1 sur le pourtour de la parcelle mais en acceptant de créer une zone centrale constructible, regroupant les espaces dégagés visualisables sur la vue aérienne, afin de permettre la construction d'une maison pour un de leurs enfants.

La collectivité a maintenu sa position de classement en zone NA1 dans sa réponse du 24/10/2025.

2. L'appréciation des projets

2.1. La synthèse des appréciations des projets

2.1.1. Synthèse du bilan de la concertation préalable

Le bilan de la concertation qui s'est réglementairement tenue du 07/11/2024 au 09/12/2024 a remonté 48 visiteurs sur le registre numérique et 5 observations déposées concernant les sites du projet (2 pour Océanis et 3 pour La Torpille).

2.1.2. Synthèse de l'avis de l'Autorité environnementale

Par avis n° 003190/A PP du 18/0/2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe a indiqué ne pas avoir pu étudier le projet dans le délai imparti de trois mois, faute de moyens suffisants.

2.1.3. Synthèse des avis des personnes publiques associées (PPA)

Sur les 22 PPA consultées, 6 ont répondu et communiqué leur avis dans le délai légal imparti.

	OCEANIS	LA TORPILLE	CHATEAULOU EST
CCI Nantes-Saint-Nazaire⁴	Pas de remarques	Pas de remarques	Pas de remarques
Chambre d'Agriculture		Recommandation de contact avec l'exploitation concernée pour compensation et aménagements pour la poursuite de l'activité.	
Conseil départemental	Avis FAVORABLE	Avis FAVORABLE	Avis FAVORABLE

⁴ CCI : Chambre de Commerce et de l'Industrie.

Procédures de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARENE

PNRB ⁵	Avis FAVORABLE Vigilance pour veiller à la préservation des zones à enjeux classées en NA1 et intégrées dans l'OAP.	Avis FAVORABLE - les valeurs retenues pour l'application d'un coefficient de biotope (0,3) et la conservation d'une pleine terre (20%) semblent peu élevées au regard d'un secteur entièrement naturel (cf. non imperméabilisé) ; - l'absence de mesure visant à garantir la libre circulation des espèces (ex. mise en place de clôtures perméables) ; - l'absence d'une zone tampon suffisante et efficace pour protéger les espaces à enjeux écologiques des futures zones aménagées.	Avis FAVORABLE
CAP ATLANTIQUE ⁶	Pas d'observation particulière	Pas d'observation particulière	Pas d'observation particulière
CMA ⁷	Avis FAVORABLE	Avis FAVORABLE	Avis FAVORABLE

2.1.4. Synthèse des observations du public

- Concernant le site de Chateauloup Est à Saint-André-des-Eaux

Thématiques	Réponse de la CARENE
Un souhait de protection exhaustive des enjeux environnementaux relevés .	FAVORABLE majoritairement
Des propositions d'ajustements pour garantir un aménagement cohérent avec les aménagements voisins (cf. collectif de Chateauloup 11 membres et l'association du lotissement de la Guilloterie 1).	A rappelé l'obligation de la collectivité de respecter des prescriptions d'ordre supérieur, notamment en matière de densité, ainsi que les prescriptions par zone établies dans le PLUi.
Une incohérence avec la trajectoire ZAN et une incompatibilité avec les objectifs environnementaux des orientations du SCoT Nantes Saint-Nazaire et les orientations du PADD du PLUi.	A réexpliqué la démarche appliquée pour être en cohérence et en compatibilité avec les textes supérieurs.

⁵ PRNB : Parc Naturel Régional de Brière.

⁶ CAP ATLANTIQUE La Baule – Guérande Agglo.

⁷ CMA :Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Procédures de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARENE

Analyse de la CE :

La collectivité a pris en compte les signalements effectués concernant les enjeux environnementaux et a explicité avec pédagogie la méthodologie retenue pour répondre aux besoins de logements neufs tout en respectant les prescriptions des textes supérieurs et du PLUi.

- Concernant le site de La Torpille à Saint-Nazaire

Thématiques	Réponse de la CARENE
Contestation du classement en zone NA1 des parcelles YC169, 170 et 87 au regard de l'environnement voisin construit et demandant le rattachement au classement UBa1 afin de rendre leurs parcelles constructibles.	<p>DEFAVORABLE</p> <p>Priorisation des enjeux environnementaux</p>
<p>Proposition de compromis entre le respect des enjeux environnementaux relevés et la préservation d'un droit à construire restreint en maintenant la protection environnementale NA1 sur le pourtour de la parcelle mais en acceptant de créer une zone centrale constructible, regroupant les espaces dégagés visualisables sur la vue aérienne, afin de permettre la construction d'une maison pour un de leurs enfants.</p> 	<p>DEFAVORABLE</p> <p>Priorisation des enjeux environnementaux</p>

Analyse de la CE :

La présente problématique relève de la complexité pour les collectivités d'arbitrer entre les différents enjeux en présence et de trouver un juste équilibre entre les besoins d'aménagement et la préservation des enjeux environnementaux .

POUR LA REQUETE	POUR L'ENVIRONNEMENT	LIMITES
Secteur identifié en foncier à combler	<p>¾ du secteur à enjeu assez fort pour l'habitat de reproduction du Bouvreuil pivoine(BP) et enjeu moyen pour l'avifaune</p>	<p>Absence d'avis effectif et motivé de la MRAe</p> <p>Classement sur la base de données bibliographiques</p>

<i>En adéquation avec les objectifs du PADD</i>	<i>6 oiseaux patrimoniaux à enjeux moyens de conservation identifiés <u>susceptibles</u> de nicher sur le périmètre strict du site</i>	<i>Aucun constat de nids Évaluation non proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone : proximité d'une ZNIEFF (= rayonnement alentour des espèces y nichant), ni à l'importance des travaux : 1 maison individuelle</i>
<i>YC83 jugée pour ½ à enjeu faible sur sa partie non boisée</i>	<i>YC83 jugée pour ½ à enjeu assez fort (BP) sur partie boisée (données bibliographiques)</i>	<i>100% YC169,170 et 87 jugées à enjeu assez fort (BP) dont parties non boisées (données bibliographiques)</i>

2.2. Les problématiques en débat

2.2.1. Les conséquences de l'absence d'avis effectif et motivé de la MRAe

L'avis de l'autorité environnementale apporte au public une garantie d'information sur la qualité du rapport environnemental et la bonne prise en compte de l'environnement par la projet qui participe également à éclairer le public, l'autorité décisionnaire et l'enquête publique. Son absence fragilise indirectement la valeur de l'évaluation environnementale en ne confirmant pas sa fiabilité.

Consciente du fait que cette défaillance n'est pas imputable à la responsabilité de la CARÈNE et que les moyens humains limités de la MRAe ne lui permettent plus de répondre à un nombre de demandes croissantes, la commissaire enquêteur a poursuivi sa mission en s'appuyant principalement sur les enjeux environnementaux identifiés par l'évaluation environnementale en présumant donc de la qualité de cette dernière.

Toutefois, certains éléments de l'évaluation environnementale concernant le site de La Torpille et l'appréciation qui en ont été faites dans la synthèse des enjeux environnementaux relevés et leur transposition dans le projet de modification n°4 l'ont interpellée.

En l'absence du support d'un avis effectif et motivé de la MRAe, seul garant d'indépendance et d'analyse critique, la commissaire enquêteur a estimé important de remonter à la CARÈNE les éléments résultant de son analyse des différentes informations (cf. p.42 du rapport).

2.2.2. Aménagement du territoire : le délicat équilibre des différents enjeux en présence

La problématique est la complexité pour les collectivités d'arbitrer entre les différents enjeux en présence et de trouver un juste équilibre entre les besoins d'aménagement et la préservation des enjeux environnementaux.

L'examen de la démarche retenue par la CARÈNE montre une priorisation de l'enjeu de préservation des enjeux environnementaux sur les autres enjeux en présence. La démarche de planification s'en trouve alors « simplifiée » : le projet de règlement graphique étant

Procédures de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARENE

« calqué » sur la carte de synthèse des enjeux environnementaux résultant de l'évaluation environnementale.

Si cette démarche peut paraître particulièrement vertueuse, elle reste néanmoins dépendante d'une condition notable : la fiabilité du rapport environnemental. Et plus particulièrement en l'espèce, la fiabilité des justifications environnementales utilisées dans un reclassement d'une zone 2AU en zone N.

Si l'évaluation environnementale est un outil indispensable pour pouvoir identifier les enjeux environnementaux présents, elle reste, en l'absence de validation par l'Autorité environnementale, une source d'informations pour la collectivité sans la décharger de ses capacités d'analyse personnelles quant à la pertinence des informations fournies et à l'appréciation personnelle que la collectivité peut en faire au regard des autres enjeux à prendre en compte.

2.2.3. *La protection « exhaustive » des enjeux environnementaux relevés*

La CARENE a fait le choix de réaliser une évaluation environnementale de l'ensemble des zones 2AU (169ha) afin d'expertiser le potentiel réellement urbanisable du territoire et de le hiérarchiser. Au regard du résultats des incidences des projets sur l'environnement, elle a mis en œuvre la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser) en priorisant le volet Éviter en retirant des zones constructibles les zones à enjeux environnementaux assez forts et moyens, avec pour conséquence la protection de :

- 39,5% du site de Chateauloup-Est ;
- 35% du site d'Océanis ; et
- 60,4% du site de la Torpille.

Elle a donc déjà retenu une démarche quasi exhaustive de protection des enjeux environnementaux.

2.2.4. *Le respect du principe de sobriété foncière*

Si la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) vise à stopper la consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) pour le développement en extension de l'enveloppe urbaine, le constat a été fait que circonscrire ce développement au sein de l'enveloppe urbaine ne permet actuellement pas de répondre aux besoins de logements abordables et particulièrement de logements sociaux. En effet, l'augmentation des coûts du foncier dans l'enveloppe urbaine ajoutée à l'augmentation des coûts de construction (+déconstruction) ont fortement altéré la rentabilité du secteur et conséquemment le nombre de projets.

Dès lors, l'ouverture à l'urbanisation de zone en consommation d'ENAF reste le levier le plus efficace pour valoriser la rentabilité de projets incluant des logements sociaux du fait, d'un foncier moins chers et de coûts de construction moindres.

2.2.5. Des aménagements adaptés aux aménagements existants environnant

En instaurant des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sur les sites de Chateauloup Est et d'Océanis, la CARÈNE a clairement démontré sa volonté d'encadrer les conditions d'urbanisation des secteurs en spécifiant des éléments de programmation (ex : densité, pourcentage de logements sociaux, formes urbaines, intégration paysagère, préservation des espaces à forts enjeux environnementaux...) et la prise en compte de la structuration du site et de son environnement.

3. Conclusions motivées de la commissaire enquêteur

3.1. Sur l'objectif de la procédure

Compte-tenu des retards et reculs de production de logements constatés et de l'évolution démographique du territoire, j'estime que l'objectif de la procédure d'ouvrir à l'urbanisation de manière partielle trois zones 2AU, destinées à l'habitat vise à répondre aux besoins en logements et à maintenir le cap d'une production de logement accessible à tous et est en adéquation avec les éléments de cadrage fixés dans les orientations du PADD⁸ du PLUi de la CARÈNE et les objectifs du PLH⁹ 2022-2027.

3.2. Sur l'opportunité et le choix de la procédure de modification

Bien que classées en zone 2AUa, les trois sites sont actuellement des espaces naturels et forestiers (ENAF) qui vont être réduits pour permettre la réalisation des objectifs visés. À cet égard, j'estime que la collectivité a correctement appréciée la procédure à mettre en œuvre pour modifier le zonage des sites en vue de leur ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en retenant la procédure de modification de l'art. L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme pour modifier les règlements écrit et graphique du PLUi.

3.3. Sur la concertation et l'information du public

Au regard des différents éléments présentés ci-dessus sur la concertation et l'information préalable effectuées, j'estime que la CARÈNE a mis en œuvre toutes les obligations d'information réglementaires auxquelles elle était tenue et que le public a bénéficié d'une information adaptée.

3.4. Sur la qualité du dossier d'enquête

Au regard des éléments énoncés ci-dessus, j'estime que le dossier d'enquête était bien proportionné au regard de l'importance de la procédure et suffisamment détaillé pour

⁸ PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

⁹ PLH : Plan Local de l'Habitat.

permettre sa bonne compréhension par un public non averti. L'ajout d'une présentation synthétique de la notice explicative et d'une cartographie détaillée avant/après modification permettait au public une compréhension rapide des projets et une localisation précise.

3.5. Sur les conséquence de l'absence d'avis motivé de la MRAe

La méthode d'évaluation environnementale est une démarche complexe qui impose l'analyse de données bibliographiques et de terrains pour déterminer les enjeux environnementaux d'un site. La MRAe est seule à disposer de la garantie d'indépendance et du niveau d'analyse critique pour évaluer la qualité d'un rapport environnemental. L'absence du support de cet avis impose une analyse renforcée des résultats issus de la démarche d'évaluation environnementale et une appréciation personnelle par la CARÈNE des prises en compte à effectuer au regard des différents enjeux en présence.

3.6. Sur la participation et l'acceptabilité des projets

Si la participation du public à l'enquête a été faible, 7 personnes sont néanmoins venues à la rencontre de la commissaire enquêteur, démontrant l'effectivité de l'information mise en œuvre. Par ailleurs, les besoins de logements du territoire étant avérés, l'absence d'opposition conséquente est ici interprétée positivement comme un signe de bonne acceptabilité générale des projets par le public.

Au regard des contributions déposées, je considère que l'acceptabilité :

- du projet de Chateauloup Est est bonne, les contributions déposées ne remontant pas d'opposition affirmée mais des demandes d'informations ou d'ajustements ;*
- du projet d'Océanis est bonne, faute de manifestation ;*
- du projet de La Torpille est mitigée, du fait de l'opposition des propriétaires des parcelles YC169,170 et 87 qui représentent à elles seules plus du tiers de la superficie concernée .*

3.7. Sur l'acceptabilité environnemental des projets

3.7.1. Le choix des sites

J'estime la démarche retenue par la CARÈNE , d'effectuer une évaluation environnementale de l'ensemble des zones 2AU du territoire et mise en œuvre prioritaire de la séquence Éviter afin d'expertiser le potentiel réellement urbanisable et hiérarchiser les sites, démontre la parfaite intégration de la prise en compte des enjeux environnementaux dès la planification.

3.7.2. La protection des enjeux environnementaux relevés

En protégeant plus de 36% de la surface totale des trois secteurs, j'estime que la CARÈNE a fait une application exhaustive de la séquence Éviter et démontré son choix de prioriser la

préservation des enjeux environnementaux sur l'ensemble des enjeux à prendre en compte. Leur protection est donc jugée extrêmement bonne.

3.8. Sur la consommation foncière

Les trois secteurs concernés ont été pré-identifiés et comptabilisés (30,8ha) dans la consommation en extension dès l'élaboration du PLUi en 2020. Suite à l'évitement des secteurs à enjeux environnementaux, seuls 19,5ha seront finalement constructibles. 11,3ha seront donc préservés, améliorant ainsi les objectifs chiffrés de réduction de -35% de la consommation des ENAF pour la période 2017-30. Au regard de ces éléments, j'estime que la CARÈNE veille à respecter ses objectifs de sobriété foncière.

3.9. Sur les enjeux urbanistiques

En instaurant des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sur les sites de Chateauloup Est et d'Océanis, je considère que la CARÈNE a fait un parfait usage des outils lui permettant d'encadrer les conditions d'urbanisation des secteurs en prenant en compte la structuration des sites afin de cibler des aménagements en adéquation avec les différents enjeux identifiés.

3.10. Bilan avantages et inconvénients des projets

Les tableaux ci-dessous visent à illustrer le bilan avantages/inconvénients des projets.

- Chateauloup Est

AVANTAGES	INCONVENIENTS
Respecter les objectifs du PLH et du PADD	
Espaces déjà comptabilisés dans les objectifs ZAN	Artificialisation d'espaces naturels
Bonne prise en compte des enjeux environnementaux	
Pas d'opposition affirmée	

- Océanis

AVANTAGES	INCONVENIENTS
Respecter les objectifs du PLH et du PADD	
Espaces déjà comptabilisés dans les objectifs ZAN	

AVANTAGES	INCONVENIENTS
Bonne prise en compte des enjeux environnementaux	Artificialisation d'espaces naturels
Pas d'opposition	

- La Torpille

AVANTAGES	INCONVENIENTS
Respecter les objectifs du PLH et du PADD	Avec 65% de la superficie retirée du zonage constructible, les potentialités finales du projet sont très restreintes
Comblement de dents creuses	-35% de surface optimisée
Espaces déjà comptabilisés dans les objectifs ZAN	Artificialisation d'espaces naturels
Faible artificialisation d'espaces naturels	Prise en compte exhaustive des enjeux environnementaux
	Opposition forte de propriétaires au classement en NA1 de leurs parcelles représentant +3/4 de la superficie du site

4. Synthèse des conclusions

Au regard des conclusions énoncées ci-dessus, j'estime que le projet de modification n°4 du PLUi de la CARENE présente des avantages pour l'intérêt général nettement supérieurs aux inconvénients relevés.

5. Recommandation

Au regard des différents éléments d'analyse présentés sur les observations portant sur les parcelles YC 169, 170 et 87 du site de La Torpille (dont p. 42 du rapport), je recommande à la CARENE, avant d'arrêter définitivement son projet, de réexaminer de manière approfondie l'ensemble des enjeux en présence sous l'angle d'appréciation des dernières jurisprudences, eu égard au risque d'une potentielle contestation judiciaire du projet de modification n°4 du PLUi par leurs copropriétaires.

6. Avis motivé de la commissaire enquêteur

Au regard des conclusions énoncées ci-dessus, j'émets un

AVIS FAVORABLE

Procédures de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARENE

à la procédure de modification n° 4 du PLUi de la CARÈNE .

Il est rappelé que l'avis délivré par la commissaire enquêteur est juridiquement un avis « simple » qui ne lie pas l'autorité décisionnaire, son objectif étant de fournir une aide à la décision.

Les présentes conclusions, accompagnées du rapport de la commissaire enquêteur sont transmis ce jour par courriel :

- A la CARÈNE ;
- Au Tribunal Administratif de Nantes.



Fait à Carquefou, le 02/11/2025

Aude VOUZELLAUD, commissaire enquêteur

Département de Loire-Atlantique

Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire – La CARÈNE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

du mardi 2 septembre 2025 au jeudi 2 octobre 2025



3^{ème} partie. Conclusions et avis de la commissaire enquêteur relatives à la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARÈNE

Commissaire enquêteur Aude VOUZELLAUD

Table des matières

3^{ÈME} PARTIE. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTEUR RELATIVES À LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET PORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLUi DE LA CARÈNE1

Table des matières	2
1. Introduction	4
1.1.L'objet de l'enquête	4
1.2.Les enjeux de la déclaration de projet portant mise en compatibilité.....	4
1.3.Organisation et déroulement de l'enquête	4
13.1. <i>Organisation de l'enquête</i>	4
13.2. <i>Déroulement de l'enquête</i>	5
13.3. <i>À l'issue de l'enquête</i>	5
2. L'appréciation du projet.....	6
2.1. Synthèse des appréciations du projet.....	6
2.1.1. <i>Synthèse du bilan de la concertation préalable</i>	6
2.1.2. <i>Synthèse de la réunions d'examen conjoint des PPA.....</i>	6
2.1.3. <i>Synthèse de l'avis de l'Autorité environnementale</i>	6
2.1.4. <i>Synthèse des avis des personnes publiques associées (PPA).....</i>	6
2.2.Les problématiques en débat	7
2.2.1. <i>La justification de l'intérêt général du projet</i>	7
2.2.2. <i>La protection des enjeux environnementaux relevés.....</i>	7
2.2.3. <i>La démarche de sobriété foncière</i>	8
2.2.4. <i>La prise en compte d'un projet de création de piste cyclable.....</i>	8
2.2.5. <i>La prise en compte d'une servitude d'utilité publique.....</i>	8
3. Conclusions motivées de la commissaire enquêteur	8
3.1.Sur l'objectif de la procédure	8
3.2.Sur l'opportunité et le choix de la procédure	8
3.3.Sur la justification de l'intérêt général	8
3.4.Sur la concertation et l'information du public.....	9
3.5.Sur la qualité du dossier d'enquête	9
3.6.Sur la participation du public et l'acceptabilité du projet	9
3.7.Sur l'acceptabilité environnementale du projet	9
3.7.1. <i>Le choix du site</i>	9
3.7.2. <i>La protection des enjeux environnementaux relevés</i>	9
3.8.Sur la consommation foncière.....	10
3.9.Sur les enjeux urbanistiques.....	10

Procédures de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARENE

3.10.Bilan avantages et inconvénients du projet	10
4. Synthèse des conclusions.....	10
5. Avis motivé de la commissaire enquêteur	10

Je soussignée, Aude VOUZELLAUD, désignée commissaire enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes n°E25000113/44 du 2105/2025, en vue de procéder à l'enquête publique unique sur les procédures de modification n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARÈNE, formule ici mes conclusions sur la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARÈNE.

1. Introduction

1.1. L'objet de l'enquête

La présente enquête concerne la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARÈNE en vue de **l'implantation d'un nouveau centre d'incendie et de secours (CIS) sur la commune de Saint-André-des-Eaux**.

L'autorité organisatrice et décisionnaire est la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire - Saint-Nazaire agglomération – La CARÈNE .

1.2. Les enjeux de la déclaration de projet portant mise en compatibilité

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est le document de synthèse des choix d'aménagement et de développement de la CARÈNE pour son territoire. Depuis son approbation le 04/02/2020, il s'est substitué aux documents d'urbanisme préexistants des 10 communes qui la composent, dont Saint-André-des-Eaux.

Les enjeux en présence sont de **justifier de l'intérêt général du projet** afin de répondre aux besoins de la population et du secteur géographique en construisant un nouveau centre de secours, tout en **respectant la démarche de sobriété foncière requise ainsi que les enjeux environnementaux** identifiés.

1.3. Organisation et déroulement de l'enquête

1.3.1. Organisation de l'enquête

- Par décision du Tribunal Administratif du 21/05/2025, Madame Aude VOUZELLAUD a été désignée comme commissaire enquêteur pour l'organisation de la présente enquête.
- Par arrêté numéro 2025.00170 du 04/07/2025, la CARÈNE a prescrit les modalités d'organisation de la présente enquête.
- L'avis d'enquête a été publié, dans les délais réglementaires, par insertion dans la rubrique administrative des annonces légales des quotidiens régionaux Ouest-France et Presse-Océan des 04/07/2025 et 05/09/2025. Il a également fait l'objet d'un affichage (7 affiches), au format réglementaire, réalisé dans les délais requis et réparti sur Saint-André-des-Eaux.

1.3.2. Déroulement de l'enquête

- La présente enquête s'est déroulée du 02/09/2025 9h au 02/10/2025 17h, soit pendant 31 jours consécutifs.
- La commissaire enquêteur a tenu 2 permanences en mairies de Saint-André-des-Eaux (09/09/25, 16/09/25).
- Le dossier d'enquête, contenant les mêmes pièces sous sa forme papier et dématérialisé, comportait l'ensemble des informations requises. Une synthèse de la notice explicative et d'une carte graphique avant/après projet, avec les zonages et numéros de parcelles afin de permettre une localisation précise, ont été ajoutées pour faciliter la compréhension du public. Il a été accessible pendant la stricte durée de l'enquête sous sa forme papier en mairie de Saint-André-des-Eaux ainsi qu'au siège de la CARÈNE, et 24h/24 via sa version dématérialisé.
- Le public a pu déposer ses observations sur l'un des 2 registres papiers mis à disposition à la CARÈNE ainsi qu'en mairie de Saint-André-des-Eaux ; par courrier adressé à la CARÈNE, siège de l'enquête ; par courriel (plui-carene@mail-registre-numerique.fr) ou enfin, directement sur le registre dématérialisé mis à disposition (<https://www.registre-numerique.fr/plui-carene>).
- aucune observation n'a été déposée par le public au cours de l'enquête.
- La commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse (PVS) des observations du public à la CARÈNE lors de la réunion du 10/10/2025.
- La CARÈNE a fourni son mémoire en réponse au PVS par courriel du 24/10/2025.

L'enquête s'est déroulée normalement, conformément à l'arrêté n°2025.00170 du 04/07/2025.

1.3.3. À l'issue de l'enquête

- **Les rapport, conclusions motivées et avis de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public** au siège de la CARÈNE ainsi que dans la mairie de Saint-André-des-Eaux, aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique ; ainsi que sur le site internet de la CARÈNE et celui du registre dématérialisé, soit **jusqu'au 02/10/26** .
- Une fois les rapport, conclusions motivées et avis de la commissaire enquêteur rendus, le président de la CARÈNE en présentera la bilan devant l'organe délibérant qui en délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Procédures de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARENE

- L'acte approuvant une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi devient exécutoire un mois après sa publication et sa transmission à la préfecture dans les conditions définies aux art. L.5211-3, L.2131-1 et 2 du code général des collectivités territoriales.

2. L'appréciation du projet

2.1. Synthèse des appréciations du projet

2.1.1. Synthèse du bilan de la concertation préalable

Le bilan de la concertation préalable qui s'est réglementairement tenue du 12/02/2025 au 14/03/2025 a remonté l'absence d'observation déposée sur le registre dématérialisé ou les registres papiers. 18 visiteurs ont consulté le registre dématérialisé où 44 documents ont été visualisés et 16 téléchargés.

2.1.2. Synthèse de la réunions d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)

PPA	AVIS
Chambre d'Agriculture	Recommande de dialoguer avec l'actuel exploitant pour le devenir de l'éventuelle surface en surplus.
Conseil départemental	Avis RESERVE sur l'accès au futur CIS.

2.1.3. Synthèse de l'avis de l'Autorité environnementale

Par avis n° 003215/A PP du 18/0/2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a indiqué ne pas avoir pu étudier le projet dans le délai imparti de trois mois, faute de moyens suffisants.

2.1.4. Synthèse des avis des personnes publiques associées (PPA)

Sur les 22 PPA consultées, 5 ont répondu et communiqué leur avis dans le délai légal imparti.

PPA	AVIS
CAP ATLANTIQUE ¹	Avis FAVORABLE
CCI ² Nantes Saint-Nazaire	Pas de remarque particulière
Conseil départemental	Avis FAVORABLE sous réserve de l'avis du service aménagement relatif à la conformité de l'accès des véhicules de secours.

¹ CAP ATLANTIQUE La Baule-Guérande Agglo.

² CCI : Chambre de Commerce et de l'Industrie.

Procédures de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARENE

PPA	AVIS
	+ marge de recul de 25m/route départementale ; + recommandation de créer l'accès dans la partie la plus en amont de l'agglomération pour bénéficier de la vitesse réduite applicable + mettre un plateau pour réduire davantage la vitesse au niveau de l'accès.
CMA³	Avis FAVORABLE
PNRB⁴	Pas de remarque particulière

Par courriel du 24/10/2025 , la CARÈNE a indiqué qu'une réponse à chaque observation émise par les PPA sera apportée au sein des délibérations d'approbation de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLUi n°2.

2.2. Les problématiques en débat

2.2.1. La justification de l'intérêt général du projet

La création d'un centre de secours est par essence d'intérêt général car il assure une mission de service public, de protection des personnes, des biens et de l'environnement grâce à la prévention de tous les risques de sécurité civile, la lutte contre les incendies et l'organisation des secours d'urgence.

Le centre de secours de la commune de Saint-André-des-Eaux, actuellement situé en cœur de bourg, étant devenu inadapté aux besoins actuels, le SDIS a confirmé la nécessité de son transfert dans le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR) du 28/07/2022.⁵

Dès lors, la construction d'un nouveau centre, en remplacement du centre actuel constitue bien un équipement d'intérêt général pour le territoire de la CARÈNE et plus particulièrement pour la commune de Saint-André-des-Eaux.

2.2.2. La protection des enjeux environnementaux relevés

Il convient de noter que le projet de construction d'un CIS n'est pas soumis à évaluation environnementale contrairement à la procédure de mise en compatibilité du PLUi du fait de la proximité du secteur concerné avec les sites Natura 2000 liés à l'espace naturel du marais de Grande Brière (cf. art. R104-13 c. urb.) Ce sont donc les incidences potentielles des modifications du règlement graphique sur l'environnement qui ont été prises en compte.

La zone d'implantation est majoritairement une prairie mésophile, sans enjeux environnementaux, bordée par des parcelles agricoles et par une haie à enjeux, déjà classée

³ CMA : Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

⁴ PNRB :

⁵ SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Procédures de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARENE

en espaces boisés répertoriés et qui sera conservée. Un arrachage, limité au strict accès à la parcelle, est prévu contre compensation.

2.2.3. La démarche de sobriété foncière

Face à l'impossibilité de retenir un site dans l'enveloppe urbaine, le présent projet se solde par une consommation d'espaces agricoles en extension du bourg pour une surface d'environ 5000m².

Pour réduire les incidences négatives du projet, ce dernier répond à une logique de « sobriété » foncière en présentant une organisation compacte qui articule le bâtiment autour d'une aire de manœuvre avec des stationnements les moins minéraux possibles.

2.2.4. La prise en compte d'un projet de création de piste cyclable

Actée lors la modification n°2 du PLUi, un projet de création de piste cyclable longeant la RD47a borde le site de projet du côté du linéaire de haie. L'emprise des aménagements nécessaires à la création de cette voie cyclable a donc également été pris en compte et détachée de la parcelle destinée au futur CIS.

2.2.5. La prise en compte d'une servitude d'utilité publique

Une canalisation d'eaux potable traversant la parcelle et constituant une servitude d'utilité publique sera préservée.

3. Conclusions motivées de la commissaire enquêteur

3.1. Sur l'objectif de la procédure

L'actuel CIS étant devenu vétuste et inadapté à l'activité, j'estime que l'objectif de la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi pour implanter un nouveau CIS sur la commune de Saint-André-des-Eaux est parfaitement justifié.

3.2. Sur l'opportunité et le choix de la procédure

Au regard de l'objectif visé, j'estime que la CARENE a réglementairement fait usage et application des art. L153-54-59 du code de l'urbanisme pour le choix de la présente procédure.

3.3. Sur la justification de l'intérêt général

J'estime que la CARENE a parfaitement justifié l'intérêt général du projet en :

- démontrant la vétusté du CIS actuel ;

- rappelant la mission de service public, de protection des personnes, des biens et de l'environnement par la gestion des risques de sécurité civile, la lutte contre les incendies et l'organisation des secours d'urgence, assurée par les CIS.

3.4. Sur la concertation et l'information du public

Au regard des différents éléments rappelés ci-dessus sur la concertation et l'information préalable effectuées, je considère que la CARENE a mis en œuvre toutes les obligations d'information réglementaires auxquelles elle était tenue. et que le public a bénéficié d'une information adaptée.

3.5. Sur la qualité du dossier d'enquête

Au regard des éléments énoncés ci-dessus, j'estime que le dossier était proportionné au regard de l'importance de la procédure et suffisamment détaillé pour permettre sa bonne compréhension par un public non averti. L'ajout d'une présentation synthétique de la notice explicative et d'une cartographie détaillée avant/après projet permettraient au public une compréhension rapide du projet et une localisation précise.

3.6. Sur la participation du public et l'acceptabilité du projet

Si la participation du public à l'enquête a été inexistante malgré une information par affichage adapté (cf. 7 affiches), je considère que l'absence de manifestation d'opposition peut être interprétée comme une bonne acceptabilité générale du projet par le public.

3.7. Sur l'acceptabilité environnementale du projet

3.7.1. Le choix du site

J'estime que la collectivité a clairement explicité la complexité du choix d'un site au regard du cadrage très précis de la demande par le SDIS. Elle a également démontré l'inadaptation des trois sites initialement identifiés dans le tissu urbain entraînant la nécessité d'étendre la recherche en dehors de la zone urbaine et justifiant le choix final de retenir un site en zone AB en limite urbaine nord.

3.7.2. La protection des enjeux environnementaux relevés

En sus de bénéficier d'un site portant des enjeux faibles sur les milieux ordinaires et les espèces associés, la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser) mise en place dans le cadre de l'évaluation environnementale a permis de réduire les impacts en préservant les haies bocagères existantes et prévu l'intégration paysagère des futures constructions. J'estime donc que les enjeux environnementaux identifiés ont été bien préservés.

3.8. Sur la consommation foncière

Au regard des éléments présentés ci-dessus, je considère que la collectivité à justifier la nécessité du projet d'un aménagement impliquant une consommation foncière d'ENAF (Espaces Naturels et Forestiers) en extension du tissu urbain. Cette consommation a bien été comptabilisée au PLUi dans la procédure et sera donc prise en compte par la CARENE dans sa démarche de réduction de -35% de la consommation d'ENAF en extension d'ici à 2030.

3.9. Sur les enjeux urbanistiques

Le projet de règlement de la zone UQa2 prévoyant des dispositions en faveur de l'intégration paysagère des constructions et le projets de CIS répondant désormais à une logique de « sobriété » foncière avec une organisation compacte, j'estime que les enjeux urbanistiques ont été bien pris en compte.

3.10. Bilan avantages et inconvénients du projet

AVANTAGES	INCONVENIENTS
Offrir un CIS adapté aux besoins du territoire : intérêt général	
Respect des textes supérieurs : SDACR ⁶	
Aménagement dans une logique de « sobriété » foncière avec une organisation compacte	Artificialisation d'ENAF
Bonne prise en compte des enjeux environnementaux identifiés.	
Pas d'opposition	

4. Synthèse des conclusions

Au regard des conclusions présentées ci-dessus, j'estime que le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARENE présente des avantages pour l'intérêt général nettement supérieurs aux inconvénients relevés.

5. Avis motivé de la commissaire enquêteur

Au regard des différentes conclusions qui précèdent, j'émets un

⁶ SDACR : Schéma départemental d'Analyse et de Couverture des Risques.

Procédures de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARENE

AVIS FAVORABLE

au projet de la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 2 du PLUi de la CARÈNE .

Il est rappelé que l'avis délivré par la commissaire enquêteur est juridiquement un avis « simple » qui ne lie pas l'autorité décisionnaire, son objectif étant de fournir une aide à la décision.

Les présentes conclusions, accompagnées du rapport de la commissaire enquêteur sont transmis ce jour par courriel :

- A la CARÈNE ;
- Au Tribunal Administratif de Nantes.

Fait à Carquefou, le 02/11/2025



Aude VOUZELLAUD, commissaire enquêteur