

Département de Loire-Atlantique

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

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

relative à la procédure de modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de la déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARÈNE

du mardi 2 septembre 2025 au jeudi 2 octobre 2025



1^{ère} partie. Rapport d'enquête

Commissaire enquêteur Aude VOZELLAUD

Table des matières

1^{ÈRE} PARTIE. RAPPORT D'ENQUÊTE 1

Chapitre 1. Organisation et déroulement de l'enquête unique 5

1. L'objet de l'enquête publique.....	5
2. Désignation de la commissaire enquêteur	5
3. Contact avec l'autorité organisatrice / réunion préparatoire	5
4. Dates / durée / lieux de l'enquête	6
5. L'arrêté d'ouverture d'enquête	6
6. Cadre juridique et réglementaire.....	6
7. Visite des sites des projets	7
8. Les mesures de publicité	7
8.1. Publication légales par voie de presse	7
8.2. Publication par voie d'affichage	7
8.3. Publicité sur internet.....	7
9. Les moyens mis à la disposition du public.....	7
9.1. Les dossiers papiers.....	8
9.2. Les postes informatiques.....	8
9.3. Les permanences de la commissaire enquêteur.....	8
10. Clôture de l'enquête	8
11. Climat de l'enquête.....	9
12. La participation du public.....	9
13. Remise du procès-verbal de synthèse.....	10
14. Réponse de la collectivité.....	10
15. Rapport d'enquête et conclusions de la commissaire enquêteur.....	10
16. Issue de la procédure d'enquête publique	10

Chapitre 2. La procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi de la CARÈNE 12

1. Généralités	12
1.1. Le PLUi	12
1.2. L'objet de l'enquête	12
1.3. Présentation du maître d'ouvrage.....	12
1.4. Localisation des projets	12

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

1.5.	Objectifs poursuivis et sobriété foncière.....	13
1.6.	La prise en compte de l'environnement et la modération foncière	13
1.7.	Prise en compte des documents cadres.....	14
1.8.	Information et consultation.....	14
18.1.	Le bilan de la concertation	14
18.2.	Le dossier soumis à l'enquête	15
18.3.	Synthèse de l'avis de l'Autorité environnementale	16
18.4.	Synthèse de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA).....	16
2.	Le projet de Chateauloup Est à Saint-André-des-Eaux.....	19
2.1.	Localisation.....	19
2.2.	Objectifs et justifications	19
2.3.	Les évolutions envisagées et la prise en compte de l'environnement.....	20
2.4.	Analyse de la commissaire enquêteur	21
2.4.1.	Analyse des observations du public	21
2.4.2.	Questions de la commissaire enquêteur.....	31
3.	Le projet d'Océanis à Saint-Nazaire	33
3.1.	Localisation.....	33
3.2.	Objectif	33
3.3.	Justifications	33
3.4.	Les évolutions envisagées	34
3.5.	La prise en compte de l'environnement.....	35
3.6.	Analyse de la commissaire enquêteur et question	35
3.6.1.	Analyse de la faible participation du public	35
3.6.2.	Question de la commissaire enquêteur	36
4.	Le projet de la Torpille à Saint-Nazaire	37
4.1.	Localisation.....	37
4.2.	Objectifs et justifications	37
4.3.	Les évolutions envisagées et la prise en compte de l'environnement.....	37
4.4.	Analyse des observations du public et questions	38
4.4.1.	Analyse des observations du public	38
4.4.2.	Questions de la commissaire enquêteur.....	41
4.4.3.	Remarques annexes de la commissaire enquêteur.....	45
5.	Questions générales de la commissaire enquêteur communes aux trois sites ...	45

Chapitre 3. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARÈNE 48

1. L'objet de l'enquête	48
2. Justification	48
3. Cadrage de la demande.....	48
4. Localisation du projet et justification du choix d'implantation	49
5. Présentation du maître d'ouvrage	49
6. L'intérêt général du projet.....	49
7. Mise en compatibilité du PLUi	50
8. Prise en compte de l'environnement	50
8.1. La nécessité d'une évaluation environnementale.....	50
8.2. La prise en compte de l'environnement.....	50
9. Sobriété foncière	51
10. Prise en compte des documents cadres	51
11. Information et consultation	51
11.1. Le bilan de la concertation préalable	51
11.2. Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des PPA.....	52
11.3. Le dossier d'enquête	52
11.4. Synthèse de l'avis de l'Autorité environnementale	53
11.5. Synthèse de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)	53
12. Analyse de la commissaire enquêteur	54
12.1. Analyse de la faible participation du public	54
12.2. Question de la commissaire enquêteur	55
Chapitre 4. Bilan de l'enquête	55
Annexes :.....	55
- Procès-verbal de synthèse des observations du public (document séparé)	55
- Mémoire en réponse (joint).	55

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

Le présent rapport relate l'organisation et le déroulement de l'enquête publique unique portant sur La procédure de modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomérations Saint-Nazaire Agglo - la CARÈNE ainsi que sur la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi du mardi 2 septembre 2025 au jeudi 2 octobre 2025.

Compte tenu de la présence de plusieurs procédures, la commissaire enquêteur a fait le choix, pour faciliter la compréhension du public, de traiter tout d'abord de l'organisation et du déroulement de l'enquête, commune aux deux procédures (chapitre 1.), puis de chacune des procédures :

- Chapitre 2. La procédure de modification n°4 du PLUi, et ses différents projets (§2, 3 et 4) ;
- Chapitre 3. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi.

Chapitre 1. Organisation et déroulement de l'enquête unique

1. L'objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public afin de permettre la prise en compte de l'intérêt des tiers dans l'élaboration des deux procédures concernées et de recueillir leurs observations et propositions sur ces sujets concernés.

2. Désignation de la commissaire enquêteur

Par décision du Tribunal Administratif du 21/05/2025, Madame Aude VOZELLAUD a été désignée comme commissaire enquêteur pour l'organisation de la présente enquête unique.

3. Contact avec l'autorité organisatrice / réunion préparatoire

Dès sa désignation, la commissaire enquêteur a pris contact avec l'autorité organisatrice : la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire - Saint-Nazaire agglomération - la CARÈNE, afin de rencontrer les responsables, prévoir les modalités de déroulement de l'enquête ainsi que le calendrier prévisionnel.

Une réunion d'organisation a été programmée le 03/06/2025 dans les locaux de la CARÈNE à Saint-Nazaire, en présence de M. CRAND, Vice-Président de la CARÈNE , Mme APPE, responsable de service, Mme OLLITRAUT, référente de la modification n°4 et Mme SOUCHET, référente de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi. Celle-ci a permis de faire le point sur les différents sujets à aborder pour la bonne organisation de l'enquête.

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

Les dates de l'enquête ainsi que les dates des permanences y ont été validées.

4. Dates / durée / lieux de l'enquête

La présente enquête s'est déroulée du mardi 2 septembre 2025 à 09h00 ou jeudi 2 octobre 2025 à 17h00 soit pendant 31 jours consécutifs.

La CARÈNE a été désignée siège de l'enquête.

5. L'arrêté d'ouverture d'enquête

Par arrêté numéro 2025.00170 du 04/07/2025, la CARÈNE a prescrit les modalités d'organisation de la présente enquête notamment : sa durée, les règles de publicité, les modalités de consultation des dossiers, les dates de permanence de la commissaire enquêteur ainsi que les différentes possibilités pour le public de déposer des observations.

6. Cadre juridique et réglementaire

La présente enquête unique est régie par les textes suivants :

- Les articles L. 153-41 et suivant, L. 153-54 et suivants et R. 153-13 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les articles L. 123-1 et suivant et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement ;
- la délibération du Conseil communautaire de la CARÈNE du 04/02/2020 approuvant Le PLUi ;
- la délibération du Conseil communautaire de la CARÈNE n° 2021.00127 du 29/06/2021, n° 2023.00084 du 04/04/2023 et n° 2023.00346 du 19/12/2023 approuvant respectivement les procédures de modification simplifiées n°1, 2, 3, 4, 5 et 6 du PLUi ;
- l'arrêté communautaire n° 2022.00258 du 16/12/2022 engageant la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°1 du PLUi ;
- l'arrêté communautaire n° 2024.0606.01 du 06/06/2024 engageant la procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi ;
- la délibération du Conseil communautaire de la CARÈNE n° 2025.00045 du 04/02/2025 approuvant le bilan de la concertation préalable de la procédure de modification de droit commun n° 4 ;
- la délibération du Conseil communautaire de la CARÈNE n°2024.00184 du 08/10/2024 relative à l'approbation des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable de la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi ;
- l'arrêté n°2024.00102 du 20/12/2024 engageant la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi ;
- la délibération du Conseil communautaire de la CARÈNE n° 2025.00108 du 22/04/2025 approuvant le bilan de la concertation préalable de la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi.

7. Visite des sites des projets

Le 14/08/2025, la commissaire enquêteur à procéder à la visite des différents sites des projets visés par les procédures de modification n°4 et de déclaration de projets emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARÈNE , en présence de Madame APPE ainsi que de M. RYO, adjoint à l'urbanisme de la commune de Saint-André-des-Eaux.

8. Les mesures de publicité

8.1. Publication légales par voie de presse

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une publication, 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.

8.2. Publication par voie d'affichage

Un affichage adapté de 13 affiches, au format réglementaire, a également été réalisé dans les délais requis et réparti sur les sites visés par l'enquête ainsi qu'un affichage dans les mairies concernées et au siège de la CARÈNE ainsi que sur les sites internet .

Plus particulièrement :

- 7 affiches pour les 2 sites de Saint-André-des-Eaux ;
- 4 affiches pour le site d'Océanis ;
- 2 affiches pour le site de la Torpille .

Le 14/08/2025, la commissaire enquêteur a procédé au contrôle de la pose de l'affichage dans les délais réglementaires. Elle a également pu constater la présence de l'affichage, pendant la durée de l'enquête, lors de la tenue des permanences.

8.3. Publicité sur internet

L'avis d'enquête a également été publié dans les délais légaux sur les sites internet de :

- la CARÈNE ;
- La mairie de Saint-Nazaire ;
- la mairie de Saint-André-des-Eaux.

9. Les moyens mis à la disposition du public

Pendant la stricte durée de l'enquête, Le public a pu consigner ses observations :

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

- sur les registres d'enquête, mis à disposition du public, au siège de la CARÈNE ainsi qu'en mairies de Saint-Nazaire et de Saint-André-des-Eaux, aux jours et heures habituels d'ouverture de ces dernières ;
- par courrier postal adressé, à l'intention de la commissaire enquêteur, à la CARÈNE, 4 avenue du commandant L'Herminier, 44606 Saint-Nazaire ;
- par courriel, à l'adresse : plui-carene@mail-registre-numerique.fr;
- directement sur le registre dématérialisé dédié à l'adresse :

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

9.1. Les dossiers papiers

Les dossiers papiers complets, côtés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête par la commissaire enquêteur ont été mis à disposition du public :

- à la CARÈNE, 4 avenue du Commandant l'Herminier, Saint-Nazaire, siège de l'enquête ;
- en mairie de Saint-Nazaire, place François Blancho, Saint-Nazaire ;
- en mairie de Saint-André-des-Eaux, 5, place de la Mairie, Saint-André-des-Eaux ;

pendant la stricte durée de l'enquête.

9.2. Les postes informatiques

Un accès informatique au dossier dématérialisé a également été mis à disposition du public sur les différents lieux de permanence.

9.3. Les permanences de la commissaire enquêteur

4 permanences ont été prévues les :

- Mardi 02/09/2025 de 09h00 à 12h00 en mairie de Saint-Nazaire ;
- Mardi 09/09/2025 de 09h00 à 12h15 en mairie de Saint-André-des-Eaux ;
- Mardi 16/09/2025 de 14h00 à 17h00 en mairie de Saint-André-des-Eaux ;
- Jeudi 02/10/2025 de 13h30 à 17h00 en mairie de Saint-Nazaire.

La commissaire enquêteur a pu bénéficier de l'accès au projet de SIG de la modification n°4 ce qui lui a permis une identification précise et rapide par numéro de parcelle afin de répondre aux questions du public.

10. Clôture de l'enquête

À l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêteur a procédé au paraphe et à la clôture des registres papiers d'enquête.

Les cinq registres papiers, accompagnés des courriels et courriers reçus pendant l'enquête, ont été remis à cette occasion à la commissaire enquêteur pour procéder à leur analyse.

11. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences.

La commissaire enquêteur a, par ailleurs, reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission par les agents concernés.

12. La participation du public

Au cours de l'enquête, **7 personnes sont venues à la rencontre de la commissaire enquêteur**, laquelle a pu disposer du temps nécessaire pour répondre à leurs interrogations.

Au final, **13 contributions ont été déposées**, réparties comme suit :

- sur registre : 4
- par courrier : 1
- sur registre dématérialisé : 3
- par courriel : 5.

Sur ce total, **8 contributions** ont été classées **exploitables** :

- 1 a été classé hors des sujets de l'enquête (cf. E7) ;
- 2 en triplons (R1/@4/E8 et R2/E3/C6) ;
- un doublon : (E10/@11).

Une contribution pouvant contenir plusieurs observations, les contributions exploitables **se répartissent en 14 observations** :

- **12 pour le projet de Chateauloup Est** ; et
- **2 pour le projet de La Torpille**.

Ces contributions portent exclusivement sur la modification n°4.

Il est précisé qu'**aucune contribution n'a été déposée pour** :

- **le projet Océanis de la modification n°4 du PLUi** ;
- **la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi**.

Si la fréquentation du public pendant les permanences ou en mairies a été faible, il est à noter que la fréquentation du dossier d'enquête sur le registre dématérialisé a été un peu plus importante :

- 40 visiteurs uniques ;
- 167 téléchargements de documents;
- 214 visualisations de documents.

13. Remise du procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse (PVS) des observations déposées par le public a été présenté par la commissaire enquêteur et remis en main propre à M. CRANDS, en présence de Mmes APPE et OLLITRAUT lors de la réunion du vendredi 10/10/2025 en mairie de Saint-Nazaire.

Ce document est joint en annexe du présent rapport.

Les cinq registres papiers d'enquête ont également été remis à cette occasion.

14. Réponse de la collectivité

Par courriel du 24/10/2025, la CARÈNE a transmis son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public à la commissaire enquêteur.

Pour une meilleure compréhension du lecteur, les éléments de réponse apportés sont intégrés directement dans l'analyse des projets concernés (cf. paragraphes 2.4., 4.4. et 12), du présent rapport.

Ce document est également joint en annexe.

La collectivité ayant fait des réponses individuelles aux contributions déposées, il est recommandé au public déposant de s'y référer directement pour une réponse personnalisée exhaustive.

15. Rapport d'enquête et conclusions de la commissaire enquêteur

Suite à la clôture de l'enquête publique, la commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées sur la présente enquête au président de la CARÈNE dans un délai d'un mois, soit le 03/11/2025.

Ces documents seront tenus à la disposition du public au siège de la CARÈNE et dans les mairies de Saint-Nazaire et Saint-André-des-eaux pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête ainsi que sur le site de la CARÈNE et le registre dématérialisé, soit jusqu'au 02/10/26.

16. Issue de la procédure d'enquête publique

À l'issue de l'enquête publique, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant qui adopte 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.

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

Chapitre 2. La procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi de la CARÈNE

1. Généralités

1.1. Le PLUi

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), document de synthèse des choix d'aménagement et de développement de la CARÈNE, a été approuvé le 04/02/2020. Il s'est dès lors substitué aux documents d'urbanisme préexistants sur chaque commune 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.

1.2. L'objet de l'enquête

La présente enquête concerne la procédure de modification de droit commun n° 4 du PLUi de la CARÈNE portant ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU¹ destinées à l'habitat et à l'équipement :

- la zone d'Océanis sur la commune de Saint-Nazaire ;
- la zone de la Torpille sur la commune de Saint-Nazaire ;
- la zone de Chateauloup Est sur la commune de Saint-André-des-Eaux.

1.3. Présentation du maître d'ouvrage

La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire - Saint-Nazaire agglomération – La CARÈNE est une communauté d'agglomération qui exerce les compétences en matière de planification depuis le 17 novembre 2015 sur le territoire des 10 communes qui la composent, dont Saint-André-des-Eaux.

1.4. Localisation des projets

Les trois projets se situent sur le territoire de la CARÈNE , plus précisément sur les communes de Saint-Nazaire et de Saint-André-des-Eaux.

¹ 2AU : Zone À Urbaniser à long terme.

1.5. Objectifs poursuivis et sobriété foncière

Suite à l'importante tension immobilière subie par le territoire depuis quelques années, l'objectif principal de la modification n°4 est de **maintenir le cap d'une production de logement accessible à tous, particulièrement en logements sociaux**, 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 **tout en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière**.

Un travail important a été mené lors de l'élaboration du PLUi afin de respecter l'objectif de réduction de 35% de la consommation foncière d'ENAF (Espace Naturel Agricole et Forestier) en extension porté par le SCoT⁴ par rapport à la période de référence de 1999-2012. Ainsi dès l'élaboration du PLUi, les 3 secteurs concernés par la présente procédure de modification ont été pré-identifiés et comptabilisés dans la consommation en extension pour 30,8ha soit 21% des zones AU habitat.

Afin de respecter ces orientations, le présent projet a priorisé les zones 2AU pré-identifiées et a mis en œuvre la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser). La CARÈNE a mandaté une étude du milieu naturel des sites afin d'expertiser le potentiel réellement organisable de chacun des secteurs afin de les hiérarchiser et d'identifier :

- les principaux enjeux environnementaux et les contraintes réglementaires associées sur l'ensemble des zones concernées (loi sur l'eau, espèce protégée...);
- les zones humides où une restauration serait possible et souhaitable.

Au final, suite à l'évitement des secteurs à enjeux environnementaux identifiés sur chacun des sites, seuls 19,5 ha seront constructibles soit 13% des zones AU habitat. Les mises en construction se répartiront sur plusieurs années.

Il est par ailleurs à signaler que la procédure avait initialement été initiée pour ouvrir à l'urbanisation 5 secteurs. Les secteurs de la Pommeraye sur la commune de Donges et de la Butte d'Ermur sur la commune de Pornichet ont finalement été retirés après réflexion sur le contexte présent.

1.6. La prise en compte de l'environnement et la modération foncière

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 afin d'expertiser le potentiel réellement urbanisable du territoire et de le hiérarchiser. C'est le cabinet CITADIA qui a fourni l'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLUi de la CARÈNE en mai 2025.

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

³ PLH : Plan Local de l'Habitat.

⁴ SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.

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

L'évaluation environnementale de 48 pages a été jointe au dossier d'enquête. Elle a également été soumise pour avis à la MRAe avec le présent projet de procédure.

1.7. Prise en compte des documents cadres

La présente modification est encadrée par un certain nombre de documents d'ordre supérieur avec lesquels elle doit rester compatible :

- le SCoT⁵ Nantes Saint-Nazaire de 2016 ;
- le SRADDET⁶ pays de la Loire 2022 (règles);
- le SDAGE⁷ Loire Bretagne 2022-2027 ;
- le SAGE⁸ Estuaire de la Loire 2024 ;
- le PGRI⁹ Loire Bretagne 2022 ;
- le PCAET¹⁰ de Saint-Nazaire agglo 2019 .

elle doit également prendre en compte :

- le SRADDET pays de la Loire 2022 (objectifs);
- le Schéma Régional Des Carrières des Pays de la Loire 2021 ;
- le SCoT Nantes Saint-Nazaire 2025.

Tous ces documents sont consultables en ligne.

1.8. Information et consultation

18.1. Le bilan de la concertation

Par délibération numéro 2025.00045 du 04/02/2025, Le Conseil communautaire d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire à fait le bilan de la concertation mise en œuvre pour le projet de modification n° 4 PLUi. Cette dernière s'est déroulée du 07/11/2024 au 09/12/2024, conformément aux modalités retenues dans l'arrêté.

Le bilan fait état de :

- 48 visiteurs sur le registre numérique ;
- 2 observations sur le secteur d'Océanis ;
- 3 observations sur le secteur de la Torpille ;
- 6 observations déposées sur le secteur de la Butte d'Ermur (projet retiré) ;

⁵ SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.

⁶ SRADDET : schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires.

⁷ SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

⁸ SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux.

⁹ PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation.

¹⁰ PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial.

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

- 1 observation hors sujet.

Les observations ont principalement porté sur la préservation des espaces naturels, la gestion des eaux, l'arrivée massive de populations risquant d'entraîner des nuisances et la densification des secteurs en termes de logement devant être en cohérence avec l'identité architecturale et paysagère des lieux ainsi que leur capacité d'accueil.

Des éléments de réponse sur ces sujets ont également été apportés dans cette délibération suite à ce bilan.

1.8.2. Le dossier soumis à l'enquête

- **Composition :**

Le Présent dossier d'enquête publique se compose de 157 pages¹¹, organisé de la manière suivante :

1. Pièces administratives

- Arrêté n°2024.0606.01 du 06/06/2024 engageant la modification numéro 4 (2 p.) ;
- Délibération n° 2024.00123 du 25/06/2024 engageant la modification n°4 (23 p.);
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique n° 2025.00170 du 04/07/2025 (4 pages) ;
- Bilan de la concertation du 04/02/2025 (4 p.)
- Avis des PPA¹² :
 - CCI du 11/06/2025 (1 p.) ;
 - chambre d'agriculture du 13/06/2025 (1 p.) ;
 - Le Conseil Départemental (1 p.) ;
 - PNRB du 15/07/2025 (4 p.) ;
 - Cap Atlantique – La Baule – Guérande Agglo du 04/07/2025 (1 page) ;
 - MRAe du 18/08/2025 (1 page);
- Avis d'enquête (1 p.) ;

2. Notice explicative de la modification n°4 (51 p.)

3. Évaluation environnementale de la modification n°4 (48 p.)

4. Notice à titre d'information

- Note synthétique M4 (8 pages) ;

¹¹ Comptabilisation effectuée sur la base du dossier dématérialisé.

¹² PPA : Personnes Publiques Associées.

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

- Notice graphique M4 (8 pages).

- **Analyse de la commissaire enquêteur :**

Le dossier d' enquête est réglementairement complet. Il comportait une version physique et une version numérique mise en ligne identique. Dans sa version numérique, le dossier d'enquête était bien identifié, facilement accessible et distinct de l'autre procédure également disponible sous la même adresse internet du registre dématérialisé du fait de l'enquête unique. Si le classement des documents dématérialisés n'était pas des plus intuitifs pour le public, la facilité de navigation et la possibilité de visualiser les documents sans les télécharger permettaient de cibler assez rapidement les documents les plus accessibles

La commissaire enquêteur a pu disposer de certaines pièces du dossier dans leur version numérique dès le 23/06/2025, soit plus d'un mois avant le début de l'enquête, ce qui lui a permis de bien appréhender les enjeux en présences.

Afin de simplifier la compréhension du public, la commissaire enquêteur a requis l'ajout d'une note synthétique de la notice explicative ainsi qu'une carte graphique avant/après projet avec les zonages et numéros de parcelles afin de permettre une localisation précise.

1.8.3. 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.

1.8.4. Synthèse de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Sur les 22 PPA consultées¹³, 6 ont répondu et communiqué leur avis dans le délai légal imparti.

- *Synthèse de l'avis de La CCI Nantes-Saint-Nazaire (Chambre de Commerce et de l'Industrie)*

¹³ Grand port maritime, Communauté de communes Loire et Sillon, Communauté de communes Pays de Pontchâteau, Communauté de communes Sud Estuaire, SNCF Réseau, Cap Atlantique, centre régional de la propriété forestière des pays de la Loire, Chambre des métiers, CCI de Nantes/Saint-Nazaire, Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique, Comité régional de la conchyliculture Bretagne sud, conseil régional, conseil départemental, Parc naturel régional de Brière, préfecture de Loire-Atlantique, ARS, DRAC, DDTM, ville de Saint-André-Des-Eaux, ville de Saint-Nazaire.

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

Par courrier du 11/06/2025, le président de la CCI Nantes Saint-Nazaire a indiqué ne **pas** avoir **de remarques particulières** sur les projets présentés.

- *Synthèse de l'avis de la Chambre d'agriculture*

Par courrier du 13/06/2025, la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique a recommandé d'entrer en contact avec l'exploitation actuellement en activité à Saint-Marc-sur-Mer sur les terrains concernés afin d'envisager des mesures de compensation tels que des indemnités d'éviction et des aménagements permettant à l'exploitant de poursuivre son activité dans des conditions optimales. Par exemple avec la mise en place d'un espace tampon pouvant prendre la forme de clôtures, haies ou autres dispositifs au sein de la zone aménagée.

- *Synthèse de l'avis du Conseil départemental*

Le Conseil départemental a, quant à lui, émis un **avis favorable** à la modification simplifiée n°4 du PLUi de la CARÈNE .

- *Synthèse de l'avis du Parc Naturel Régional de Brière (PNRB)*

Par courrier du 09/07/2025, le président du PNRB, indique qu'au regard des choix d'aménagement présentés pour éviter et/ou réduire les incidences sur l'environnement, le syndicat mixte du PNRB est **favorable** à la modification de droit commun n°4 du PLUi de la CARÈNE .

- Pour le secteur d'Océanis

Suite aux enjeux environnementaux identifiés, 8,8 ha (sur les 25,2ha du projet) été retirés du potentiel de construction et classés en zone agricole et naturelle. Des prescriptions sont également prévues pour protéger les bois restant intégrés à la future zone 1AUAd1.

Une vigilance particulière est demandée concernant les zones à enjeu classées en zone NA1 mais intégrées dans l'OAP afin d'assurer la préservation de ces milieux.

Il est donc recommandé d'intégrer les mesures précitées lors de la constitution du dossier au titre de la Loi sur l'eau ainsi que du dossier de demande de dérogation au titre de la protection de la faune sauvage.

- pour le secteur de la Torpille

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

Il est rappelé que le Nord du site est adjacent à la ZNIEF¹⁴ de type II « zones résiduelles de La Baule à Saint-Nazaire » ainsi qu'à 120m au Nord de 2 sites Natura 2000 : « Estuaire de la Loire Nord » (ZSC¹⁵) et « Estuaire de la Loire- Baie de Bourgneuf » (ZPS¹⁶).

Il relève néanmoins que :

- 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.

- Synthèse de l'avis de Cap Atlantique La Baule – Guérande Agglo

Par courrier du 04/08/2025, Cap Atlantique a indiqué que le projet de modification n°4 du PLUi n'appelait **pas d'observations particulières** de la part de l'EPCI SCoT.

- Synthèse de l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)

Par courrier du 13/08/2025, la CMA a émis un **avis favorable** au projet de modification n° 4 au motif que cette ouverture à l'urbanisation devrait contribuer à soutenir les métiers de la construction et favoriser, à terme, le développement des activités artisanales de proximité pour répondre aux besoins de la population.

¹⁴ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.

¹⁵ ZSC : Zone Spéciale de Conservation.

¹⁶ ZPS : Zone de Protection Spéciale (directive européenne « Oiseaux » 2009/147/CE).

2. Le projet de Chateauloup Est à Saint-André-des-Eaux

2.1. Localisation



Le secteur du projet d'une superficie de **4,3ha** en zone 2AU¹⁷ se situe **au nord du centre bourg** (600m) et de l'ensemble de ses équipements. Le site est **enserré entre du tissu pavillonnaire** et des constructions diffuses sans réelle organisation. Il est constitué d'anciennes parcelles agricoles et a conservé sa trame bocagère de qualité.

2.2. Objectifs et justifications

Depuis 2012, la production de logements neufs s'est réalisée par les particuliers et les promoteurs et hors OAP, ne permettant ainsi pas de répondre totalement aux objectifs du PLH, notamment en termes de production de logements sociaux.

Ainsi entre 2016 et 2022, si près de 94% des objectifs de production de logements neufs fixés par le PLH sur la commune pour cette période ont été réalisés, **seuls 48% des objectifs de logements sociaux ont été atteints**. Il convient donc d'engager un **rattrapage** sur cet angle.

Par ailleurs, les constats suivants ont été fait que :

- la construction de logements neufs a pris du retard par rapport aux objectifs du PLH ainsi qu'au regard de l'attractivité de la commune ;
- la complexité de la mise en œuvre de constructions au sein de l'enveloppe urbaine ne permet pas, à elle-seule de remplir les objectifs fixés ;
- la mobilisation d'un certain nombre de secteurs d'aménagement est à relativiser par rapport à leur mise en œuvre opérationnelle dans le temps ;
- la mobilisation du foncier privé s'avère difficile ;

le potentiel de gisement mobilisable étant en conséquence à nuancer.

Dès lors, le présent projet d'ouverture à l'urbanisation apparaît nécessaire pour **répondre aux objectifs du PLH ainsi qu'à ceux du PADD du PLUi**.

¹⁷ 2AU : secteurs destinés à accueillir une urbanisation future, principalement à dominante d'habitat mais ne disposant pas des équipements publics suffisants pour être immédiatement constructibles.

2.3. Les évolutions envisagées et la prise en compte de l'environnement

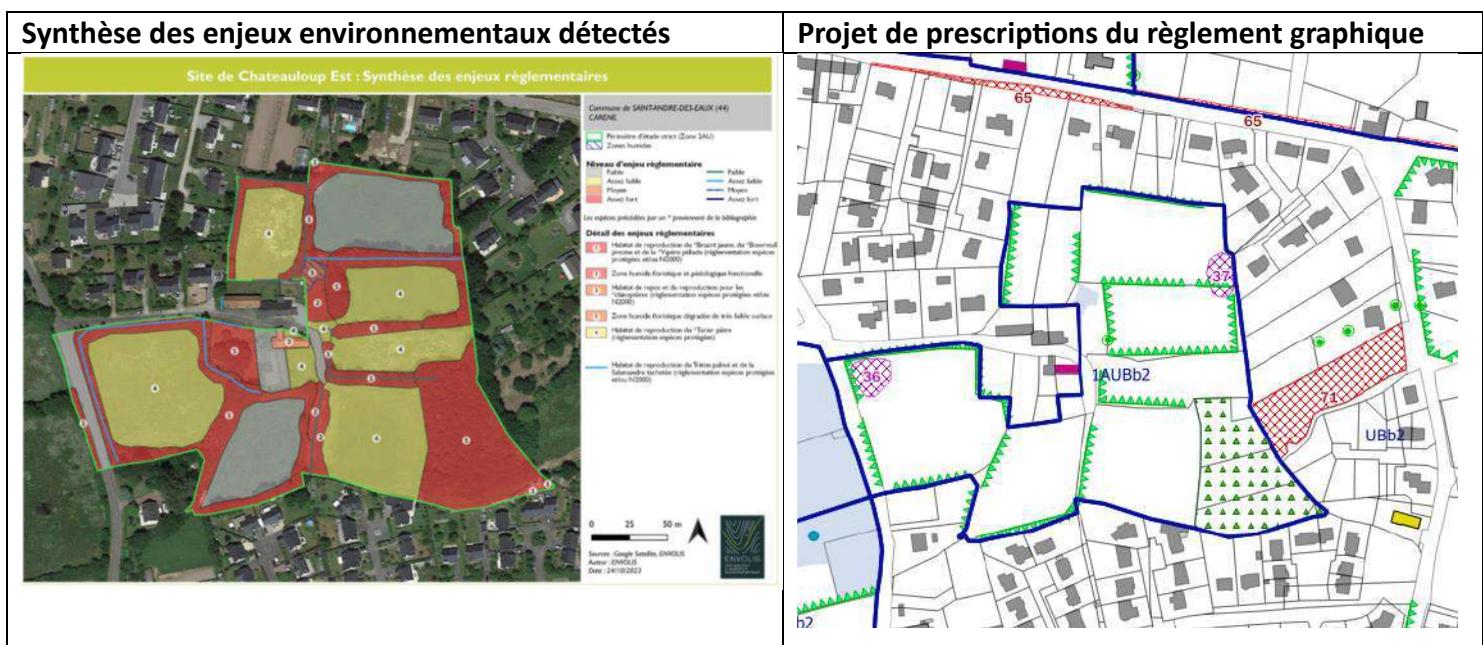
Le projet vise la **réalisation d'une opération d'habitat** dans la continuité des quartiers pavillonnaires voisins avec une **densité de 30 logements/ha minimum** (cf. conforme aux exigences du SCoT) et la réalisation d'au moins **40% de logements sociaux** sous des formes urbaines variées.

La zone 2AU sera ainsi reclassée en :

- Zone 1AUBb2 (zones destinée principalement à l'habitat (se reporter au règlement de la zone UBb2)) sur le futur secteur de projet, soit un total de 4,1ha ;
- Zone UBb2 (secteurs pavillonnaires paysagers) pour 2 556m² pour un projet de réhabilitation d'un bâti classé.

Seront ajoutés **678m² d'espaces boisés répertoriés, 900m de haies répertoriées et 214m² de zones humides**.

Une OAP¹⁸ est prévue pour encadrer les conditions d'urbanisation et veiller à l'intégration à l'entité paysagère de chambres bocagères ainsi qu'à la forme urbaine et la desserte. La démarche d'évitement des enjeux environnementaux va engendrer une **diminution du potentiel de construction d'1,7ha** (/4,3ha de surface), soit une diminution probable de moitié du potentiel estimé de logements réalisables sur la nouvelle zone.



¹⁸ OAP: Orientation d'Aménagement et de programmation .

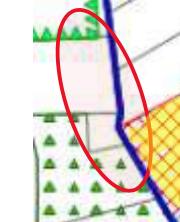
2.4. Analyse de la commissaire enquêteur

12 observations ont été recensées concernant le projet de Chateauloup Est. Compte tenu de leur faible nombre, ces dernières sont toutes rapportées dans le tableau ci-dessous, structuré de la manière suivante :

- Identification de la contribution selon leur support : R= registre ; E=email ; C= courrier ; @= registre dématérialisé et la localisation du registre papier : SN= Saint-Nazaire ; SADE= Saint-André-des Eaux ;
- Identification du déposant ;
- Numéro de l'observation ;
- Synthèse de l'observation ;
- Éventuellement ajout d'un plan pour une meilleure visualisation ;
- Synthèse de la réponse de la CARÈNE (en bleu dans le texte) ;
- Analyse de la commissaire enquêteur (CE) en italique dans le texte.

Certains contributeurs ayant déposé sur un même sujet sous différentes formes, plusieurs identifications de contributions peuvent être rattachées à une même observation.

2.4.1. Analyse des observations du public

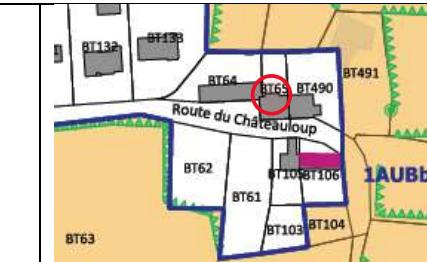
N° contr.	Nom	N° obs	Synthèse	Visualisation
R1 SN @4 E8	LALLEMENT Sophie LALLEMENT Thomas	1 2 3	<p>Les pétitionnaires signalent une erreur/oubli dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le référencement de zones boisées : carré entre BT82 et BT8 ; - le référencement des haies bocagères en limite de BT6 et BT565/BT4. <p>et demandent donc la rectification de ces erreurs afin que l'ensemble des zones boisées/haies soient effectivement prises en compte.</p> <p>Le déposant demande la destination de l'Emplacement Réservé 71 sur la parcelle BT8, qu'il signale également à enjeux environnementaux.</p> <p>Juge la procédure contraire à la trajectoire ZAN.</p>	 
<p>Réponse de la CARÈNE :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Les haies et le boisement en limite des parcelles BT 6, BT 8 et BT 565 vont être également classés pour la grande majorité au sein du règlement graphique et inscrit dans l'OAP. Il est prévu un cheminement doux sur le secteur, qui sera réalisé en limitant l'impact sur les haies et le boisement présents, mais pourra nécessiter éventuellement l'abatage de quelques arbres. 2- L'emplacement réservé (ER) instauré lors de l'élaboration du PLUi en 2020, et hors champ de la procédure de la modification n°4, est destiné à accueillir un cheminement doux ainsi que la préservation du fossé au sud et aménagement pour préserver l'intérêt hydraulique situé au Sud de la parcelle. 				

3- Les évolutions envisagées dans l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU du territoire de la CARÈNE , respectent la trajectoire ZAN qui vise à atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050, et à réduire la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers jusqu'en 2031, puis l'artificialisation. Le territoire de la CARÈNE s'inscrit dans cette trajectoire, tout en cherchant à répondre aux besoins en logements et d'emplois.

Les opérations d'aménagement ne sont pas interdites, mais doivent être réalisées en veillant à limiter l'artificialisation des sols par la préservation ou la restauration d'espaces naturels. La démarche d'évitement a d'ailleurs été menée sur cette procédure : en priorisant les zones à ouvrir à l'urbanisation, puis en préservant les espaces présentant des enjeux environnementaux forts sur le site, tout en répondant aux besoins liés à la production de logements. La préservation des haies et des chambres bocagères permet également d'offrir un cadre de vie de qualité.

Analyse de la CE :

1. La collectivité a pris en compte le signalement du déposant tout en explicitant le choix de ne pas protéger initialement ces linéaires du fait du projet d'aménagement d'un cheminement doux sur cette localisation.
2. La CARÈNE a répondu à l'interrogation sur l'ER 71, permettant ainsi d'avoir une meilleure vision d'ensemble des aménagements envisagés.
3. La collectivité résume la démarche mise en œuvre par la CARÈNE afin de respecter les prescriptions de la trajectoire ZAN¹⁹ et également bien développée dans la Notice de présentation du dossier d'enquête.

R5	VIERLING Valentin	4	Le déposant, habitant la parcelle BT65, souhaiterait connaître l'accès principal de l'OAP.	
----	----------------------	---	--	--

Réponse de la CARÈNE :

L'accès au site pour les voitures se fera uniquement par la rue de la Guilloterie. L'OAP indique par ailleurs que la route du Chateauloup ne desservira que l'habitat existant pour les véhicules motorisés et sera support pour des circulations douces (piétons, cycles) transversales Est-Ouest (accès équipements, écoles...).

Par ailleurs, une correction sera apportée sur la dénomination des voies : ce qui a été nommée impasse de la Guilloterie est en réalité la route du Chateauloup.

¹⁹ ZAN : Zéro Artificialisation Nette (objectif pour 2050).

Analyse de la CE :

La collectivité a répondu à l'interrogation du déposant et corrigé l'erreur de dénomination relevée.

La commissaire enquêteur note que le choix de desserte pour les véhicules motorisés du projet d'OAP a été correctement pensé pour avoir le moins d'impacts possibles sur les résidents actuels de la route de Chateauloup.

@9	LALLEMENT Thomas	5	Le contributeur demande la correction du réseau de fossés existant, certains étant oubliés sur les parcelles BT82, entre BT82/BT565, entre BT6/BT565, entre BT6/BT4 .	
		6	Demande de conserver en zone protégée ces fossés identifiés comme habitat de triton palmé et de salamandre tachetée, deux espèces protégées dont la présence oblige les aménageurs à prendre des dispositions de préservations de ces espaces et à garantir une continuité écologique.	

Réponse de la CARÈNE :

5- Lors des études environnementales préalables, un recensement des fossés, en tant que lieu de reproduction de certaines espèces, a été effectué par un bureau d'étude spécialisé et a permis d'identifier plusieurs linéaires de fossés, longeant les haies bocagères, à sec durant la période estivale, parcourant le site. Ces résultats ont été repris dans l'évaluation environnementale. Les fossés sont ainsi fréquemment associés aux haies, constituant un binôme dans le cadre de l'aménagement paysager et de la gestion des espaces naturels. Il est à noter que le PLUi n'a pas pour objectif de classer les fossés, contrairement aux zones humides, qui font l'objet d'une identification dans le PLUi.

C'est pourquoi la zone humide identifiée sur ce secteur par l'étude a été classée au règlement graphique.

6- La préservation des haies dans le cadre du projet participera à la préservation de ces fossés ainsi que les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. L'amélioration de la gestion des eaux pluviales est aussi un des objectifs généraux du projet (cf OAP), avec la création de bassins dédiés (cf ER n° 36 et 37), le système de fossés associés sera dans ce cadre pris en compte.

Analyse de la CE :

5. *Si les fossés ne peuvent être classés au PLUi, la CARÈNE a clairement indiqué qu'ils avaient bien été identifiés lors des études environnementales préalables et seraient pris en compte lors de l'aménagement paysager et de la gestion des espaces naturels de l'OAP. Il convient donc d'attendre l'avancement du projet de l'aménageur, dont la présente procédure est le préalable.*
6. *Comme l'a rappelé la collectivité, les fossés longeant les haies bocagères vont indirectement bénéficier de la protection mise en place pour ces dernières ainsi que des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives. Par ailleurs, l'évaluation environnementale précise que l'aménagement du secteur nécessitera la constitution d'un dossier au titre de la Loi sur l'Eau ainsi qu'un éventuel dossier de demande de dérogation au titre de la protection de la faune sauvage, justifiant du respect du Code de l'environnement.*

E10 @11	Collectif de Chateauloup (11 membres) YANN-IVAN GAHERY	7 8 19 10 11	<p>Conteste le mode d'information du public lors de la concertation préalable.</p> <p>Conteste la compatibilité du projet avec les objectifs environnementaux du SCoT Nantes Saint-Nazaire et l'objectif ZAN-30% pour 2030.</p> <p>Conteste la qualification de situation en plein cœur du tissu urbain et de la connexion à l'ensemble des réseaux.</p> <p>S'interroge sur la capacité de traitement hydraulique et de la capacité de la station de relevage de Saint-André-des-Eaux au regard des conséquences du projet.</p> <p>Si le projet est validé, demande l'adoption des modifications suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - diminuer le nombre de logements; - emprise totale au sol des constructions <30% de la surface de l'unité foncière; 	
------------	---	--------------------------	--	--

		<ul style="list-style-type: none">- implantation à 6m minimum des limites de fonds de parcelle ;- 40% minimum de surface faisant l'objet d'un traitement paysager et en pleine terre;- coefficient de biotope à 0,5;- prise en compte de l'aspect acoustique (cf. effets d'amplification sonore/ choix des matériaux extérieurs);- renforcement des haies bocagères le long des rues de Chateauloup, de la Guilloterie et au Sud de BT63;- conservation de l'ER36 flottant;- ajout d'une zone tampon végétalisée sur BT63.	
--	--	--	--

Réponse de la CARÈNE :

- 7- La procédure de concertation préalable a été menée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ainsi qu'à la délibération du 25 juin 2024. En complément, la collectivité a procédé également à l'affichage de panneaux annonçant la procédure. Ceux-ci ont été disposés à des emplacements stratégiques au sein de la commune de SADE et une information a été publiée sur les sites internet de la commune et de Saint-Nazaire Agglomération. L'aménagement du site de Chateauloup Est étant susceptible d'intéresser les habitants et usagers à une échelle plus large, il n'est donc pas envisageable d'organiser une concertation individualisée à chaque résident. De plus, des panneaux additionnels ont été placés à l'entrée du site de Chateauloup afin de signaler l'ouverture de l'enquête publique.
- 8- Le PLUI doit être compatible avec les orientations du SCOT Nantes Saint-Nazaire, c'est à dire que les orientations du PADD du PLUi ne doivent pas remettre en cause ou s'opposer au contenu du SCOT. Ainsi, au sein du PADD (puis via sa déclinaison dans le règlement), l'ambition de préserver et de restaurer les capacités environnementales du territoire est respectée puisqu'est affirmé l'importance de préserver un réseau écologique fonctionnel, via notamment les éléments éco-paysagers, mais aussi de s'appuyer sur les spécificités du territoire, et de conserver les caractéristiques du paysage rural, dont les haies sont une des composantes. Dans cette optique, la CARÈNE a engagé la réalisation d'un diagnostic écologique des sites pouvant se définir comme une étude préalable permettant d'alerter sur le niveau de contraintes réglementaires en caractérisant et/ou en pressentant les enjeux écologiques des sites au travers des données collectées. A partir de cette connaissance, dans le cadre de cette évolution du PLUi, les haies présentant un intérêt écologique et

environnementale ont été préservées ainsi que la zone humide, ces éléments font l'objet d'une classification au sein du règlement graphique, comme on peut le voir dans l'extrait de la notice explicative.

Les éléments de programmation de l'OAP, qu'ils soient graphiques (dans le schéma) ou écrits, sont assortis d'une protection au sein du règlement graphique, ce qui renforce leur portée réglementaire. Lors de la phase opérationnelle, afin de mettre en œuvre le projet d'aménagement, tout en ayant une vigilance particulière sur la préservation des éléments paysagers et en s'appuyant sur les ouvertures existantes, des ajustements pourront être faits, pour permettre les cheminements et circulations notamment.

Pour rappel, il s'agit de la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Des mesures compensatoires seront mises en place lors de l'instruction du permis de construire, dans le respect du cadre réglementaire. Les évolutions envisagées respectent la trajectoire ZAN, comme le démontre en détail la notice explicative. Celle-ci vise à atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050 en réduisant la consommation des ENAF (espaces agricoles naturels et forestiers) jusqu'en 2031, puis l'artificialisation. Toute opération d'aménagement doit alors être réalisée en veillant à limiter l'artificialisation des sols par la préservation ou la restauration d'espaces naturels. La démarche d'évitement a d'ailleurs été menée sur cette procédure, en priorisant les zones à ouvrir à l'urbanisation, puis en préservant les espaces présentant des enjeux environnementaux forts, tout en répondant aux besoins liés à la production de logements. L'objectif de réduction de -35 % de la consommation des ENAF en extension de l'urbanisation à 2030 issu du SCot en vigueur est respecté, comme explicité dans la notice (p12 et suivantes).

- 9- La qualification de la situation « en plein cœur du tissu urbain » dans la notice explicative tient au fait que le site peut être considéré comme une enclave entourée de constructions pavillonnaires denses, localisée dans le centre-bourg élargi, à proximité des équipements publics, des lignes interurbaines, des voiries structurantes... Le réseau d'assainissement passe également à proximité, sur la route du Chatelier, rue du stade et au croisement de la rue de la Guilloterie et de la rue de l'Île du Moulin. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU, à proximité de l'OAP Chateauloup-Ouest, complète logiquement le cœur du tissu urbain.
- 10- L'ouverture à l'urbanisation implique une modification du zonage, évoluant de la catégorie 2AU (Zone d'urbanisation future à long terme) à la catégorie 1AU (Zone d'urbanisation à court terme). Néanmoins, bien que les réseaux existant en périphérie soient en capacité suffisante pour répondre aux besoins de l'opération, il est nécessaire que le site soit raccordé au réseau d'assainissement notamment. Au cours de la phase pré-opérationnelle, un plan de raccordement au réseau d'assainissement, en conformité avec le schéma d'assainissement, sera élaboré. Des études hydrauliques seront

également réalisées par un bureau d'études agréé et soumises à l'examen de la Direction Cycle de l'eau de la CARÈNE , notamment en ce qui concerne la station de relevage. La responsabilité financière relative au raccordement constituera, de surcroît, un des éléments du bilan financier de la zone concernée.

- 11- Concernant la proposition de diminuer le nombre de logements à l'hectare lors de la validation de cette procédure, il est utile de rappeler que le SCOT Nantes St-Nazaire, actuellement en cours de finalisation, prévoit une valeur guide de densité pour Saint-André des Eaux de 30 logts/ha, afin de respecter la trajectoire ZAN, valeur guide que le PLUi doit respecter dans un rapport de compatibilité.

Quant aux demandes d'évolution des différentes règles encadrant l'aménagement du site, le zonage a été établi en cohérence avec les caractéristiques du contexte urbain environnant ainsi qu'avec le zonage avoisinant existant, « UBb2», correspondant aux secteurs pavillonnaires.

Enfin, concernant les observations sur les principes d'aménagement, l'OAP constitue un outil complémentaire au règlement graphique de la zone, visant à renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, en particulier dans les secteurs où la Commune ne maîtrise pas foncièrement les terrains. En matière d'insertion paysagère, le traitement de l'interface avec le bâti existant doit s'effectuer par le maintien et le renforcement du linéaire bocager en limite de site. Les haies et les espaces boisés ont été intégrés dans le règlement graphique afin de conforter leur préservation. Enfin, il n'a jamais été envisagé de supprimer l'ER 36 lié à la gestion des eaux.

Analyse de la CE :

7. *La CARÈNE a correctement mis en œuvre les prescriptions légales d'information du public requis pour la concertation préalable. La commissaire enquêteur ne peut qu'encourager le public à plus s'intéresser aux projets menés par leurs collectivités et à manifester leurs observations via les moyens qui sont légalement prévus à cette fin.*
8. *La collectivité explicite avec pédagogie, pour un public non averti, la méthodologie retenue pour répondre aux besoins de logements neufs dans le respect des textes supérieurs.*
9. *Si le public associe le cœur de ville au centre-ville souvent symbolisé par la mairie et l'église, il n'en reste pas moins que le projet peut être qualifié de « dent creuse » au sein du tissu urbain, bien qu'en proche limite nord de ce dernier. Le zonage actuel 2AU témoigne également d'une planification d'aménagement du site à moyen-long terme du secteur.*
10. *La CARÈNE a clairement répondu aux interrogations techniques du déposant.*

11. Il est en effet utile de rappeler que l'un des levier d'action de la trajectoire ZAN est de renforcer les seuils de densité à l'hectare afin de réduire les besoins de surface. Par ailleurs, la CARÈNE a retenu la densité plancher imposée de 30 logements/ha plutôt que la valeur guide de densité brute de 35 logements/ha (cf. p.67-68 annexe 3 projet de SCoT Nantes Saint-Nazaire 2025) fixée pour SADE. Elle rappelle également utilement que l'édition des règles du règlement écrit n'est pas libre mais établie dans le respect des règles en vigueur, tout comme le choix de modifier le zonage répond à une projet d'aménagement global.

E12	Association du lotissement de la Guilloterie 1 HEGRON Frédéric	12	<p>Formule différentes propositions de modifications du projet jouxtant leur lotissement:</p> <ul style="list-style-type: none"> - privilégier les fonds de parcelles de la nouvelle zone d'aménagement vis à vis des maisons déjà existantes dans les lotissements de la Guilloterie 1 et 2; - prévoir une bande de 5m a minima entre la zone de nouvelle constructibilité et les parcelles des lotissements 1 et 2; - limiter la hauteur de construction à R+1 max dans les parcelles jouxtant celles des lotissements; - concentrer les immeubles au milieu de la nouvelle zone afin de limiter les vis à vis avec les habitations déjà existantes des lotissements; - limiter la hauteur des immeubles à R+2 maximum; - conserver et valoriser l'espace boisé remarquable sur BT80/81/230; - réaliser un parc de jeux au milieu du lotissement ; - conserver et valoriser la trame bocagère. 	
<p>Réponse de la CARÈNE :</p> <p>12. À ce stade de la planification, il est important de préciser que le projet en est encore aux phases préliminaires et ne se trouve pas dans une phase opérationnelle.</p>				

Ainsi, le PLUi, document de planification, encadre le devenir du site, intégrant des principes d'aménagement via l'OAP et un cadre réglementaire, via le règlement graphique et écrit. La zone UBb2 correspond aux secteurs pavillonnaires paysagers.

Comme explicité dans le rapport de présentation du PLUi, partie justifications, les objectifs d'aménagement de la zone UBb2 sont notamment de permettre une densification douce de la zone tout en préservant un usage répondant à sa vocation résidentielle d'où la possibilité au sein de certaines OAP d'avoir des logements collectifs ne pouvant excéder une hauteur maximale de 11 mètres (correspondant à R+1+ comble ou atique) et pour les logements individuels, la hauteur maximale ne pouvant excéder 9 mètres. Un autre objectif pour la zone UBb2 est de préserver le caractère paysager et de maintenir la perméabilité du tissu bâti d'où l'existence d'un certain nombre de règle imposant des reculs notamment en fonds de parcelle de 5 mètres ou encore des périmètres de protection autour des haies.

Lors de la phase opérationnelle, le projet sera affiné en terme de programmation et de composition urbaine.

L'OAP constitue un outil complémentaire au règlement graphique de la zone permettant d'encadrer le devenir des sites, avec pour objectif de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, en particulier dans les secteurs où la Commune ne maîtrise pas le foncier des terrains. En matière d'insertion paysagère, l'OAP identifie dans les objectifs que les armatures bocagères soient préservées. De plus, le traitement de l'interface avec le bâti existant doit s'effectuer par le maintien et le renforcement du linéaire bocager en limite de site.

En complément, lors de l'approbation de la modification n°4 du PLUI, pour renforcer encore la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers, et pour une meilleure compréhension, le classement de certaines haies sera ajouté au règlement graphique en tenant compte des haies existantes et des passages agricoles utilisés.

Analyse de la CE :

La réponse de la CARÈNE est pédagogique puisqu'elle explicite les différentes étapes du projet et les moyens d'encadrement réglementaires dont disposent la collectivité pour l'encadrer et assurer au mieux le respect des différents enjeux en présence : environnementaux, paysagers, urbanistiques. Leurs complexités techniques les rendant assez hermétiques pour un public non averti.

2.4.2. Questions de la commissaire enquêteur

Q2 : Il est précisé page 12 de l'évaluation environnementale que celle-ci a porté, en amont de la présente procédure, sur l'expertise environnementale des 21 zones 2AU de l'agglomération (169 ha). Il n'est précisé aucune date de passage pour constat sur site. Serait-il possible de connaître le nombre et les dates des passages pour constat fait pour les différents sites de la présente procédure ?

Réponse de la CARÈNE :

Pour le secteur de Chateauloup Est à Saint-André des Eaux, il y a eu 3 passages :

- Le 24/04/2023 pour la caractérisation des habitats et inventaire faunistique ;
- Le 25/04/2023 pour l'inventaire nocturne amphibiens ;
- Le 12/06/2023 pour l'inventaire faunistique et floristique.

Analyse de la CE :

Ces précisions permettent de mieux appréhender l'exploration physique du site, base fondamentale à l'élaboration de l'état initial de l'environnement, support de l'évaluation environnementale réalisée.

Q4 : Pourquoi le projet de prescription ne reprend-t-il pas la protection de l'ensembles des linéaires arborés signalés dans l'évaluation environnementale et visibles sur la vue aérienne ?



Réponse de la CARÈNE :

Le projet de règlement graphique ne reprend pas l'ensemble des linéaires arborés puisque la collectivité considère que les principes d'aménagement inscrits au sein de l'OAP sont également un outil pour protéger les boisements. En effet, l'OAP indique :

- L'armature de « chambres bocagères » caractéristique du site doit être préservée.

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

- Le traitement de l'interface avec le bâti existant doit être réalisé par le maintien et le complément des linéaires bocagers en limite de site.
- En limite Sud-Est, une frange boisée sera créée, en interface des habitations existantes, pour renforcer l'effet d'écrin végétal.

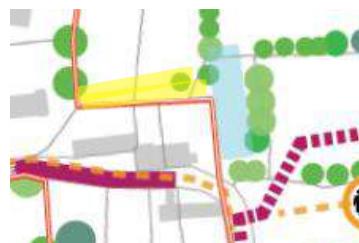
De plus, sur le schéma d'aménagement de l'OAP, les principes de circulations et de cheminements sont indiqués et soulignant que des coupures au sein des haies sont nécessaires pour réaliser les voies, tout en privilégiant au maximum les passages agricoles existants et en minimisant l'impact sur l'environnement.

Cependant, lors de l'approbation de la modification n°4 du PLUi, pour renforcer encore la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers, et pour une meilleure compréhension, le classement de certaines haies sera ajouté au règlement graphique en tenant compte des haies existantes et des passages agricoles utilisés.

Analyse de la CE :

La collectivité a choisi d'assurer protection des éléments environnementaux en combinant plusieurs outils : l'inscription au règlement graphique et la prescription de principes d'aménagement de l'OAP. Cela lui permet de moduler la protection suivant les enjeux et notamment laisser une certaine marge de manœuvre à l'aménageur avec les principes généraux d'aménagement de l'OAP en vue de la planification de la phase opérationnelle.

Q5 : L'aménagement d'une lisière paysagère en interface des parcelles BT64/65/490 ne serait-il pas également souhaitable ?



Réponse de la CARÈNE :

Afin d'être cohérent avec l'étude environnementale, cette haie n'a pas fait l'objet d'un classement sur le plan graphique ou identifié sur le schéma de l'OAP, et la collectivité ne souhaite pas en ajouter.

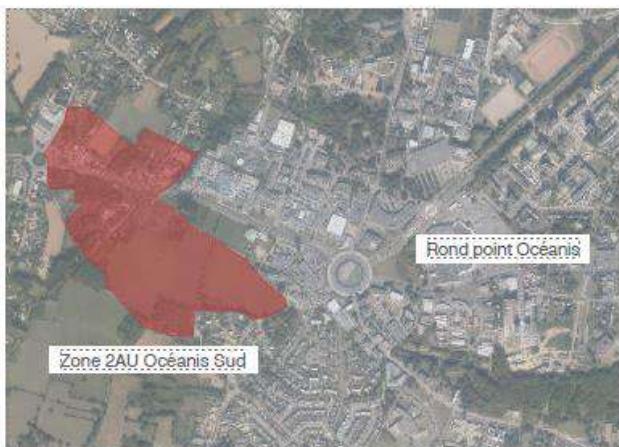
Cependant, l'un des principes d'aménagement de l'OAP est qu'un traitement de l'interface avec le bâti existant doit être réalisé par le maintien et le complément des linéaires bocagers en limite de site. Le projet d'aménagement, en phase opérationnelle sera donc vigilant sur ce point sur l'ensemble de la zone.

Analyse de la CE :

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

3. Le projet d'Océanis à Saint-Nazaire

3.1. Localisation



Le site se situe en **entrée de ville à l'Ouest de Saint-Nazaire** et au Sud de la RD 92.

Le projet d'Océanis s'étend du rond-point d'Océanis à celui des Six chemin sur une superficie de **25,3 ha**. Il est en continuité de l'agglomération nazairienne et se situe dans un **environnement urbain** avec la présence d'habitations et d'activités diversifiées.

3.2. Objectif

L'objectif de la présente modification n°4 est **d'ouvrir le secteur à l'urbanisation pour** accueillir principalement **de l'habitat**. En effet la population nazairienne continuant de progresser, il est nécessaire de poursuivre un effort de production de logements pour répondre aux besoins actuels et futurs d'accueil du territoire. Il a été constaté que 26% des programmations de construction de logements ont été retardées et 23% ont été abandonnées. Au regard des objectifs de production de logements du PLH 2022-27: 750 logements/an à produire, dont 210 logements sociaux, cette ouverture à l'urbanisation doit être mise en œuvre pour tenir les objectifs.

Il y est programmé :

- une densité brute de **60 logements/ha** minimum conformément aux prescriptions du SCoT, soit environ 660 logements;
- au minimum **50 % de logements sociaux** dont 40% de logement locatif social ;
- un plan guide qui définira l'organisation du site et assurera son respect grâce à la maîtrise foncière de la collectivité.

3.3. Justifications

Entre 2022 et 2023 seulement 35,9% des objectifs du PLH ont été livrés. De plus, au regard des permis de construire déposés, il est anticipé que les futurs objectifs de construction vont subir un très net fléchissement.

Par ailleurs, Une étude gisement étudiant les capacités d'organisation encore non exploitées dans le tissu urbain existant (diffus) montre que la commune ne peut s'appuyer de manière significative sur cet axe, notamment pour la réalisation de logements sociaux. En effet, les

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

démarches de renouvellement urbain au sein de l'agglomération sont complexes et le foncier coûteux, ce qui réduit souvent la production de logements estimés.

C'est pour **contrer cette tendance** que la CARÈNE a décidé d'ouvrir à l'urbanisation le secteur d'Océanis pour contribuer aux objectifs de production de logements fixés dans le PLH et répondre aux orientations du PADD du PLUi.

3.4. Les évolutions envisagées

Le présent projet d'Océanis prévoit le découpage du site en 2 secteurs:

- Au Sud : création d'une OAP n° 67 et modification du zonage 2AUa²⁰ en 1AUAd1 (zone de projet dans les secteurs d'opération des communes de l'agglomération (secteur d' OAP)) ;
- Au Nord : segmentation en plusieurs zonages en fonction des enjeux environnementaux et du contexte urbain existant :
 - UHa1 (tous les villages y compris se situant en commune littorale, les hameaux de la commune de Besné et les zones urbanisées en continuité de zone agglomérée),
 - UEd (zone d'activité à dominante tertiaire),
 - Ae1A (zone à vocation commerciale située en zone agricole),
 - AA1a (grandes zones agricoles pérennes éloignées des secteurs habités),
 - NA1 (Espace naturel des campagnes de l'agglomération) .

À terme, **1,1 ha d'espaces boisé et de haies répertoriés ainsi que 4900 m² de zones humides seront ajoutés.**

Le projet de l'OAP Océanis-Sud n°67 vise à encadrer les conditions d'urbanisation de cette future zone afin de :

- valoriser la trame bocagère, le patrimoine arboré et la présence d'espaces naturels en lisière de site ;
- développer le réseau de liaisons piétonnes au sein du futur quartier en lien avec les sentiers existants ;
- diversifier l'offre de logement et les formes d'habitat du quartier ;

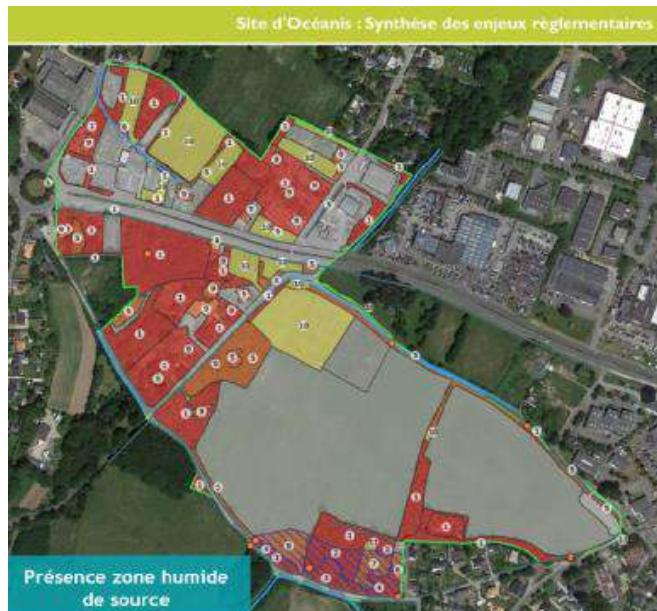
et veiller ainsi à l'intégration paysagère, ainsi qu'à une bonne intégration des formes urbaines et des dessertes.

Afin de prendre en compte le contexte urbain et paysager, il est **majoritairement prévu des logements collectifs et de l'habitat intermédiaire.**

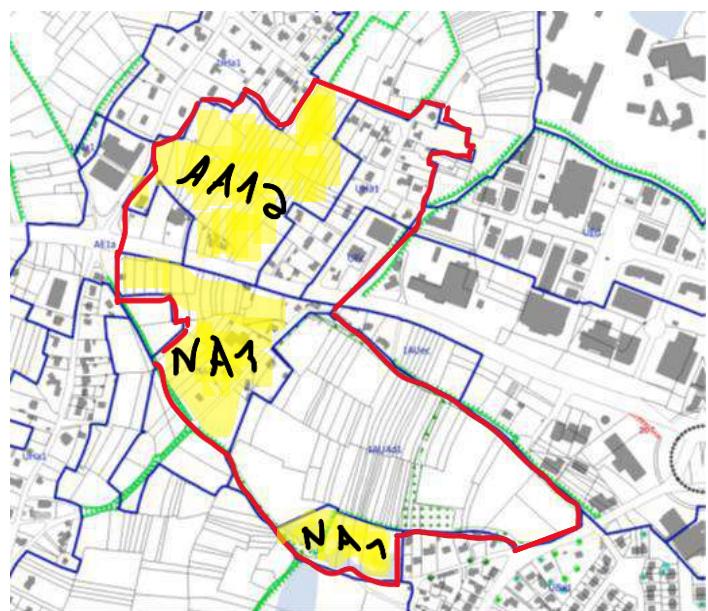
²⁰ 2AUa : Zone d'urbanisation à long terme destinée principalement à l'habitat.

3.5. La prise en compte de l'environnement

La démarche ERC (cf. Éviter, Réduire, Compenser) mise en place dans le cadre de l'évaluation environnementale a permis de s'assurer de l'absence d'incidence potentielle négative majeure de la procédure sur l'environnement **en classant en zones NA1** (espaces naturels des campagnes de l'agglomération) **et AA1a** (grandes zones agricoles pérennes éloignées des secteurs habités) **les zones à enjeux environnementaux forts à moyens**.



Projet de zonage



3.6. Analyse de la commissaire enquêteur et question

Le projet d'Océanis n'ayant fait l'objet d'aucune observation de la part du public, la commissaire enquêteur a souhaité faire part de son analyse de cette faible participation.

3.6.1. Analyse de la faible participation du public

Le premier constat du bilan de l'enquête, concernant le secteur d'Océanis, est la quasi-absence de participation du public puisqu'aucun dépôt d'observation n'a été effectué sur toute la durée de l'enquête. Trois personnes sont néanmoins venues s'informer sur le projet lors de la 1^{ère} permanence.

La commissaire enquêteur tient à souligner que cette absence de participation **ne tient aucunement à un manque d'information** sur la tenue et le sujet de la présente enquête, cette dernière ayant été réglementairement annoncée par la collectivité au regard des moyens de publicité mis en œuvre.

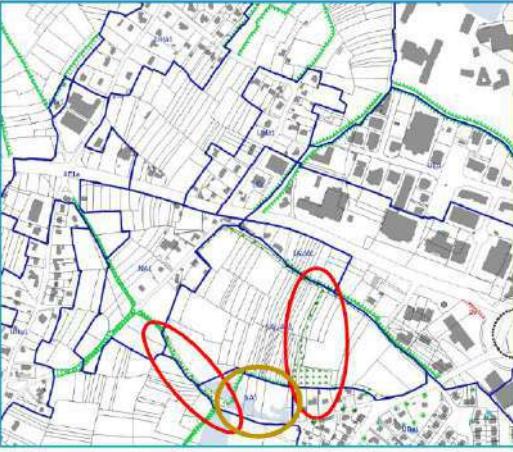
Procédure de modification de droit commun n°4 et de déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARÈNE

3.6.2. Question de la commissaire enquêteur

Q6 : Il est indiqué page 38 de l'évaluation environnementale que « les arbres identifiés en tant que patrimoine arboré doivent être préservés ». Si ceux identifiés sur la carte de l'évaluation ont bien été repris sur la carte du projet d'OAP, ne serait-il pas cohérent qu'ils apparaissent également dans le projet de règlement graphique ?

Réponse de la CARÈNE :

Les arbres isolés ainsi que les espaces boisés identifiés au sein du secteur ont été protégés soit par un classement en espaces boisés répertoriés soit par un zonage en zone naturelle, où la constructibilité est fortement limitée. En effet, l'objectif de la zone NA1 est que le caractère naturel de ces espaces soit préservé, tout en permettant l'évolution des constructions existantes dans la zone.

Projet de règlement graphique	Vue aérienne du site
	

Analyse de la CE :

La collectivité a bien explicité sa démarche qui apporte en effet une protection au patrimoine arboré incluant les arbres remarquables spécifiquement identifiés dans l'évaluation environnementale.

4. Le projet de la Torpille à Saint-Nazaire

4.1. Localisation



La zone de la Torpille est relativement étroite, encadrée par la route de l'Océan au Sud, voie structurante du littoral nazairien desservant Pornichet et l'avenue des Roches Noires à l'Ouest qui dessert un lotissement. Les parcelles alentours sont dans leur quasi-intégralité déjà construites dans un cadre relativement dense (environ 70 constructions dans l'environnement proche).

4.2. Objectifs et justifications

Compte tenu des enjeux environnementaux identifiés, le secteur a été jugé à faible potentiel de production de logements. De plus, au regard de sa localisation, le site est considéré comme un **foncier à combler** plutôt qu'un réel secteur de développement de l'urbanisation.

Les objectifs sont conséquemment les suivants :

- une **ouverture à l'urbanisation partielle** permettant la construction d'environ **4 futurs logements** en continuité de la voie de desserte de l'ancien lotissement et sans complexité opérationnelle;
- **complétée par un zonage naturel** pour préserver les enjeux environnementaux pré-identifiés.

4.3. Les évolutions envisagées et la prise en compte de l'environnement

Suite aux études environnementales effectuées, différents enjeux environnementaux ont été identifiés sur le secteur de la Torpille. Pour assurer leur bonne prise en compte, la zone a été découpée en 3 secteurs :

- 2 secteurs passent d'un zonage 2UAba²¹ en **UBa1** (secteurs pavillonnaires en cours de mutation en 1ère couronne des centres villes), même zonage que celui du lotissement existant, les équipements publics présents étant jugés suffisant pour desservir ces futures constructions. Soit un total de **4 040m²** permettant la construction d'environ 4 futurs logements;

²¹ 2UAba : zone à urbaniser à moyen ou long terme.

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

- Le reste de la zone passe de 2UAba en **NA1** (Espaces naturels des campagnes de l'agglomération) afin de préserver les enjeux environnementaux identifiés pour un total de **7 900m²**.

Au final, cette prise en compte va engendrer une **diminution du potentiel de construction de 8000m² (-65,2%)** et 1 035m² d'espaces boisés répertoriés vont être ajoutés aux prescriptions paysagères.



4.4. Analyse des observations du public et questions

4.4.1. Analyse des observations du public

Quatre membres d'une même famille, copropriétaires des parcelles YC169, 170 et 87 se sont déplacés à deux permanences et ont déposé 4 contributions (R2 SN, E3, C6, R13 SN) :

N° contr.	Nom	N° obs	Synthèse	Visualisation
R2 E3 C6	DUPONT-HUIN	13	<p>Les co-propriétaires des parcelles YC169, 170 et 87 au nord du site contestent leur classement en zone NA1 alors que tout l'environnement voisin est construit.</p> <p>Ils demandent le rattachement au classement UBa1 afin de rendre leurs parcelles constructibles, en cohérence avec l'environnement proche.</p>	
<p><u>Réponse de la collectivité :</u></p> <p>En cohérence avec la volonté de préserver les richesses écologiques du territoire, et au vu des enjeux environnementaux identifiés sur la parcelle, la Ville de Saint-Nazaire maintient la proposition de classement en zone NA1 des parcelles identifiées par l'observation.</p>				
<p><u>Analyse de la CE :</u></p> <p><i>Pour une meilleure vue d'ensemble, la commissaire enquêteur renvoie son analyse à l'issue de la réponse à la question 7 ci-dessous.</i></p>				

R13	DUPONT-HUIN	14	Les copropriétaires des parcelles UC169, 170 et 87 font une proposition, dans un soucis 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.	
-----	-------------	----	---	---

Réponse de la collectivité :

L'ensemble des arbres, situés au centre et sur le pourtour de la parcelle, contribue à la biodiversité, à la régulation du climat et à la qualité de l'air. Pour protéger le développement de ces arbres, il est nécessaire de préserver également le système racinaire et le houppier, impactant fortement la constructibilité de la parcelle.

Au vu des enjeux environnementaux présents sur la parcelle, la Ville de Saint-Nazaire maintient sa position de classement en Na1.

Analyse de la CE :

Pour une meilleure vue d'ensemble, la commissaire enquêteur renvoie son analyse à l'issue de la réponse à la question 6 ci-dessous.

4.4.2. *Questions de la commissaire enquêteur*

Q7 : Concernant le site de La Torpille, différents éléments de l'évaluation environnementale suscitent des interrogations :

- Il y a des contradictions entre les informations de la carte de synthèse des enjeux réglementaires et celles du texte associé (p.40) : la carte indique un enjeu environnemental assez fort pour l'habitat de reproduction du Bouvreuil pivoine sur plus des ¾ de la superficie du site ; or, la partie texte ne mentionne aucunement le bouvreuil pivoine et indique un enjeu moyen pour l'avifaune. Pourquoi cette différence ?
- L'évaluation environnementale du site de la Torpille a-t-elle été établie après visite(s) physique(s) des différentes parcelles concernées ou les parcelles clôturées ont-elles été jugées inaccessibles ? Peut-on connaître le statut (physiquement visitée/inaccessible) des parcelles du site, ainsi que la méthodologie retenue pour finaliser l'évaluation environnementale quand les constats n'ont pu être fait sur les parcelles inaccessibles ?
- La carte de synthèse des enjeux réglementaires exclue de la zone à enjeu la partie non ou faiblement boisée des parcelles YC83 et YC60. Ce raisonnement ne semble toutefois pas appliqué pour la parcelle YC87. Pourquoi cette différence ?

Réponse de la CARÈNE :

- La différence d'enjeu constatée s'explique par le fait que la présence de certaines espèces comme le Bouvreuil Pivoine n'a pas pu être constatée lors des différents passages des spécialistes, contrairement aux 6 espèces mentionnées. En effet, le Bouvreuil est une espèce très discrète (peu audible, et espèce de petite taille), qui a pu être manquée à l'inventaire. Cependant, grâce aux données bibliographiques récoltées en amont de l'expertise de terrain, ils ont permis de compléter les interventions sur terrain et ainsi mettre en avant la présence d'autres d'espèces pour lesquels les enjeux sont importants. Les sources de données proviennent de l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel), portail de la biodiversité et la géodiversité française. Il diffuse la connaissance sur les espèces animales, végétales et de la fonge, les milieux naturels, les espaces protégés et le patrimoine géologique. Les données bibliographiques sont également établies à partir des bases de données Biodiv'Pays de la Loire et des différents ABC (Atlas de Biodiversité Communal) réalisés par le Parc Naturel de Brière sur l'ensemble de l'EPCI.
- Quant à l'accessibilité des sites, dans le souci d'assurer la plus grande exhaustivité de ces études environnementales sur les sites de projet, un arrêté préfectoral a été émis le 9 mars 2023, portant autorisation de pénétrer dans les propriétés privées situées sur des secteurs d'urbanisation future sur le territoire de la CARÈNE . Ainsi, le bureau d'études désigné a pu procéder à ces investigations sur des terrains, qu'ils soient de nature publique ou privée. Les propriétaires ont été prévenus par l'envoi d'un courrier individualisé en leur expliquant la démarche et les avertissant qu'un bureau d'étude est autorisé à pénétrer sur leur terrain.

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

- La différence d'enjeu entre les parcelles YC 83, 60 et YC 87 réside effectivement dans le fait que les secteurs à enjeu faible sont très peu boisés (plutôt prairie), contrairement à la YC 87 qui présente des arbres plus développés et en plus grand nombre.

Analyse de la CE :

La complexité des projets d'aménagement actuels réside dans le fait de trouver un équilibre entre les besoins d'aménagement et la préservation des enjeux environnementaux. La recherche de cet équilibre est particulièrement complexe et délicate et le cas des parcelles ci-dessus en est un bon exemple.

Soucieuse de préserver les enjeux environnementaux, la CARÈNE a établi son projet de règlement graphique en le « calquant » sur la carte de synthèse des enjeux réglementaires. Si cette démarche peut paraître particulièrement vertueuse, elle nécessite également de conserver une capacité d'analyse des informations reçues et du contexte général au regard de certaines situations particulières.

Le tableau ci-dessous permet de visualiser les intérêts en conflits qu'il convient d'arbitrer.

ARGUMENTS EN FAVEUR DE LA DEMANDE	ARGUMENTS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT	LIMITES
<p>Compte tenu du faible potentiel de production de logement du site, le secteur a été considéré comme un foncier à combler permettant la production de quelques logements (4 estimés) en continuité de la voie de desserte de l'ancien lotissement et sans complexité opérationnelle.</p> <p>Les 3 parcelles répondent également à ces critères.</p>	<p>L'évaluation environnementale relève un enjeu environnemental assez fort pour l'habitat de reproduction du Bouvreuil pivoine sur plus des ¾ de la superficie du site.</p>	<p>Mais cette prise en compte se base uniquement sur la base des données bibliographiques de l'INPN²². Données générales ne permettant pas d'affirmer, au niveau d'une parcelle cadastrale précise, la présence permanente, la nidification ou l'importance d'enjeu écologique.</p> <p>Aucun constat de visu sur site de la présence de cette espèce.</p>
<p>Le PADD recommande:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour une gestion économe et responsable de l'espace, de tendre vers une urbanisation à 60% dans l'enveloppe urbaine et en privilégiant des constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés (densification (cf. p. 18 PADD). Le projet d'aménagement du site de la Torpille tend vers une urbanisation de 34% du secteur. - De rationaliser l'usage du foncier et de trouver un équilibre correspondant aux aspirations des habitants (cf. p. 29 PADD). - De préserver le cadre de vie et d'optimiser les réserves foncières. La façade littorale métropolitaine entre Saint-Nazaire et Pornichet est qualifiée de « socle d'accueil » à activer et organiser. Le renforcement de l'attractivité résidentielle permettra de proposer une offre de logement aux actifs employés de l'agglomération (cf. p. 33 PADD). 	<p>La visite sur site a contacté 6 espèces d'oiseaux patrimoniales présentant des enjeux moyens de conservations et susceptibles de nicher sur le périmètre strict du site.</p> <p>L'art.5 de l'arrêté du 29/10/2009 interdit la destruction, l'altération ou la dégradation du milieu particulier fréquenté par les espèces protégées lorsqu'elle compromet la survie de celles-ci.</p>	<p>La MRAe recommande que l'évaluation soit «proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions».</p> <p>Or :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'enjeu écologique a été jugé moyen sur la base des enjeux moyens de conservation des espèces identifiées mais sans certitude que ces espèces nichent sur le périmètre strict du site : aucun constat de nid sur site mentionné par l'évaluation environnementale ; - Et sans prise en compte de la présence d'une ZNIEFF au nord du site, qui inclue le camp de la Torpille, le Bois et de la Lande de Cavaro. Les espèces détectées peuvent donc nicher dans les espaces préservés de la ZNIEFF et rayonner autour de celle-ci, sans pour autant nicher sur le périmètre strict des parcelles.

²² INPN : Inventaire National du Patrimoine Naturel

ARGUMENTS EN FAVEUR DE LA DEMANDE	ARGUMENTS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> - Développer une approche paysagère comprenant la mise en valeur des éléments naturels (cf. p. 34 PADD). <p><i>L'aspiration des déposants est de pouvoir construire une habitation pour un enfant travaillant sur l'agglomération, tout en préservant la qualité du cadre paysager du site, fruit du travail de leurs entretiens réguliers depuis plus de 80 ans.</i></p>		<ul style="list-style-type: none"> - <i>Et sans prise en compte de l'importance des travaux :construction d'une seule maison . Dès lors, un aménagement modéré est-il vraiment de nature à compromettre la survie de ces espèces compte-tenu de la présence voisine de la ZNIEFF qui continuera de leur assurer un habitat préservé? Et un aménagement mesuré, préservant l'ensemble des arbres faisant le pourtour du site ne continuerait-il pas à offrir une surface conséquente d'arbres et fourrés favorables à l'avifaune à enjeu, à l'instar des jardins voisins ?</i>
<p><i>La parcelle YC83 a été jugée pour moitié à enjeu faible sur sa partie non boisée.</i></p> <p><i>Les parcelles YC 169, 170 et 87 (4384m²), présentant également des parties non boisées.</i></p>	<p><i>La parcelle YC83 (2187m²) a été jugée pour moitié à enjeu assez fort pour l'habitat de reproduction du Bouvreuil pivoine sur sa partie boisée (données bibliographiques).</i></p>	<p><i>Les surfaces non boisées de YC 169, 170 et 87 ont été jugées à enjeu assez fort du fait de la présence d'arbres plus développés en plus grand nombre.</i></p>

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

Au regard de ces différents éléments, je recommande à la CARÈNE, avant d'arrêter définitivement son projet, de réexaminer de manière approfondie l'ensemble des enjeux en présence sur ces parcelles, 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 sur la base d'une fiabilité contestable des justifications environnementales utilisées dans un reclassement en zone naturelle et de non-respect des orientations du PADD du PLUi.

4.4.3. Remarques annexes de la commissaire enquêteur

Les observations déposées ont remonté :



- l'existence d'un **chemin**, derrière le lotissement voisin à gauche, permettant un accès direct vers les plages qu'il pourrait être utile de matérialiser sur le règlement graphique dans l'objectif d'améliorer l'accès à la mer pour les modes actifs (piétons, cyclistes) (cf. objectif du PADD p. 37) ;
- l'utilisation passée par les pompiers du parking de la parcelle YC 60 pour intervenir sur un incendie sur le terrain militaire de la Torpille, les camions n'ayant pas eu les marges de manœuvres suffisantes pour utiliser l'accès au site au bout de l'avenue des sables Blancs. La parcelle YC 60 devenant constructible dans le projet, il pourrait être utile de vérifier l'adéquation des autres accès au terrain militaire de la Torpille pour les Services de Secours et d'Incendie et, à défaut, de prévoir un emplacement réservé garantissant si besoin cet accès à cette fin.

5. Questions générales de la commissaire enquêteur communes aux trois sites

Q1 : Allez-vous prendre en compte les différentes remarques/observations émises par les PPA ?

Réponse de la CARÈNE :

Les PPA ont émis des avis favorables ne remettant pas en cause la poursuite de la procédure, avec quelques remarques. Une réponse à chaque observation émise par les PPA sera apportée au sein des délibérations d'approbation de la modification n°4 et de la déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi.

Analyse de la CE :

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Q2 : Il est précisé page 12 de l'évaluation environnementale que celle-ci a porté, en amont de la présente procédure, sur l'expertise environnementale des 21 zones 2AU de l'agglomération (169 ha). Il n'est précisé aucune date de passage pour constat sur site. Serait-il possible de connaître le nombre et les dates des passages pour constat fait pour les différents sites de la présente procédure?

Réponse de la CARÈNE :

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

Pour le secteur de Chateauloup Est à Saint-André des Eaux, il y a eu 3 passages :

- Le 24/04/2023 pour la caractérisation des habitats et inventaire faunistique
- Le 25/04/2023 pour l'inventaire nocturne amphibiens
- Le 12/06/2023 pour l'inventaire faunistique et floristique

Pour le secteur d'Océanis à Saint-Nazaire, il y a eu 5 passages :

- Le 25/04/2023 pour la caractérisation des habitats et inventaire faunistique
- Le 25/04/2023 pour l'inventaire nocturne amphibiens
- Le 27/04/2023 pour la caractérisation des habitats et inventaire faunistique
- Le 08/06/2023 pour l'inventaire faunistique et floristique
- Le 06/07/2023 pour l'inventaire faunistique et floristique

Pour le secteur de la Torpille à Saint-Nazaire, il y a eu 3 passages :

- Le 30/03/2023 pour la caractérisation des habitats et inventaire faunistique
- Le 30/03/2023 pour l'inventaire nocturne amphibiens
- Le 25/05/2023 pour l'inventaire faunistique et floristique.

Analyse de la CE :

La jurisprudence exige, pour qu'un classement en zone naturelle soit légalement justifié, un minimum de vérification empirique, les données bibliographiques générales (INPN, ZNIEFF, Atlas communal) ne suffisant pas à caractériser un enjeu écologique fort à la parcelle si elles ne sont pas corrélées à des inventaires de terrain récents. Ces éléments sont donc primordiaux pour justifier la qualité et la précision des éléments environnementaux du dossier.

Q3 : Si les mesures ERC sont bien utilisées, les mesures d'Accompagnement et de suivi des prescriptions environnementales envisagées ne semblent pas mentionnées. Un bilan sur la bonne mise en œuvre de ces mesures ERC à l'issue de la réalisation des projets et un suivi dans le temps de leur évolution, notamment des plantations effectuées pour renforcer la trame paysagère ou l'aménagement des lisières paysagères ne seraient-ils pas de nature à garantir la bonne prise en compte dans le temps des enjeux environnementaux identifiés ?

Réponse de la CARÈNE :

La CARÈNE, soucieuse de préserver son environnement, initie des évaluations environnementales pour tous les projets d'évolution de secteur dans le cadre de son PLUi.

À ce stade de la planification, il est important de préciser que les projets sont encore aux phases préliminaires et ne se trouvent pas dans une phase opérationnelle. L'accompagnement d'un bureau d'études spécialisé permet d'identifier les enjeux environnementaux dès le départ et d'appliquer la démarche Éviter-Réduire-Compenser de manière éclairée. Ce processus garantit, à cette étape de planification, la prise en compte des éléments naturels et paysagers, ainsi que leur protection dans le plan de zonage et les OAP. Toutefois, les mesures d'accompagnement et de suivi des prescriptions environnementales devront être abordées ultérieurement, lors de la phase opérationnelle, lorsque des projets concrets seront définis, les impacts potentiels précisés.

Il est donc essentiel de reconnaître que certaines questions ne peuvent être pleinement traitées à l'échelle du PLUi.

Analyse de la CE :

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

S'il est cohérent d'attendre le stade de la planification finale du projet pour sa phase opérationnelle pour concevoir les mesures concrètes d'accompagnement qui seront à mettre en œuvre à l'échelle du projet, l'art. R. 122-20 II c. env. indique que le résumé non technique (RNT) du rapport environnemental doit présenter différentes informations dont 7° « la présentation des critères, indicateurs et modalités – y compris les échéances - retenus : a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des incidences défavorables identifiées au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ; b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ». En fixant le cadre méthodologique et stratégique en rappelant que le projet devra comporter :

- *un programme détaillé de suivi des mesures ERC ;*
- *les indicateurs de résultat et de conformité ;*
- *la désignation du maître d'ouvrage responsable du suivi ;*
- *le calendrier de retour d'expérience ;*

la collectivité renforce la planification et la future mise en place d'un suivi effectif. Ce dernier étant le seul à même de mesurer la réelle efficacité des mesures mise en œuvre et de faire évoluer les pratiques, si celles-ci s'avèrent insuffisantes à préserver/compenser les enjeux environnementaux visés.

En l'état, le RNT du rapport environnemental indique sur ce sujet : « La modification n°4 du PLUi n'induit aucune mesure négative supplémentaire pour l'environnement et la santé publique par rapport à la version en vigueur. A ce titre, il n'est pas utile de faire évoluer la liste des indicateurs de suivi du PLUi. » Or l'absence de mesure négative supplémentaire pour l'environnement est clairement conditionnée à la bonne mise en œuvre des différentes mesures ERC retenues.

Les indicateurs environnementaux de suivi présentés au titre 6 du rapport de présentation du PLUi en vigueur, sont des indicateurs d'évaluation généraux du PLUi de la CARÈNE . Aucun indicateur de suivi de la bonne mise en œuvre des mesures ERC retenues ainsi que de leur suivi dans le temps n'est mentionné, risquant donc de priver la collectivité des retours d'information permettant d'identifier des disfonctionnements et de disposer de la marge de manœuvre utile pour les corriger.

Chapitre 3. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi de la CARÈNE

1. L'objet de l'enquête

La présente enquête concerne la procédure de déclaration de Projet emportant mise en compatibilité n° 2 du PLUi de la CARÈNE concernant le **projet d'intérêt général de construction d'un nouveau centre d'incendie et de secours sur le territoire de la commune de Saint-André-des-Eaux**. Cette dernière fait partie de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (Saint-Nazaire agglomération – La CARÈNE) et compte aujourd'hui 7 061 habitants.

2. Justification

Suite à l'adoption du **nouveau Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques** (SDACR) du 28/07/2022, le SDIS²³ a confirmé la nécessité de transférer le centre de secours de la commune de Saint-André-des-Eaux, actuellement situé en cœur de bourg, ce dernier étant devenu inadapté aux besoins actuels ainsi qu'aux caractéristiques géographiques et démographiques de la commune. En effet, il ne permet plus l'accueil dans de bonnes conditions du personnel et des véhicules et ne répond plus aux besoins opérationnels du fait de nombreuses contraintes : locaux trop petits et vétustes, stockage insuffisant, stationnement compliqué, manœuvres complexes et délicates pour les véhicules et risque potentiel pour les piétons du bourg, qui augmentent les délais d'intervention en urgence.

3. Cadrage de la demande

Au regard de ses expériences, le SDIS a présenté un cahier des charges précis :

- Une emprise de 5000 m² (pour une surface plancher d'environ 500 m²) ;
- une situation géographique en interaction avec les autres communes du territoire : ouverture sur le Nord et l'Ouest du territoire afin de décharger le centre de La Baule ;
- un lieu hors centre-bourg mais pas trop excentré ;
- un accès entrées/sorties sécurisé et facilité ;
- 1 aire de stationnement;
- un espace pour l'entraînement ;
- une emprise permettant des manœuvres aisées sur le site ;

²³ SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours.

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

- un site cohérent avec les zones d'habitat des sapeurs-pompiers volontaires afin de répondre au délai de rassemblement (5mn max) ;
- un site pouvant être sécurisé (clôture, portail...).

4. Localisation du projet et justification du choix d'implantation

La recherche du site adéquat c'est orienté initialement sur des sites dont la commune était propriétaire du foncier dans le tissu urbain. Sur les 3 sites expertisés, aucun ne remplissait le cahier des charges du SDIS. Il s'est par ailleurs avéré qu'aucune emprise privée mobilisable à court terme en zone U n'était disponible. Face à ce constat, la commune a donc poursuivi ses recherches en dehors de la zone urbaine.

Le site retenu, en limite urbaine, dans le présent projet a répondu au cadrage de la demande et présente des contraintes compatibles avec le projet.

La commune a donc approuvé l'acquisition de cette emprise foncière (parcelle BW40) ainsi que de celle voisine pour la réalisation d'une voie cyclable compatible avec le projet (parcelle BV69). Une résiliation amiable du bail rural de l'agriculteur exploitant des parcelles a été convenu et une indemnité d'éviction a été versée.



5. Présentation du maître d'ouvrage

La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire - Saint-Nazaire agglomération – La CARÈNE est une communauté d'agglomération qui exerce les compétences en matière de planification depuis le 17/11/2015 sur le territoire des 10 communes qui la composent, dont Saint-André-des-Eaux.

6. 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.

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

Dès lors, la construction d'un nouveau centre, en remplacement du centre actuel devenu vétuste et inadapté, constitue bien un équipement d'intérêt général pour le territoire de la CARÈNE et de ses habitants.

7. Mise en compatibilité du PLUi

L'emprise du projet est actuellement classée en zone AB (terres agricoles de transition) et est donc incompatible avec la concrétisation du projet. Elle **nécessite donc la mise en compatibilité du PLUi de la CARÈNE pour permettre la réalisation du projet**. Celle-ci consiste à **modifier uniquement le zonage** et le règlement attaché à la parcelle concernée : évolution d'un zonage AB vers un zonage **UQa2** (secteur exclusivement d'équipement d'intérêt collectif et de services publics).

Dans un souci de cohérence, la bande entre la route et le site de projet est également intégrée dans cette modification .

8. Prise en compte de l'environnement

8.1. La nécessité d'une évaluation environnementale

La procédure de mise en compatibilité du PLUi nécessite une procédure d'évaluation environnementale au titre de l'art. R.104-13 du code de l'urbanisme. Celle-ci a été effectuée par le cabinet Citadia, en coopération avec le bureau d'étude spécialisé Calidris intervenu sur le site du projet en novembre 2024 et avril 2025. Les informations apportées par l'évaluation environnementale ont permis de retravailler le projet en apportant des compléments sur l'aménagement du site afin de prendre en compte les enjeux environnementaux relevés.

L'évaluation environnementale du projet comportant 36 pages a été jointe au dossier d'enquête et a été soumise à l'autorité environnementale.

8.2. La prise en compte de l'environnement

Au regard des enjeux relevés, la démarche ERC (cf. Éviter, Réduire, Compenser) mise en place dans le cadre de l'évaluation environnementale a permis de s'assurer de l'absence d'incidence potentielle négative majeure de la procédure sur l'environnement.

Le **principal enjeu** concernant **les continuités écologiques au travers de l'importante trame bocagère ainsi que de la trame boisée** plus éparses, il a été décidé **que le projet préservera et conservera les haies, en limite Est de la parcelle**, à l'exception d'un arrachage à caractère d'intérêt général pour l'accès à l'équipement. Celui-ci sera limité au stricts besoins du projet et une compensation sera mise en place. **Les arbres, alignement d'arbres et espaces boisés répertoriés seront également conservés.**

9. 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 cet impact, le projet sur site s'est construit dans une logique de « sobriété foncière » :

- Organisation compacte (1460m² d'aménagés seulement);
- Stationnements les moins minéraux possibles.

10. Prise en compte des documents cadres

La présente procédure est encadrée par un certain nombre de documents d'ordre supérieur avec lesquels elle doit rester compatible :

- le SCoT Nantes Saint-Nazaire de 2016 ;
- le SDAGE Loire Bretagne 2022 ;
- le SAGE Estuaire de la Loire 2022 ;
- le SRADDET Pays de la Loire 2022 (règles) .

elle doit également prendre en compte :

- le SRADDET Pays de la Loire 2022 (objectifs) .
- le Schéma Régional Des Carrières des Pays de la Loire 2021 ;
- le PCAET de Saint-Nazaire agglo 2019 ;

Tous ces documents sont consultables en ligne.

11. Information et consultation

11.1. Le bilan de la concertation préalable

Par délibération du 22/04/2025, le Conseil communautaire approuvé le bilan de la concertation préalable suivante qui s'est tenue du 12/02/2025 au 14/03/2025 :

- 18 visiteurs du registre dématérialisé ;
- 16 téléchargements de documents ;
- 44 visualisations de documents ;
- 0 observation déposée sur le registre dématérialisé, ni sur les registres papiers.

11.2. Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des PPA²⁴

Seuls deux représentants ont fait part de remarques, lors de la réunion d'examen conjoint des PPA du 23/06/2025 :

- La Chambre d'agriculture s'est interrogée sur le devenir de l'éventuelle surface en surplus du projet et a appelé à dialoguer avec l'exploitant tant qu'un projet ne serait pas défini ;
- Le Conseil départemental a exprimé un avis réservé sur l'accès au futur CIS depuis la RD47A avec préconisation d'installation d'un feu tricolore pour gérer les sorties sur voie. Il a été répondu que l'axe est peu fréquenté et qu'en conséquence, il a été fait le choix d'un panneau d'alerte. Le dispositif final à mettre en place pouvant encore faire l'objet de discussion.

11.3. Le dossier d'enquête

Le Présent dossier d'enquête publique se compose de 119 pages²⁵, organisé de la manière suivante :

0. Pièces administratives

- Arrêté d'ouverture d'enquête publique n° 2025.00170 du 04/07/2025 (4 pages) ;
- Avis des PPA :
 - Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 23/06/2025 (3 p.);
 - Cap Atlantique La Baule Guérande l'Agglo du 02/06/2025 (1 p.) ;
 - CCI du 11/06/2025 (1 p.) ;
 - Le Département (2 p.) ;
 - La Chambre des métiers et de l'artisanat des pays de la Loire du 12/06/2025 (1 p.) ;
 - Le Conseil Départemental (1 p.) ;
 - PNRB du 19/06/2025 (2 p.) ;
 - MRAe du 18/08/2025 (1 page) ;
- Avis d'enquête (1 p.) ;
- Pièces administratives :
 - Arrêté n°2024.00102 du 20/12/2024 prescrivant la PMEC n°2 (2 p.) ;
 - Délibérations du conseil communautaire du 08/10/2024 (5 p.) ;
 - Délibérations du conseil communautaire du 22/04/2025 (2 p.) ;

1. Notice explicative de la DPMEC n°2 (50 p.);

2. Évaluation environnementale de la DPMEC n°2 (36 p.)

3. Notice à titre d'information

- Note synthétique DPMC (3 pages) ;
- Notice graphique DPMC (4 pages).

²⁴ PPA : Personnes Publiques Associées.

²⁵ Comptabilisation effectuée sur la base du dossier dématérialisé.

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

Par avis n° 003215 / A PP du 18/05/2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a indiqué ne pas avoir pu étudier le dossier dans le délai de 3 mois imparti, faute de moyens suffisants.

11.5. Synthèse de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Sur les 22 PPA consultées²⁶, 5 ont répondu et communiqué leur avis dans le délai légal imparti.

- Synthèse de l'avis de Cap Atlantique La Baule- Guérande Agglo

Par courriel du 02/06/2025, Cap Atlantique La Baule - Guérande Agglo a indiqué émettre un **avis favorable** à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du PLUi de Saint-Nazaire Agglo.

- Synthèse de l'avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) de Nantes-Saint-Nazaire

Par courrier du 11/06/2025, la CCI Nantes-Saint-Nazaire a indiqué ne **pas avoir de remarque particulière** sur le projet de mise en compatibilité n°2 du PLUi relative au projet de Centre d'Incendie et de Secours (CIS) à Saint-André-des-Eaux.

- Synthèse de l'avis du Conseil départemental

Le Conseil départemental a indiqué émettre un **avis favorable** à la mise en compatibilité n°2 du PLUi de Saint-Nazaire Agglo, sous réserve de l'avis du service aménagement relatif à la conformité de l'accès des véhicules de secours.

Il a, par ailleurs, précisé qu'en application du règlement de voirie départementale, plus spécifiquement le long des routes départementales classées en RDL²⁷ 2 hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25m minimum par rapport à l'axe de la voie. Il s'agit là d'une prescription à ajouter au règlement de la zone UQ même si le recul semble avoir été appliqué au regard du plan de la notice explicative.

²⁶ Grand port maritime, Communauté de communes Loire et Sillon, Communauté de communes Pays de Pontchâteau, Communauté de communes Sud Estuaire, SNCF Réseau, Cap Atlantique, centre régional de la propriété forestière des pays de la Loire, Chambre des métiers, CCI de Nantes/Saint-Nazaire, Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique, Comité régional de la conchyliculture Bretagne sud, conseil régional, conseil départemental, Parc naturel régional de Brière, préfecture de Loire-Atlantique, ARS, DRAC, DDTM, ville de Saint-André-Des-Eaux, ville de Saint-Nazaire.

²⁷ RDL : Route Départementale Locale.

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

Il recommande également de créer l'accès à la parcelle dans la partie la plus en amont de l'agglomération afin d'être en zone d'agglomération où la vitesse est réduite. Par ailleurs, un plateau présent à cet emplacement permettrait de sécuriser davantage la sortie des véhicules en réduisant les vitesses.

- Synthèse de l'avis de la Chambre des métiers de l'artisanat des pays de la Loire (CMA)

Par courrier du 12/06/2025, la CMA a indiqué émettre un **avis favorable** à la déclaration de projet portant mise en compatibilité n° 2 du PLUi de la CARÈNE dans la mesure où le projet constitue un projet d'intérêt général qui ne nuit pas au maintien ou au développement d'activités artisanales existantes.

- Synthèse de l'avis du Parc Naturel Régional de Brière (PNRB)

Par courrier du 19/06/ 2025, le PNRB a indiqué qu'au regard de l'absence d'enjeu significatif et des mesures d'ores et déjà adoptées pour réduire les incidences significatives sur la biodiversité, il n'a **pas de remarque particulière** à ajouter.

12. Analyse de la commissaire enquêteur

Il est rappelé qu'**aucune observation sur cette procédure n'a été déposée par le public** pendant toute la durée de l'enquête.

12.1. Analyse de la faible participation du public

Le premier constat du bilan de l'enquête est l'absence de participation du public puisqu'aucun dépôt d'observation n'a été effectué sur toute la durée de l'enquête et qu'aucune personne n'est venue s'informer sur le projet lors des permanences de la commissaire enquêteur.

La commissaire enquêteur tient à souligner que cette absence de participation **ne tient aucunement à un manque d'information** sur la tenue et le sujet de la présente enquête, cette dernière ayant été réglementairement annoncée par la collectivité au regard des moyens de publicité mis en œuvre, notamment 7 affiches réparties sur Saint-André-des-Eaux.

Analyse de la CE :

Si l'absence de manifestation du public est souvent regrettée par les commissaires enquêteurs, la commissaire enquêteur l'interprète ici positivement comme un signe d'acceptation générale du projet tenu de l'intérêt général qu'il présente.

12.2. Question de la commissaire enquêteur

Q1 : Allez-vous prendre en compte les différentes remarques/observations émises par les PPA?

Réponse de la CARÈNE :

Les PPA ont émis des avis favorables ne remettant pas en cause la poursuite de la procédure, avec quelques remarques. Une réponse à chaque observation émise par les PPA sera apportée au sein des délibérations d'approbation de la modification n°4 et de la déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi.

Analyse de la CE :

La commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité.

Chapitre 4. Bilan de l'enquête

La commissaire enquêteur estime que le pétitionnaire a répondu aux observations déposées par le public ainsi qu'aux différentes questions posées dans le procès-verbal de synthèse.

L'enquête publique s'est déroulée normalement et réglementairement.

Les conclusions et les avis de la commissaire enquêteur suivent ci-après.

Le présent rapport, les conclusions motivées et les avis 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

Annexes :

- **Procès-verbal de synthèse des observations du public (document séparé)**
- **Mémoire en réponse (joint).**

**PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 ET DECLARATION DE PROJET PORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°2
DU PLUi
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 2/09 AU 2/10/2025**

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

La CARENE a repris les 2 dernières parties du procès-verbal et les a complétées par les éléments de réponse sur les différents points soulevés par Madame le Commissaire enquêteur, valant mémoire en réponse de Saint-Nazaire Agglomération - la CARENE en date du 24 octobre 2025

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

5. Synthèse des observations déposées par le public

Après réception de l'ensemble des observations recueillies, le 02/10/2025 à 17h à la clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur en a méthodiquement effectué une première analyse.

Les contributions sont initialement identifiées par leur support : R= registre, E=email, C= courrier, @= registre dématérialisé et leur localisation : SN : Saint-Nazaire ; SADE : Saint-André-des-Eaux ; C :CARENE.

Par ailleurs, une contribution pouvant contenir plusieurs observations, ces dernières ont fait l'objet d'une numérotation personnelle pour faciliter leur identification et comptage.

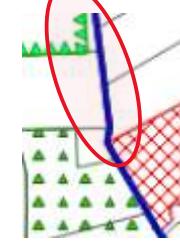
Afin de faciliter la lecture, les contributions ont été rassemblées par projet.

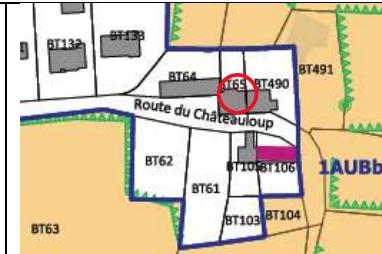
Les tableaux présentés ci-dessous récapitulent l'ensemble des observations déposées pour les projets de Chateauloup Est et de La Torpille.

p. 1

Tableau de synthèse des observations déposées

1. Chateauloup Est

N° contr.	Nom	N° obs	Synthèse	Visualisation	Remarque de la CE
R1 SN @4 E8	LALLEMENT Thomas LALLEMENT Sophie	1 2 3	<p>Les pétitionnaires signalent une erreur/oubli dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le référencement de zones boisées : carré entre BT82 et BT8 ; - le référencement des haies bocagères en limite de BT6 et BT565/BT4. <p>et demandent donc la rectification de ces erreurs afin que l'ensemble des zones boisées/haies soient effectivement prises en compte.</p> <p>Le déposant demande la destination de l'Emplacement Réservé 71 sur la parcelle BT8, qu'il signale également à enjeux environnementaux.</p> <p>Juge la procédure contraire à la trajectoire ZAN.</p>	 	Les documents annexés à la demande sont consultables sur l'export numérique annexé ou sur le registre dématérialisé.

N° contr.	Nom	N° obs	Synthèse	Visualisation	Remarque de la CE
Réponse de la CARENE :					
<p>1- Concernant les haies et le boisement en limite des parcelles BT 6, BT 8 et BT 565, la collectivité répond favorablement à cette demande en les classant pour la grande majorité au sein du règlement graphique et en les inscrivant au sein de l'OAP. Il est à noter qu'il est prévu un cheminement doux sur le secteur, qui sera réalisé en limitant l'impact sur les haies et le boisement présent, mais pourra nécessiter éventuellement l'abattage de quelques arbres.</p> <p>2-L'emplacement réservé, hors champ de la procédure de la modification n°4, est destiné à accueillir un cheminement doux ainsi que la préservation du fossé au sud et aménagement pour préserver l'intérêt hydraulique situé au Sud de la parcelle (cf règlement graphique du PLUi, liste des emplacements réservés). Il a été instauré lors de l'élaboration du PLUi en 2020.</p> <p>3-Les évolutions envisagées dans la modification n°4 du PLUi, c'est-à-dire l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU du territoire de la CARENE, respectent la trajectoire ZAN, comme le démontre en détail la notice explicative. En effet, la trajectoire ZAN vise à atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050, et en réduisant la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers jusqu'en 2031, puis l'artificialisation. Le territoire de la CARENE s'inscrit dans cette trajectoire, tout en recherchant la réponse aux besoins en matière de logements et d'emplois.</p> <p>Toute opération d'aménagement n'est pas interdite, mais elle doit être réalisée en veillant à limiter l'artificialisation des sols par la préservation ou la restauration d'espaces naturels. La démarche d'évitement a d'ailleurs été menée sur cette procédure, tout d'abord en priorisant les zones à ouvrir à l'urbanisation, puis en préservant les espaces présentant des enjeux environnementaux forts sur le site, tout en répondant aux besoins liés à la production de logements. La préservation des haies et des chambres bocagères permet également d'offrir un cadre de vie de qualité.</p>					
R5	VIERLING Valentin	4	Le déposant, habitant la parcelle BT65, souhaiterait connaître l'accès principal de l'OAP.		

N° contr.	Nom	N° obs	Synthèse	Visualisation	Remarque de la CE
<p>L'accès au site pour les voitures se fera uniquement par la rue de la Guilloterie. L'OAP indique par ailleurs que la route du Chateauloup ne desservira que l'habitat existant pour les véhicules motorisés et sera support pour des circulations douces (piétons, cycles) transversales Est-Ouest (accès équipements, écoles...). Par ailleurs, une correction sera apportée sur la dénomination des voies : ce qui a été nommée impasse de la Guilloterie est en réalité la route du Chateauloup.</p>					
@9	LALLEMENT Thomas	5	<p>Le contributeur demande la correction du réseau de fossés existant, certains étant oubliés sur les parcelles BT82, entre BT82/BT565, entre BT6/BT565, entre BT6/BT4.</p> <p>Demande de conserver en zone protégée ces fossés identifiés comme habitat de triton palmé et de salamandre tachetée, deux espèces protégées dont la présence oblige les aménageurs à prendre des dispositions de préservations de ces espaces et à garantir une continuité écologique</p>		<p>Les documents annexés à la demande sont consultables sur l'export numérique annexé ou sur le registre dématérialisé.</p>
<p>Réponse de la CARENE :</p> <p>5-Dans le cadre de la modification n°4, lors des études environnementales préalables, un recensement des fossés, en tant que lieu de reproduction de certaines espèces, a été effectué par le bureau d'étude spécialisé et mandaté par la CARENE. Celui-ci a permis d'identifier plusieurs linéaires de fossés à sec durant la période estivale, parcourant le site et longeant les haies bocagères. Ces résultats ont été repris dans l'évaluation environnementale. Les fossés sont ainsi fréquemment associés aux haies, constituant un binôme dans le cadre de l'aménagement paysager et de la gestion des espaces naturels. Il est à noter que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) n'a pas pour objectif de classer les fossés, contrairement aux zones humides, qui font l'objet d'une identification dans le PLUi. C'est pourquoi la zone humide mise en avant sur ce secteur par cette étude a été classée au règlement graphique.</p> <p>6-La préservation des haies dans le cadre du projet participera à la préservation de ces fossés ainsi que les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. De plus, l'amélioration de la gestion des eaux pluviales est un des objectifs généraux du projet (cf OAP), avec la création de bassins dédiés (cf ER n° 36 et 37), le système de fossés associés sera dans ce cadre pris en compte.</p>					

N° contr.	Nom	N° obs	Synthèse	Visualisation	Remarque de la CE
E10 @11	Collectif de Chateauloup (11 membres) YANN-IVAN GAHERY	7 8 9 10 11	<p>Conteste le mode d'information du public lors de la concertation préalable.</p> <p>Conteste la compatibilité du projet avec les objectifs environnementaux du SCOT Nantes Saint-Nazaire et l'objectif ZAN-30% pour 2030.</p> <p>Conteste la qualification de situation en plein cœur du tissu urbain et de la connexion à l'ensemble des réseaux.</p> <p>S'interroge sur la capacité de traitement hydraulique et de la capacité de la station de relevage de Saint-André-des-Eaux au regard des conséquences du projet?</p> <p>Si le projet est validé, demande l'adoption des modifications suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - diminuer le nombre de logements; - emprise totale au sol des construction <30% de la surface de l'unité foncière; - implantation à 6m minimum des limites de fonds de parcelle ; - 40% minimum de surface faisant l'objet d'un traitement paysager et en pleine terre; - coefficient de biotope à 0,5; - prise en compte de l'aspect acoustique (cf. effets d'amplification sonore/ choix des matériaux extérieurs); 		Les documents annexés à la demande sont consultables sur l'export numérique annexé ou sur le registre dématérialisé.

N° contr.	Nom	N° obs	Synthèse	Visualisation	Remarque de la CE
			<ul style="list-style-type: none"> - renforcement des haies bocagères le long des rues de Chateauloup, de la Guilloterie et au Sud de BT63; - conservation de l'ER36 flottant; - ajout d'une zone tampon végétalisée sur BT63. 		

Réponse de la CARENE :

7- La procédure de concertation préalable a été menée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ainsi qu'à la délibération du 25 juin 2024. En complément des éléments de concertation rappelés par le collectif, il est important d'indiquer que la collectivité a procédé également à l'affichage de panneaux annonçant la procédure qui ont été disposés à des emplacements stratégiques au sein de la commune de SADE et une information a été publiée sur les sites internet de la commune et de Saint-Nazaire Agglomération. L'aménagement du site de Chateauloup Est étant susceptible d'intéresser les habitants et usagers à une échelle plus large, il n'est donc pas envisageable d'organiser une concertation individualisée à chaque résident. De plus, des panneaux additionnels ont été placés à l'entrée du site de Chateauloup afin de signaler l'ouverture de l'enquête publique.



N° contr.	Nom	N° obs	Synthèse	Visualisation	Remarque de la CE
			<p>8-Comme soulevé par le collectif, le PLUI doit être compatible avec les orientations du SCOT Nantes Saint-Nazaire, c'est à dire que les orientations du PADD du PLUI ne doivent pas remettre en cause ou s'opposer au contenu du SCOT. Ainsi, au sein du PADD (puis via sa déclinaison dans le règlement), l'ambition de préserver et de restaurer les capacités environnementales du territoire est respectée puisqu'est affirmée l'importance de préserver un réseau écologique fonctionnel, via notamment les éléments éco-paysagers, mais aussi de s'appuyer sur les spécificités du territoire, et de conserver les caractéristiques du paysage rural, dont les haies sont une des composantes. Dans cette optique, la CARENE a engagé la réalisation d'un diagnostic écologique des sites pouvant se définir comme une étude préalable permettant d'alerter sur le niveau de contraintes réglementaires en caractérisant et/ou en pressentant les enjeux écologiques des sites au travers des données collectées.</p> <p>A partir de cette connaissance, dans le cadre de cette évolution du PLUi, les haies présentant un intérêt écologique et environnementale ont été préservées ainsi que la zone humide, ces éléments faisant l'objet d'une classification au sein du règlement graphique, comme on peut le voir dans l'extrait de la notice explicative. Sur l'ensemble du site, la grande majorité des haies a été préservée, le projet d'aménagement s'appuyant même sur ces éléments pour structurer l'organisation de l'espace, préservant les chambres bocagères et les circulations s'appuyant sur des ouvertures dans les haies préexistantes liées à l'exploitation agricole du site.</p> <p>Il convient de souligner que les éléments de programmation figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qu'ils soient graphiques (dans le schéma) ou écrits, sont assortis d'une protection au sein du règlement graphique, ce qui renforce leur portée réglementaire. Cependant, lors de l'approbation de la modification n°4 du PLUI, par souci de cohérence avec les enjeux environnementaux et pour une meilleure compréhension, le classement d'un certain nombre de haies sera ajouté au règlement graphique en tenant compte des haies existantes et des passages agricoles utilisés.</p> <p>A noter qu'au cours de la phase opérationnelle, afin de mettre en œuvre le projet d'aménagement, tout en ayant une vigilance particulière sur la préservation des éléments paysagers et s'appuyant sur les ouvertures existantes, des ajustements pourront être faits, pour permettre les cheminements et circulations notamment. Pour rappel, il s'agit de la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, des mesures compensatoires seront mises en place lors de l'instruction du permis de construire, dans le respect du cadre réglementaire.</p> <p>Les évolutions envisagées dans la modification n°4 du PLUi, c'est-à-dire l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU du territoire de la CARENE, respectent la trajectoire ZAN, comme le démontre en détail la notice explicative. En effet, la trajectoire ZAN vise à atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050, et en réduisant la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers jusqu'en 2031, puis l'artificialisation.</p>		

N° contr.	Nom	N° obs	Synthèse	Visualisation	Remarque de la CE
			<p>Toute opération d'aménagement n'est pas interdite, mais elle doit être réalisée en veillant à limiter l'artificialisation des sols par la préservation ou la restauration d'espaces naturels. La démarche d'évitement a d'ailleurs été menée sur cette procédure, en priorisant les zones à ouvrir à l'urbanisation, puis en préservant les espaces présentant des enjeux environnementaux forts, tout en répondant aux besoins liés à la production de logements. La préservation des haies et des chambres bocagères permet également d'offrir un cadre de vie de qualité.</p> <p>L'objectif de réduction de -35 % de la consommation des Espaces Naturels agricoles et forestiers en extension de l'urbanisation à 2030 issu du SCot en vigueur est respecté, comme explicité dans la notice (p12 et suivantes).</p> <p>9-La qualification de la situation « en plein cœur du tissu urbain » dans la notice explicative tient au fait que le site peut être considéré comme une enclave entourée de constructions pavillonnaires denses, localisée dans le centre-bourg élargi, à proximité des équipements publics, des lignes interurbaines, des voiries structurantes... Le réseau d'assainissement passe également à proximité, sur la route du Chatelier, rue du stade et au croisement de la rue de la Guilloterie et de la rue de l'Île du Moulin. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU, à proximité de de l'OAP Chateauloup-Ouest, complète logiquement le cœur du tissu urbain.</p> <p>10- L'ouverture à l'urbanisation implique une modification du zonage, évoluant de la catégorie 2AU (Zone d'urbanisation future à long terme) à la catégorie 1AU (Zone d'urbanisation à court terme). Néanmoins, bien que les réseaux existant en périphérie soient en capacité suffisante pour répondre aux besoins de l'opération, il est nécessaire que le site soit raccordé au réseau d'assainissement notamment. Au cours de la phase pré-opérationnelle, un plan de raccordement au réseau d'assainissement, en conformité avec le schéma d'assainissement, sera élaboré. Des études hydrauliques seront également réalisées par un bureau d'études agréé et soumises à l'examen de la Direction Cycle de l'eau de la CARENE, notamment en ce qui concerne la station de relevage. La responsabilité financière relative au raccordement constituera, de surcroît, un des éléments du bilan financier de la zone concernée.</p> <p>Il convient de rappeler qu'à ce stade, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) prévoit la gestion des eaux pluviales au travers de 2 documents distincts.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement graphique prévoit deux emplacements réservés flottants. Ces emplacements sont spécifiquement destinés à accueillir des installations relatives à la gestion de l'eau, dont les caractéristiques seront déterminées par la direction du Cycle de l'eau, à l'échelle du secteur concerné et pour répondre aux besoins du projet. - Dans l'OAP , un des objectifs généraux est de contribuer à améliorer la gestion des eaux pluviales de l'existant, en intégrant des bassins de rétention au site. De plus, l'OAP précise dans les éléments de programmation qu'une gestion des eaux pluviales sera mise en place au sein de l'OAP par la création de bassins de rétention. 		

N° contr.	Nom	N° obs	Synthèse	Visualisation	Remarque de la CE
<p>Enfin, concernant la proposition de diminuer le nombre de logements à l'hectare lors de la validation de cette procédure, il est utile de rappeler que le SCOT Nantes St-Nazaire, actuellement en cours de finalisation, prévoit une valeur guide de densité pour Saint-André des Eaux de 30 logts/ha, afin de respecter la trajectoire ZAN, valeur guide que le PLUi doit respecter dans un rapport de compatibilité.</p>					
<p>11- Quant aux demandes d'évolution des différentes règles encadrant l'aménagement du site, le zonage a été établi en cohérence avec les caractéristiques du contexte urbain environnant ainsi qu'avec le zonage avoisinant existant, « UBb2 », correspondant aux secteurs pavillonnaires.</p>					
<p>Enfin, concernant les observations sur les principes d'aménagement, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) constitue un outil complémentaire au règlement graphique de la zone, visant à renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, en particulier dans les secteurs où la Commune ne maîtrise pas foncièrement les terrains.</p>					
<p>En matière d'insertion paysagère, l'OAP précise que les chambres bocagères doivent être préservées. De plus, le traitement de l'interface avec le bâti existant doit s'effectuer par le maintien et le renforcement du linéaire bocager en limite de site.</p>					
<p>Afin de conforter la préservation des haies et en accord avec les principes d'aménagement définis dans l'OAP, les haies et les espaces boisés ont été intégrés dans le règlement graphique, conférant ainsi à ces éléments une portée réglementaire supérieure à celle de l'OAP.</p>					
<p>Le collectif demande le maintien de l'emplacement réservé lié à la gestion des eaux. Il n'a jamais été envisagé de le supprimer, comme en atteste les extraits du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) intégrés dans la notice.</p>					
E12	Association du lotissement de la Guilloterie 1 HEGRON Frédéric	12	<p>Formule différentes propositions de modifications du projet jouxtant leur lotissement:</p> <ul style="list-style-type: none"> - privilégier les fonds de parcelles de la nouvelle zone d'aménagement vis à vis des maisons déjà existantes dans les lotissements de la Guilloterie 1 et 2; -prévoir une bande de 5m a minima entre la zone de nouvelle constructibilité et les parcelles des lotissements 1 et 2; 		

N° contr.	Nom	N° obs	Synthèse	Visualisation	Remarque de la CE
			<ul style="list-style-type: none"> - limiter la hauteur de construction à R+1 max dans les parcelles jouxtant celles des lotissements; - concentrer les immeubles au milieu de la nouvelle zone afin de limiter les vis à vis avec les habitations déjà existantes des lotissements; -limiter la hauteur des immeubles à R+2 maximum; - conserver et valoriser l'espace boisé remarquable sur BT80/81/230; - réaliser un parc de jeux au milieu du lotissement ; - conserver et valoriser la trame bocagère. 		

Réponse de la CARENE :

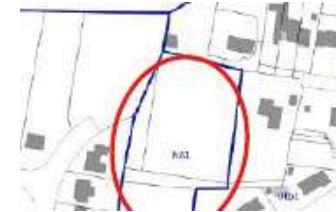
À ce stade de la planification, il est important de préciser que le projet en est encore aux phases préliminaires et ne se trouve pas dans une phase opérationnelle. Ainsi, le PLUi, document de planification, encadre le devenir du site, intégrant des principes d'aménagement via l'OAP et un cadre réglementaire, via le règlement graphique et écrit. La zone UBb2 correspond aux secteurs pavillonnaires paysagers.

Comme explicité dans le rapport de présentation du PLUi, partie justifications, les objectifs d'aménagement de la zone UBb2 sont notamment de permettre une densification douce de la zone tout en préservant un usage répondant à sa vocation résidentielle d'où la possibilité au sein de certaines OAP d'avoir des logements collectifs ne pouvant excéder une hauteur maximale de 11 mètres (correspondant à R+1+ comble ou attique) et pour les logements individuels, la hauteur maximale ne pouvant excéder 9 mètres. Un autre objectif pour la zone UBb2 est de préserver le caractère paysager et de maintenir la perméabilité du tissu bâti d'où l'existence d'un certain nombre de règles imposant des reculs notamment en fonds de parcelle de 5 mètres ou encore des périmètres de protection autour des haies.

Lors de la phase opérationnelle, le projet sera affiné en terme de programmation et de composition urbaine.

N° contr.	Nom	N° obs	Synthèse	Visualisation	Remarque de la CE
<p>L'OAP constitue un outil complémentaire au règlement graphique de la zone permettant d'encadrer le devenir des sites, avec pour objectif de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, en particulier dans les secteurs où la Commune ne maîtrise pas le foncier des terrains. En matière d'insertion paysagère, l'OAP identifie dans les objectifs que les armatures bocagères soient préservées. De plus, le traitement de l'interface avec le bâti existant doit s'effectuer par le maintien et le renforcement du linéaire bocager en limite de site.</p> <p>En complément, lors de l'approbation de la modification n°4 du PLUI, pour renforcer encore la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers, et pour une meilleure compréhension, le classement de certaines haies sera ajouté au règlement graphique en tenant compte des haies existantes et des passages agricoles utilisés.</p>					

2. La Torpille

N° contr.	Nom	N° obs	Synthèse	Visualisation	Remarque de la CE
R2 E3 C6	DUPONT-HUIN	13	Les co-propriétaires des parcelles YC169, 170 et 87 contestent leur classement en zone NA1 alors que tout l'environnement voisin est construit. Ils demandent le rattachement au classement UBA1 afin de rendre leurs parcelles constructibles, en cohérence avec l'environnement proche.		Les documents annexés à la demande sont consultables sur l'export numérique annexé ou sur le registre dématérialisé.

Réponse de la CARENE :

En cohérence avec la volonté de préserver les richesses écologiques du territoire, et au vu des enjeux environnementaux identifiés sur la parcelle, la Ville de Saint-Nazaire maintient la proposition de classement en zone NA1 des parcelles identifiées par l'observation.

R13	DUPONT-HUIN	14	Les copropriétaires des parcelles UC169, 170 et 87 font une proposition, dans un souci 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.		
-----	-------------	----	--	---	--

Réponse de la CARENE :

L'ensemble des arbres, situés au centre et sur le pourtour de la parcelle, contribue à la biodiversité, à la régulation du climat et à la qualité de l'air.

Pour protéger le développement de ces arbres, il est nécessaire de préserver également le système racinaire et le houppier, impactant fortement la constructibilité de la parcelle.

Au vu des enjeux environnementaux présents sur la parcelle, la Ville de Saint-Nazaire maintient sa position de classement en Na1.

6. Questions de la commissaire enquêteur sur la procédure de modification n°4 du PLUi

En complément des observations du public, la commissaire enquêteur souhaite avoir des réponses aux questions suivantes :

- Questions communes aux 3 sites

Q1 : Allez-vous prendre en compte les différentes remarques/observations émises par les PPA ?

Les PPA ont émis des avis favorables ne remettant pas en cause la poursuite de la procédure, avec quelques remarques. Une réponse à chaque observation émise par les PPA sera apportée au sein des délibérations d'approbation de la modification n°4 et de la déclaration de projet portant mise en compatibilité n°2 du PLUi.

Q2 : Il est précisé page 12 de l'évaluation environnementale que celle-ci a porté, en amont de la présente procédure, sur l'expertise environnementale des 21 zones 2AU de l'agglomération (169 ha). Il n'est précisé aucune date de passage pour constat sur site. Serait-il possible de connaître le nombre et les dates des passages pour constat fait pour les différents sites de la présente procédure ?

Pour le secteur de Chateauloup Est à Saint-André des Eaux, il y a eu 3 passages :

- Le 24/04/2023 pour la caractérisation des habitats et inventaire faunistique
- Le 25/04/2023 pour l'inventaire nocturne amphibiens
- Le 12/06/2023 pour l'inventaire faunistique et floristique

Pour le secteur d'Océanis à Saint-Nazaire, il y a eu 5 passages :

- Le 25/04/2023 pour la caractérisation des habitats et inventaire faunistique
- Le 25/04/2023 pour l'inventaire nocturne amphibiens
- Le 27/04/2023 pour la caractérisation des habitats et inventaire faunistique
- Le 08/06/2023 pour l'inventaire faunistique et floristique
- Le 06/07/2023 pour l'inventaire faunistique et floristique

Pour le secteur de la Torpille à Saint-Nazaire, il y a eu 3 passages :

- Le 30/03/2023 pour la caractérisation des habitats et inventaire faunistique
- Le 30/03/2023 pour l'inventaire nocturne amphibiens
- Le 25/05/2023 pour l'inventaire faunistique et floristique

Q3 : Si les mesures ERC sont bien utilisées, les mesures d'Accompagnement et de suivi des prescriptions environnementales envisagées ne semblent mentionnées. Un bilan sur la bonne mise en oeuvre de ces mesures ERC à l'issue de la réalisation des projets et un suivi dans le temps de leur évolution, notamment des plantations effectuées pour renforcer la trame paysagère ou l'aménagement des lisières paysagères ne seraient-ils pas de nature à garantir la bonne prise en compte dans le temps des enjeux environnementaux identifiés ?

La CARENE, soucieuse de préserver son environnement, initie des évaluations environnementales pour tous les projets d'évolution de secteur dans le cadre de son PLUi.

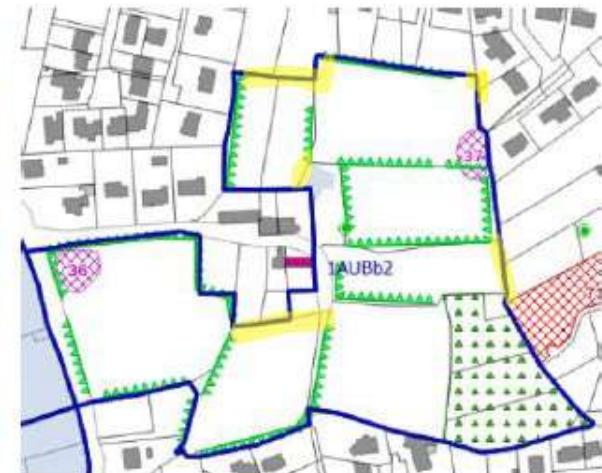
À ce stade de la planification, il est important de préciser que les projets sont encore aux phases préliminaires et ne se trouvent pas dans une phase opérationnelle. L'accompagnement d'un bureau d'études spécialisé permet d'identifier les enjeux environnementaux dès le départ et d'appliquer la démarche Éviter-Réduire-Compenser de manière éclairée.

Ce processus garantit, à cette étape de planification, la prise en compte des éléments naturels et paysagers, ainsi que leur protection dans le plan de zonage et les OAP. Toutefois, les mesures d'accompagnement et de suivi des prescriptions environnementales devront être abordées ultérieurement, lors de la phase opérationnelle, lorsque des projets concrets seront définis, les impacts potentiels précisés.

Il est donc essentiel de reconnaître que certaines questions ne peuvent être pleinement traitées à l'échelle du PLUi.

- Chateauloup Est

Q4 : Pourquoi le projet de prescription ne reprend-t-il pas la protection de l'ensembles des linéaires arborés signalés dans l'évaluation environnementale et visibles sur la vue aérienne ?



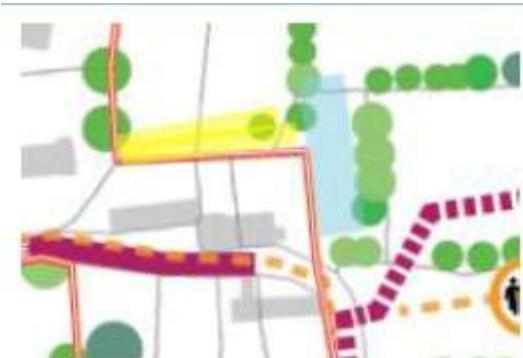
Le projet de règlement graphique ne reprend pas l'ensemble des linéaires arborés puisque la collectivité considère que les principes d'aménagement inscrits au sein de l'OAP sont également un outil pour protéger les boisements. En effet, l'OAP indique :

- L'armature de « chambres bocagères » caractéristique du site doit être préservée.
- Le traitement de l'interface avec le bâti existant doit être réalisé par le maintien et le complément des linéaires bocagers en limite de site.
- En limite Sud-Est, une frange boisée sera créée, en interface des habitations existantes, pour renforcer l'effet d'écrin végétal.

De plus, sur le schéma d'aménagement de l'OAP, les principes de circulations et de cheminements sont indiqués et soulignant que des coupures au sein des haies sont nécessaire pour réaliser les voies, tout en privilégiant au maximum les passages agricoles existants et en minimisant l'impact sur l'environnement.

Cependant, lors de l'approbation de la modification n°4 du PLUi, pour renforcer encore la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers, et pour une meilleure compréhension, le classement de certaines haies sera ajouté au règlement graphique en tenant compte des haies existantes et des passages agricoles utilisés.

Q5 : L'aménagement d'une lisière paysagère en interface des parcelles BT64/65/490 ne serait-il pas également souhaitable ?



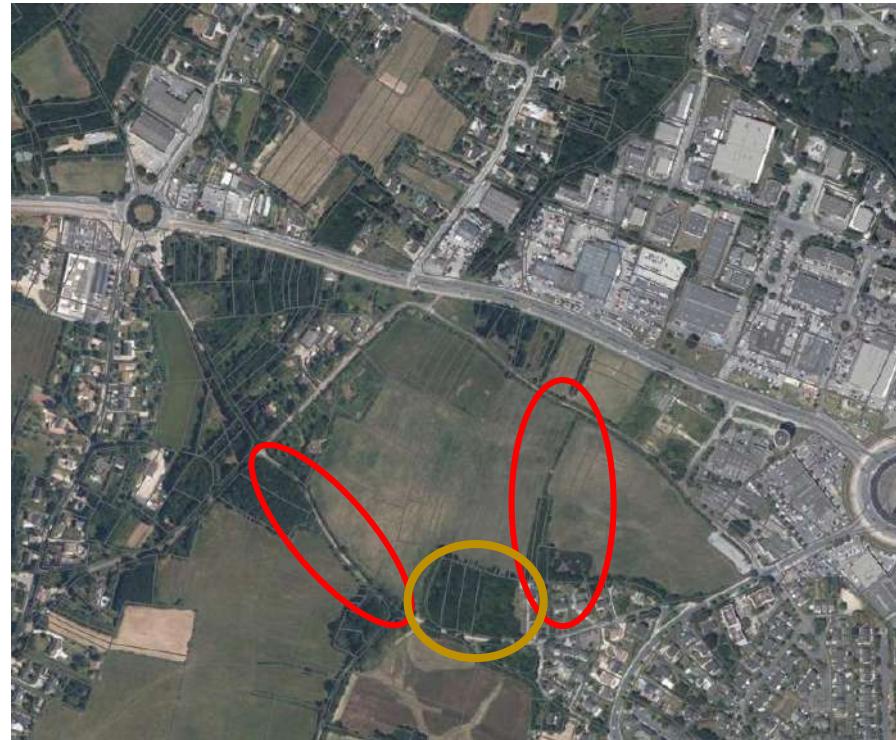
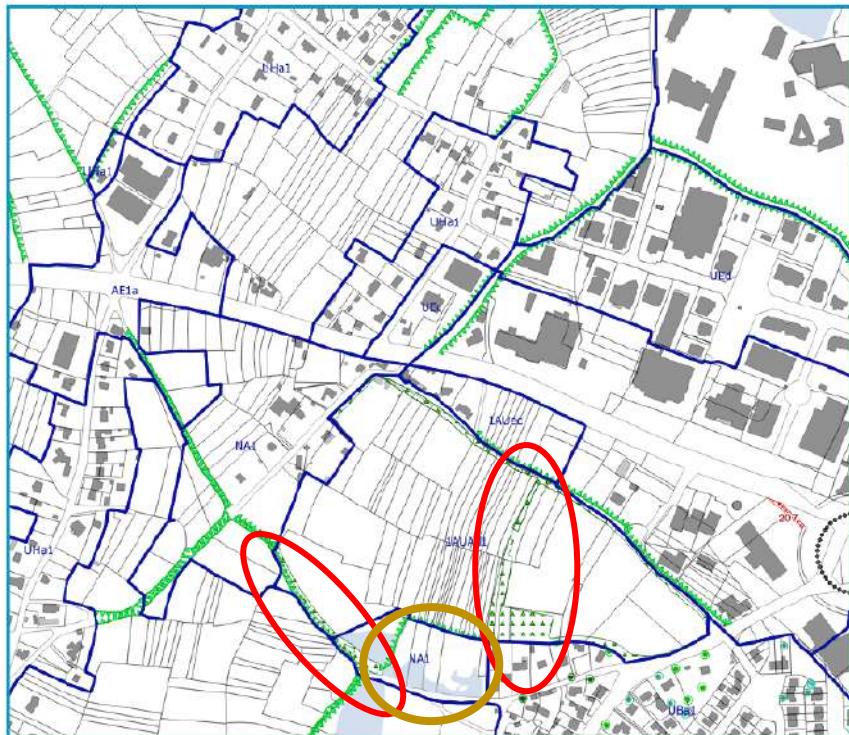
Afin d'être cohérent avec l'étude environnementale, cette haie n'a pas fait l'objet d'un classement sur le plan graphique ou identifié sur le schéma de l'OAP, et la collectivité ne souhaite pas en ajouter.

Cependant, l'un des principes d'aménagement de l'OAP est qu'un traitement de l'interface avec le bâti existant doit être réalisé par le maintien et le complément des linéaires bocagers en limite de site. Le projet d'aménagement, en phase opérationnelle sera donc vigilant sur ce point sur l'ensemble de la zone.

- Océanis

Q6 : Il est indiqué page 38 de l'évaluation environnementale que « les arbres identifiés en tant que patrimoine arboré doivent être préservés ». Si ceux identifiés sur la carte de l'évaluation ont bien été repris sur la carte du projet d'OAP, ne serait-il pas cohérent qu'ils apparaissent également dans le projet de règlement graphique ?

Les arbres isolés ainsi que les espaces boisés identifiés au sein du secteur ont été protégés soit par un classement en espaces boisés répertoriés soit par un zonage en zone naturelle, où la constructibilité est fortement limitée. En effet, l'objectif de la zone NA1 est que le caractère naturel de ces espaces soit préservé, tout en permettant l'évolution des constructions existantes dans la zone.



p. 16

- La Torpille

Q7 : Concernant le site de La Torpille, différents éléments de l'évaluation environnementale suscitent des interrogations :

- Il y a des contradictions entre les informations de la carte de synthèse des enjeux réglementaires et celles du texte associé (p.40) : la carte indique un enjeu environnemental assez fort pour l'habitat de reproduction du bouvreuil pivoine sur plus des ¾ de la superficie du site ; or, la partie texte ne mentionne aucunement le bouvreuil pivoine et indique un enjeu moyen pour l'avifaune. Pourquoi cette différence ?
- L'évaluation environnementale du site de la Torpille a-t-elle été établie après visite(s) physique des différentes parcelles concernées ou les parcelles clôturées ont-elles été jugées inaccessibles ? Peut-on connaître le statut (physiquement visitée/inaccessible) des parcelles du site, ainsi que la méthodologie retenue pour finaliser l'évaluation environnementale quand les constats n'ont pu être fait sur les parcelles inaccessibles ?
- La carte de synthèse des enjeux réglementaires exclue de la zone à enjeu la partie non ou faiblement boisée des parcelles YC83 et YC60. Ce raisonnement ne semble toutefois pas appliqué pour la parcelle YC87. Pourquoi cette différence ?

La différence d'enjeu constatée s'explique par le fait que la présence de certaines espèces comme le Bouvreuil Pivoine n'a pas pu être constatée lors des différents passages des spécialistes, contrairement aux 6 espèces mentionnées. En effet, le Bouvreuil est une espèce très discrète (peu audible, et espèce de petite taille), qui a pu être manquée à l'inventaire. Cependant, grâce aux données bibliographiques récoltées en amont de l'expertise de terrain, ils ont permis de compléter les interventions sur terrain et ainsi mettre en avant la présence d'autres d'espèces pour lesquels les enjeux sont importants. Les sources de données proviennent de l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel), portail de la biodiversité et la géodiversité française. Il diffuse la connaissance sur les espèces animales, végétales et de la fonge, les milieux naturels, les espaces protégés et le patrimoine géologique. Les données bibliographiques sont également établies à partir des bases de données Biodiv'Pays de la Loire et des différents ABC (Atlas de Biodiversité Communal) réalisés par le Parc Naturel de Brière sur l'ensemble de l'EPCI.

Quant à l'accessibilité des sites, dans le souci d'assurer la plus grande exhaustivité de ces études environnementales sur les sites de projet, un arrêté préfectoral a été émis le 9 mars 2023, portant autorisation de pénétrer dans les propriétés privées situés sur des secteurs d'urbanisation future sur le territoire de la CARENE. Ainsi, le bureau d'études désigné a pu procéder à ces investigations sur des terrains, qu'ils soient de nature publique ou privée. Les propriétaires ont été prévenus par l'envoi d'un courrier individualisé en leur expliquant la démarche et les avertissant qu'un bureau d'étude est autorisé à pénétrer sur leur terrain.

La différence d'enjeu entre les parcelles YC 83, 60 et YC 87 réside effectivement dans le fait que les secteurs à enjeu faible sont très peu boisés (plutôt prairie), contrairement à la YC 87 qui présente des arbres plus développés et en plus grand nombre.

Fait à Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE le 24/10/2025

p. 17