

## Délibération

---

**Réunion du bureau du 03 Juillet 2019**

**Délibération n°2019-06**

---

### **Avis sur le PLUi de la CARENE**

Date de la convocation : 26 juin 2019  
Nombre de membres du Bureau : 25  
Nombre de Conseillers en exercice : 25

**Président de séance** : Johanna ROLLAND

**Présents : 13 Elus**

Sylvie CAUCHIE – Marc DENIS – Gérard DRENO – Philippe EUZENAT – Pascale HAMEAU  
– Sylvain LEFEUVRE – Yvon LERAT – Rémy NICOLEAU – Pascal PRAS – Johanna  
ROLLAND – Fabrice ROUSSEL - David SAMZUN – Alain VEY

**Absents et représentés** : 0

**Absents et excusés : 12 Elus**

Bertrand AFFILE – Martin ARNOUT – Jean-Luc BESNIER – Christian COUTURIER – Joël  
GEFFROY – Hervé GRELARD – Franck HERVY – Alain MICHELOT – Mireille PERNOT –  
Alain ROBERT – Jean-Louis THAUVIN – Marcel VERGER

Toute correspondance doit être adressée à :  
Madame la Présidente du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire  
2, cours du champ de Mars 44923 Nantes cedex 9  
[www.nantessaintnazaire.fr](http://www.nantessaintnazaire.fr)

## Délibération

---

**Réunion du bureau du 03 Juillet 2019**

**Délibération n°2019-06**

---

### **Avis sur le PLUi de la CARENE**

La Présidente

Expose :

Par délibération en date du 15 décembre 2015, la CARENE a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal. Concomitamment au PLUi, la CARENE a engagé l'élaboration de son Plan de Déplacements Urbains et de son Plan Climat Air Energie Territorial.

La CARENE a arrêté le projet de PLUi le 30 avril 2019 et l'a transmis pour avis au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme au Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire le 13 mai 2019.

L'avis du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire doit donc apprécier la compatibilité du PLUi au regard du document d'orientations et d'objectifs du SCOT approuvé le 19 décembre 2016.

La CARENE regroupe dix communes : Saint-Nazaire, Pornichet, Donges, Trignac, Montoir de Bretagne, Saint-André des Eaux, la Chapelle des Marais, Saint Joachim, Saint-Malo de Guersac, Besné. Neuf communes sur dix sont soumis à la Charte du Parc Naturel Régional de Brière.

Le territoire compte 122 932 habitants en 2015 dont 69 784 pour la ville de Saint-Nazaire, sur 31 800 hectares. L'agglomération de Saint-Nazaire est la deuxième agglomération de Loire-Atlantique, après celle de Nantes, et accueille plus de 1100 habitants supplémentaires chaque année. Elle connaît une croissance démographique plus modérée que d'autres territoires en Loire-Atlantique. La population est aujourd'hui essentiellement regroupée au sud-est du territoire, à proximité de l'estuaire et de la côte, supports des activités.

Bassin d'emploi majeur du département avec la présence d'infrastructures majeures comme le Grand Port Maritime (4<sup>e</sup> port à l'échelle nationale), et des entreprises emblématiques (Airbus, STX,...), la CARENE compte 58 678 emplois en 2015. Le tissu industriel et une locomotive historique de l'économie locale.

Bordée par l'océan Atlantique, la Loire et le marais de Brière, l'agglomération se caractérise par la présence de l'eau (40% du territoire sont occupés par des milieux humides et des surfaces en eaux). Le territoire est composé de 15 600 hectares de zones humides, bénéficie de 13 km de façade littorale sur l'océan Atlantique.

Située à l'Ouest du département et en aval de Nantes, l'agglomération de Saint-Nazaire est placée en « bout de ligne » tant routière que ferroviaire. Elle est ainsi fortement dépendante de sa connexion à Nantes (gare de Nantes, périphérique nantais) pour une ouverture territoriale à plus grande échelle, notamment sur l'Arc Atlantique ou pour rejoindre efficacement les agglomérations bretonnes (Rennes notamment).

Le projet de PLUi définit le projet de territoire à l'horizon 2030.

Le PADD retient trois défis à relever :

- Le défi du rayonnement et des coopérations
- Le défi de l'attractivité par le cadre de vie
- Le défi de l'équilibre et de la solidarité

Afin de relever ces défis et d'atteindre les grands objectifs du PADD, le PLUi décline plusieurs outils de façon pédagogique. Leur compatibilité est appréciée au regard des orientations des cinq chapitres du Document d'orientations et d'objectifs du SCOT.

## Délibération

---

**Réunion du bureau du 03 Juillet 2019**

**Délibération n°2019-06**

---

### **Avis sur le PLUi de la CARENE**

#### **1/ Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique**

Le projet prévoit de produire 1050 à 1100 logements par an et de viser un objectif moyen de production de 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit d'attirer davantage de population dans les centralités et à proximité des axes de transports publics.

Pour ce faire, les règles permettent la densification en zone UA et UB, des périmètres de densification sont également inscrits en zone U, et enfin des objectifs chiffrés sont présents dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Des outils spécifiques sont prévus pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux : cinq périmètres de servitudes de mixité sociale sont indiqués au plan graphique, certaines orientations d'aménagement et de programmation fixent également des objectifs de production de logements sociaux.

En matière d'accueil des gens du voyage, le projet de PLUi prévoit d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage qui le souhaitent et vise à poursuivre la réalisation des emplacements inscrits au schéma départemental de Loire Atlantique. Le règlement prévoit un zonage UV spécifique et des STECAL (un site à Saint André des Eaux et un site à Pornichet)

*Les dispositions du PLUi de Nantes métropole sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.*

#### **2/ La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous**

Le projet de PLUi affirme le souhait de conforter les filières stratégiques (industries navales et aéronautiques), d'innover et de diversifier (soutien aux filières émergentes : bio-ressources marines, nautisme, énergies marines renouvelables...). Le PADD exprime la volonté de faciliter la mise en œuvre du projet stratégique du Grand Port Maritime (requalification du pôle industriel et logistique, interconnexions entre les sites industriels, confortement des activités du pôle vrac-énergie), d'anticiper les capacités d'extension à moyen et long termes (Locherais et Grand Tourteau), et d'optimiser le foncier existant.

Le règlement favorise la mixité fonctionnelle dans le zonage des centres-villes et centre-bourgs. Un linéaire économique est également indiqué afin de préserver l'activité en rez-de-chaussée pour conforter le maintien et le confortement de l'emploi en centre-ville.

Un zonage spécifique économique permet de conforter les activités économiques. Six sous-secteurs permettent de spécifier les différents types d'activités en accord notamment avec le schéma d'accueil des entreprises de la CARENE. Un zonage spécifique AB est défini pour le Locherais, il concerne les espaces agricoles de transition dont le caractère productif est garanti sur la durée du PLUi. Le règlement permet l'optimisation des sites existants et les orientations d'aménagements et de programmation visent à améliorer les aménagements paysagers de ces zones.

Les zones AU sont justifiées au regard d'une analyse des besoins menée par filière et par zone d'activités. Hors zone industrialo-portuaire, elles concernent une zone d'extension de Six Croix 1AUEab, une zone de projet futur d'Océanis à Saint-Nazaire destinée à l'accueil d'activités commerciales 1AUEc (dans le périmètre de la Zacom), une zone de projet futur de Brais Nord 1AUEa1 à Saint-Nazaire destinée à l'accueil d'activités industrielles, une zone à Brais Sud 2AUE, une zone de la Perrière à la Chapelle des Marais 2AUE. Une extension de la zone Harrois est

## Délibération

---

Réunion du bureau du 03 Juillet 2019

Délibération n°2019-06

---

### Avis sur le PLUi de la CARENE

également prévue à Besné mais en zone urbaine. Des précisions pourraient être apportées sur la prise en compte ou non des capacités foncières de la zone industrialo-portuaire dans l'estimation des besoins.

En matière commerciale, il s'agit de garantir un équilibre commercial en faveur des centralités (linéaire commercial). Un zonage spécifique est prévu pour les ZAcoms (UEc) qui interdit les cellules commerciales de moins de 500m<sup>2</sup>, sauf pour les ZAcom de Montoir et Bretagne et Pornichet qui peut se justifier au regard de leur positionnement proche de l'intégration en centralité. Le projet de PLUi affirme la dimension de hub portuaire et logistique de l'agglomération et souhaite renforcer ses atouts multimodaux (transports de colis XXL, développement de la desserte fluviale en préservant les bords à quai...)

*Les dispositions du PLUi de la CARENE sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT, il serait cependant nécessaire, dans le rapport de présentation, de compléter les explications sur l'estimation des besoins en extension et la prise en compte du projet stratégique du Grand Port maritime.*

### 3/ L'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique

Le PLUi en lien avec le PCAET fixe des objectifs afin d'améliorer la performance énergétique des constructions afin notamment de réduire la précarité énergétique. Il vise également à planifier et accompagner les projets de développement des énergies renouvelables. Le règlement favorise l'installation de dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique, l'installation de dispositifs de production, voire le rend obligatoire en zone UE pour toute opération dont la surface est supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>. Un zonage spécifique NPv est dédié à la production d'énergie renouvelable : implantation d'une centrale photovoltaïque sur un ancien crassier et sur le CET de Cuneix.

La trame verte et bleue est préservée dans le PLUi et a fait l'objet d'une analyse spécifique et détaillée permettant une protection au règlement par un zonage spécifique des zones natura 2000 et les ZNIEFF (NA1), et des règles sur les zones humides, les haies, les mares identifiées au plan de zonage et une inconstructibilité des berges. Un coefficient de biotope est fixé pour chaque zone du PLUi. Le règlement prévoit également la réalisation de programmes de restauration des milieux naturels dans les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables. Une orientation d'aménagement et de programmation thématique spécifique est dédiée à la trame verte et bleue. 15 000 hectares du territoire sont des terres agricoles dont 5 800 hectares sont identifiés en espaces agricoles pérennes, bénéficiant d'un zonage AA spécifique.

La capacité d'accueil a été anticipée par la CARENE qui a mis en service en 2012 deux nouvelles station d'épuration.

Enfin, le territoire est fortement soumis au risque d'inondation et de submersion. Le PPRL est intégré et annexé au règlement et les zones concernées par le risque sont identifiées au règlement, interdisant les constructions dans les secteurs soumis aux aléas les plus forts.

Deux communes sont concernées par des plans de prévention des risques technologiques (Donges et Montoir de Bretagne) qui sont intégrés dans le règlement.

*Les dispositions du PLUi de la CARENE sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.*

## Délibération

---

Réunion du bureau du 03 Juillet 2019

Délibération n°2019-06

---

### Avis sur le PLUi de la CARENE

#### 4/ Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants

Le PLUi vise à réduire de 35% le rythme annuel de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la période 2004-2016, pendant laquelle 591,2 ha ont été consommés soit 49,3 ha par an (dont 43,4% au sein de l'enveloppe urbaine), dont 44% pour l'habitat, 35% pour le développement économique et 10% pour les équipements.

La méthodologie de tracé de l'enveloppe urbaine respecte la définition du SCOT mais des précisions et compléments doivent être apportés concernant les espaces de la zone industrialo-portuaire à St Nazaire et Donges, les espaces manifestement viabilisés devant être intégrés à l'enveloppe urbaine et les espaces entre 1 ha et 5 ha situés dans l'enveloppe urbaine.

Le potentiel estimé de production de l'enveloppe urbaine est de 7185 logements, soit les 2/3 des besoins en logements. Les zones d'extensions dédiées à l'habitat ont été analysées au regard d'une analyse multicritères (environnementaux, agricoles, risques, PDU, réseaux...) pour retenir in fine 192 hectares sur 28 sites.

Une analyse détaillée pour estimer les besoins en foncier économique a été menée par filières économiques mais aussi zone par zone, permettant de déterminer les extensions (117,2 ha) au regard des disponibilités restantes. Elle serait à compléter concernant notamment les espaces disponibles dans la zone industrialo-portuaire, qui relèvent de la mise en œuvre du projet stratégique du Grand Port.

L'estimation des besoins en foncier consacré aux équipements est de 8 ha.

Le règlement prévoit des secteurs situés à proximité des transports collectifs avec une densité minimale, permettant de respecter l'objectif d'une densité minimale de 40 logements/ha en secteur central et 20 logements/ha dans les secteurs plus éloignés de la centralité.

Une grille d'analyse multicritères a permis de définir les hameaux constructibles, qui bénéficient d'un zonage spécifique UHa. Le recours à ce zonage pour des espaces manifestement en continuité de l'agglomération pose cependant question et ne permet pas d'y adosser des zones d'extension. La justification des hameaux au regard de la définition du SCOT doit être renforcée.

Les villages bénéficiant de possibilités d'extension au SCOT sont bien identifiés au PLUi (La Pommeraie, Les Forges). Les îles de Brière dotée d'extension sont considérées comme des villages bénéficiant d'extension au SCOT (Aignac, Aisne, Trembly).

Les grands ensembles paysagers, repères et coupures vertes et éléments de patrimoine sont repérés et protégés (dispositions spécifique pour le patrimoine des chaumières dans le PNRB, préservation des pêcheries). Les espaces de la DTA Estuaire de la Loire sont identifiés et bénéficient d'un zonage spécifique (NA2). Il serait opportun de compléter la justification des éléments permettant de protéger la zone de sensibilité autour du Marais de Brière.

Quatre communes sont concernées par la loi Littoral. Une cartographie spécifique pour l'application de la loi littoral a été réalisée permettant de délimiter les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables, les espaces proches du rivage, les espaces boisés significatifs et les espaces boisés classés. Dans ces espaces le règlement dresse la liste des travaux ou installations autorisés. Il manque le report d'un espace remarquable à l'est de Saint-Nazaire. L'appréciation de la capacité d'accueil est distillée dans toutes les pièces du PLUi et ne permet pas une lecture claire d'ensemble pour répondre aux critères du SCOT

***Les dispositions du PLUi de la CARENE, sont globalement compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT. Cependant, il est nécessaire de reconsidérer le zonage d'un espace manifestement en continuité de l'agglomération actuellement considéré comme un hameau, permettant de justifier de zones d'extension. Il est également nécessaire de reporter***

## Délibération

---

Réunion du bureau du 03 Juillet 2019

Délibération n°2019-06

---

### Avis sur le PLUi de la CARENE

*l'espace remarquable manquant à Saint-Nazaire sur la cartographie. Par ailleurs, il est nécessaire dans le rapport de présentation, de compléter la justification du tracé de l'enveloppe urbaine au regard de la définition du SCOT (notamment pour les espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine, les espaces manifestement viabilisés et les espaces de la zone industrialo-portuaire), de renforcer les justifications pour les hameaux au regard de la définition du SCOT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes, de compléter la justification sur la capacité d'accueil au regard des critères définis dans le SCOT dans le respect de la Loi littoral.*

#### **5/ Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien**

Le PLUi intègre les objectifs du Plan de déplacements urbains. Il vise notamment à redonner du confort et de la visibilité aux modes actifs et de rationaliser l'usage de la voiture. Des emplacements réservés ont été inscrits pour les modes doux.

Le PLUi fixe l'objectif de Conforter le cadencement ferroviaire métropolitain de l'axe Nantes / Saint-Nazaire / Pornichet / Le Croisic : optimiser les temps de parcours, offrir un cadencement hiérarchisé de la desserte toute la journée avec : une desserte de type « intervalles » Nantes / Saint-Nazaire / Le Croisic toutes les heures et une desserte de type « maillage régional » Nantes / Saint-Nazaire (desservant les haltes périurbaines de Donges, Montoir, Méan et Penhoët) toutes les heures aux heures de pointe.

Le transport de marchandise est un enjeu majeur pour le territoire avec des plateformes multimodale de première importance permettant de renforcer l'accessibilité de la zone économique portuaire.

*Les dispositions du PLUi de la CARENE sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.*

## Délibération

---

Réunion du bureau du 03 Juillet 2019

Délibération n°2019-06

---

### Avis sur le PLUi de la CARENE

#### Le bureau, dûment convoqué, délibère et :

- émet un avis favorable sur le PLUi de la CARENE et demande :
  - o de reconsidérer le zonage d'un espace manifestement en continuité de l'agglomération actuellement considéré comme un hameau, permettant de justifier de zones d'extension.
  - o de reporter l'espace remarquable manquant sur la cartographie à l'est de Saint-Nazaire
  - o que soient complétées les justifications du rapport de présentation relatives :
    - aux explications sur l'estimation des besoins en extension et la prise en compte du projet stratégique du Grand Port maritime
    - à la justification du tracé de l'enveloppe urbaine au regard de la définition du SCOT, (notamment pour les espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine, les espaces manifestement viabilisés et les espaces de la zone industrialo-portuaire)
    - aux justifications pour les hameaux au regard de la définition du SCOT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes.
    - A la justification sur la capacité d'accueil au regard des critères définis dans le SCOT dans le respect de la Loi littoral

A L'UNANIMITE

Nantes, le 03 juillet 2019



A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Rolland".

**Johanna Rolland**  
Présidente du Pôle métropolitain  
Nantes Saint-Nazaire



- HELIOS : comptabilité publique
- ACTES : contrôle de légalité

## BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

**Collectivité : POLE METROPOLITAIN NANTES ST NAZAIRE**

**Utilisateur : MOULINIE Claire**

### Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Délibérations
Numéro de l'acte:	2019_06_DEL_BUR
Date de la décision:	2019-07-03 00:00:00+02
Objet:	Bureau du 3 juillet 2019 - Délibération 2019-06 : avis sur le PLUI de la CARENE
Documents papiers complémentaires:	NON
Classification matières/sous-matières:	2.1.3 - POS/PLU
Identifiant unique:	044-200035335-20190703-2019_06_DEL_BUR-DE
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

### Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
044-200035335-20190703-2019_06_DEL_BUR-DE-1-1_0.xml	text/xml	956
nom de original:		
2019 07 03 BUREAU delib 2019-06 avis PLUI CARENE.pdf	application/pdf	340353
nom de métier:		
99_DE-044-200035335-20190703-2019_06_DEL_BUR-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	340353

### Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	18 juillet 2019 à 16h44min03s	Dépôt initial
En attente de transmission	18 juillet 2019 à 16h44min06s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	18 juillet 2019 à 16h51min41s	Transmis au MI
Acquittement reçu	18 juillet 2019 à 16h52min03s	Reçu par le MI le 2019-07-18



