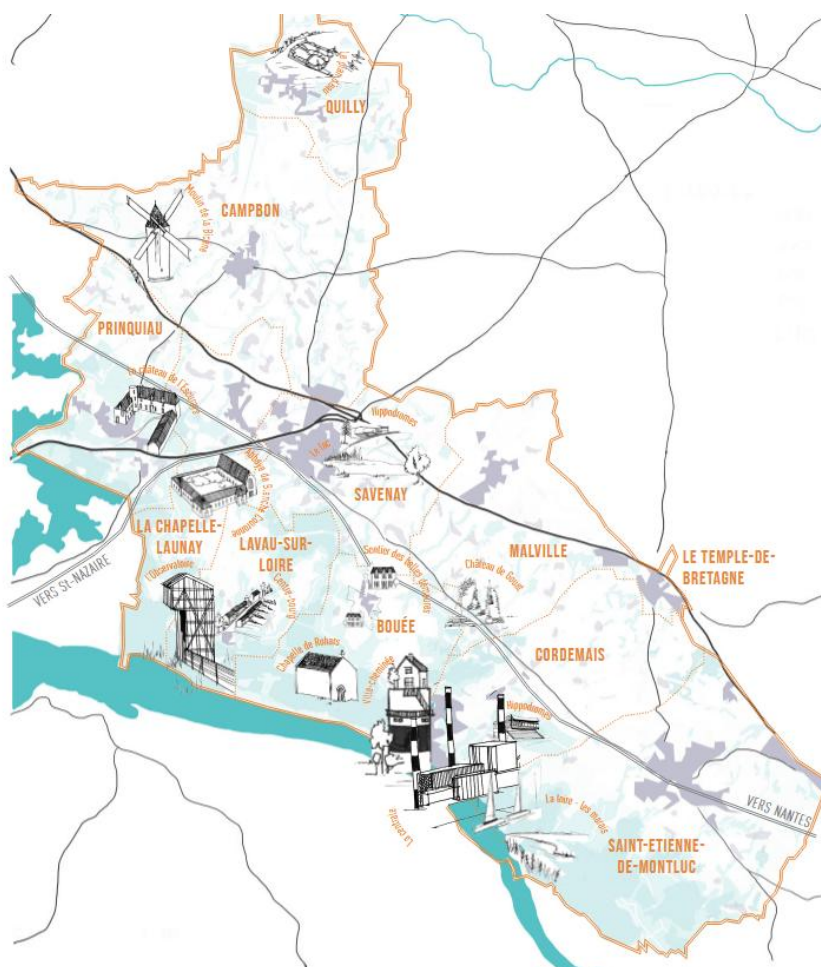


République française
Département de Loire Atlantique
Communauté de communes estuaire et sillon

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Relative au projet de :
Elaboration du PLUi et du zonage d'assainissement
Réalisée du 25 août au 26 septembre 2025



**RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE
PROJET D'ELABORATION DU PLUi ET SUR LE PLAN
DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

Commission d'enquête composée de :

Didier Vilain (président), Pascal Dréan, Jean-Christophe Roger

Destinataires :

Monsieur le président de la communauté de communes estuaire et sillon.

Monsieur le président du tribunal administratif de Nantes

1	Généralités	4
1.1	Cadre général	4
1.1.1	Présentation de la communauté de communes	4
1.1.2	Les compétences de la communauté de communes.....	5
1.2	La démarche d'élaboration du PLUi.....	5
1.3	La concertation préalable	6
1.4	Objet de l'enquête	7
1.4.1	Le cadre juridique	7
1.4.2	Nature et caractéristiques du PLUi	7
1.4.3	Le plan de zonage d'assainissement	21
1.4.4	La compatibilité du PLUi avec le SCOT, le PLH et le SAGE.....	26
1.5	Composition du dossier d'enquête publique.....	29
1.5.1	Le dossier du PLUi	29
2	Organisation de l'enquête publique	32
2.1	La désignation de la commission d'enquête	32
2.2	L'arrêté d'ouverture d'enquête.....	32
2.3	Réunions préalables	33
2.4	Information du public – publicité – affichages	33
3	Déroulement de l'enquête publique	33
3.1	Les moyens mis à la disposition du public	33
3.2	Chronologie des événements pendant l'enquête	34
3.2.1	Les permanences	34
3.2.2	Accueil du public et participation	37
3.2.3	Les rencontres avec les associations	38
3.2.4	Clôture de l'enquête	38
4	Avis émis lors de l'enquête publique	39
4.1	Avis délibéré de la MRAe.....	39
4.2	Avis à la suite de la notification du projet.....	39
4.2.1	Etat	39
4.2.2	RTE	47
4.2.3	NATRAM	47
4.2.4	CDNPS.....	48
4.2.5	CDPNAF	48
4.2.6	Les communes de la CCES.....	59
5	Les contributions.....	61
5.1.1	Analyse et contributions du public.....	61
5.2	Analyse globale des contributions	62
5.3	Synthèse analytique.....	63
5.3.1	Les principales contributions par commune	64

5.3.2	Les principaux thèmes évoqués	64
6	Le Procès-Verbal de Synthèse et les mémoires en réponse du maître d'ouvrage	66
6.1	Contributions des associations et collectifs	66
6.2	Contributions des collectivités territoriales / groupes et personnalités politiques	77
6.3	Contributions des visiteurs par thème	81
6.4	Réponses aux questions de la commission	92
7	Liste des annexes	106
	Annexe 1 : Liste des contributions portées sur le registre numérique	106
	Annexe 2 : Liste du public reçu en permanence	106
	Annexe 3 : Procès-verbal de synthèse.....	106
	Annexe 4 : Mémoire en réponse de la collectivité.....	106

1 Généralités

1.1 Cadre général

1.1.1 Présentation de la communauté de communes

Un territoire résidentiel dynamique, marqué par la présence de l'eau

En 2016, les communautés de communes Loire et Sillon et Cœur d'Estuaire sont contraintes par la loi NOTRe de constituer une intercommunalité unique sous le nom de « communauté de communes Estuaire et Sillon ».

La communauté de communes est créée au 1er janvier 2017

Située au centre du département de la Loire-Atlantique, la communauté de communes Estuaire et Sillon regroupe 11 communes et présente une superficie de 306,3 km².

La population

En 2021, la population était de 40 629 habitants.

Cette population évolue positivement depuis 2015 à un rythme de 1,3% du essentiellement au solde des entrées/sorties.

Cette hausse n'est toutefois pas homogène au sein de l'intercommunalité. La dynamique est Néanmoins, le solde des naissances/décès est positif

Nom	Population (en 2022)
Bouée	1 100
Campbon	4 031
Cordemais	3 954
La Chapelle-Launay	3 246
Lavau-sur-Loire	769
Le Temple-de-Bretagne	2 005
Prinquiau	3 557
Quilly	1 541
Saint-Étienne-de-Montluc	7 739
Savenay	9 465

L'habitat

La part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2021, est de 78% ce qui est largement supérieur à la moyenne française (58%) et du département (61%). La part de maisons est particulièrement élevée (90,1%).

Le parc locatif privé est essentiellement constitué de maisons et n'augmente pas au même rythme que la construction de logements. De plus, les petits logements sont très nettement sous-représentés.

Le parc locatif social est faible (6,2%), vieillissant et composé essentiellement de grands logements. Ce parc locatif est concentré principalement sur les communes de Savenay, Saint Etienne de Montluc et Malville.

Même si la part de logement vacant est raisonnable (6,1%), elle a néanmoins tendance à augmenter. Le nombre de logements construits annuellement était en 2021 de 269 logements.

Emploi

Le territoire est marqué par un nombre très faible de chômeurs (5,1%) et connaît un accroissement constant de sa part d'actifs dans la population.

Le nombre d'emplois sur le territoire est de 12 200 pour une population active de 19 000 personnes, ce qui fait du territoire d'Estuaire et Sillon un territoire plutôt résidentiel. Cette situation engendre de très nombreux déplacements vers la métropole nantaise, le territoire nazairien et à un degré moindre vers le secteur de Pontchâteau.

Environnement

L'hydrographie du territoire d'estuaire et sillon est très particulière. Organisé à la fois par la topographie originale liée au sillon de Bretagne, à la proximité de l'estuaire de la Loire et à la main de l'homme qui a développé un maillage très complexe de canaux. Il en ressort un territoire où l'eau est omniprésente.

Les territoires agricoles dominent sur le territoire d'Estuaire et Sillon, il s'agit surtout de prairies (50 % du territoire), de cultures annuelles et terres labourées (19 %). Les milieux naturels sont quant à eux en majorité des marais (7 %) et des bois et forêts (6 %). Les territoires artificialisés sont surtout composés d'habitat pavillonnaire, hameaux ruraux et de zones d'activités.

Tourisme

Eu égard à la qualité de son environnement, le territoire porte l'ambition « d'apparaître comme un territoire choisi pour les loisirs et le tourisme et de devenir une place qualitative et désirée » à destination de la population résidente et voisins citadins, des touristes de la grande région amateur d'activités de nature et de culture.

1.1.2 Les compétences de la communauté de communes

La Communauté de Communes d'Estuaire et Sillon supplée les communes dans les domaines du développement économique, de la petite enfance, l'enfance et la jeunesse, la lecture publique, l'emploi, l'insertion et la solidarité, les mobilités et déplacements, l'aménagement de l'espace et l'urbanisme, la transition écologique, l'habitat et le logement, l'eau et les milieux aquatiques, les déchets, le tourisme, l'assainissement, les personnes âgées, et les équipements sportifs.

1.2 La démarche d'élaboration du PLUi

Le 3 février 2022, le conseil communautaire d'Estuaire et Sillon vote par délibération la prescription de l'élaboration du PLUi d'Estuaire et Sillon.

Cette démarche est engagée après que le conseil communautaire ait adopté le projet de territoire pour la décennie 2020-2030 d'Estuaire et Sillon dont l'élaboration a débuté au printemps 2021.

L'élaboration du PLUi a généré un travail collaboratif et itératif avec à la fois les élu-e-s et la population.

Le premier temps de diagnostic qui s'est déroulé de janvier à septembre 2022, a donné lieu à 3 demi-journées de visites réunissant au total près de 100 personnes et un atelier réunissant élu-e-s et technicien-ne-s.

La phase de concertation a permis la tenue de 3 ateliers réunissant environ 180 personnes au total.

La structuration des idées s'est déroulée de novembre 2022 à octobre 2023 sous la forme d'ateliers, de réunions de COPIL et une séance plénière réunissant les élu-e-s de la communauté de communes.

En avril 2023 s'est tenu un forum des habitants concluant la démarche participative.

1.3 La concertation préalable

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Estuaire et Sillon, un processus de concertation a été mis en place selon les modalités décidées par les élus du conseil communautaire du 3 Février 2022 et conformément aux articles L 103-2 à L. 103-6 du code de l'Urbanisme.

Ce processus de concertation a pris la forme suivante :

- Mise en place d'un registre de concertation numérique ouvert du 07 avril 2022 au 28 février 2025
- Registres papier dans les 11 mairies et au siège de la CCES
- Organisation de 6 réunions publiques suivies d'ateliers de concertation
 - 3 ateliers lors de la phase Diagnostics du PLUi courant Octobre/Novembre 2022
 - 3 ateliers lors de la phase PADD du PLUi courant Novembre/Décembre 2023
- Organisation d'un « Forum » à Savenay le 1er avril 2023
- Présentation de la démarche en cours, visant un public diversifié, en particulier les « familles et enfants »
- Organisation en phase réglementation et OAP, d'une « Itinérance » sur les 11 communes d'Estuaire et Sillons courant Octobre/Novembre 2024
- Organisation d'une réunion publique de clôture de la démarche de concertation en amont de l'arrêt du PLUi le 4 décembre 2024

Ces temps d'animation ont été complétés par les Lettres d'information du PLUi.

Deux lettres d'information du PLUi ont été éditées, diffusées en ligne et en version papier auprès des habitants. Les deux lettres ont également été diffusées dans toutes les mairies et au siège de l'intercommunalité.

De plus, des panneaux d'information grand format sont réalisés au fur et à mesure de l'élaboration du PLUi (diagnostic du territoire, PADD, réglementation). Ils sont en particulier utilisés lors de l'itinérance d'octobre/novembre 2024 pour récapituler l'ensemble de la démarche.

Tout au long de la démarche, le PLUi a alimenté les bulletins municipaux et le magazine de l'intercommunalité, afin d'informer sur la démarche d'élaboration du PLUi, générer de l'intérêt pour les temps de concertation et d'information (ateliers et réunions publiques).

Enfin, la presse s'est fait largement écho de la démarche.

Bilan chiffré

Au total, 750 personnes ont suivi les ateliers et réunions organisées tout au long de la démarche d'élaboration.

Au cours de la concertation, la Communauté de communes a recueilli 341 contributions sous diverses formes (registre numérique, 11 registres papier, adresse mail et courrier).

Celles-ci ont fait l'objet d'un accusé réception, d'un enregistrement, et d'un traitement individuel puis par thématique.

Les principales contributions ont concerné :

- La constructibilité des parcelles et singulièrement la construction dans les villages et hameaux
- Le changement de destination
- La protection des espaces agricoles, des zones humides, du patrimoine bâti
- La prévention des risques, notamment des inondations
- La facilitation des déplacements actifs, principalement en vélo
- La nécessité de conforter le commerce et l'artisanat

Commentaires de la commission

La commission note avec satisfaction la qualité de la concertation mais regrette l'absence, dans le bilan de la concertation, de réponse aux contributions individuelles.

1.4 Objet de l'enquête

Elaboration PLUi et zonage d'assainissement collectif et non collectif

1.4.1 Le cadre juridique

Le projet d'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunautaire (PLUi)** est encadré par le **Code de l'Urbanisme**, notamment l'article L153-19 pour l'organisation de l'enquête publique. La Communauté de Communes Estuaire et Sillon a prescrit et défini les objectifs pour élaborer le futur PLUi des 11 communes concernées par la délibération communautaire du 3 février 2022.

L'élaboration du **zonage d'assainissement communautaire** est réalisée en application des articles L2224-8 et suivants du Code des Collectivités Territoriales (CGCT) pour délimiter les zones d'assainissement collectif et non collectif, identifier les zones où des mesures spécifiques seront prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, et définir les installations de collecte, de stockage éventuel et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

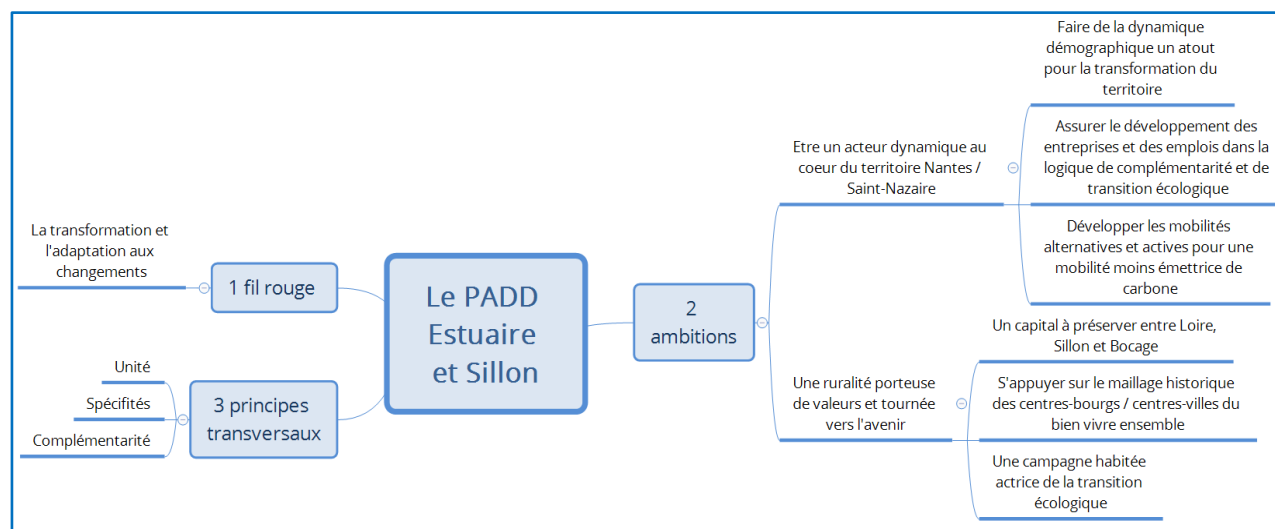
L'**enquête publique** est encadrée par le Code de l'Environnement, notamment par les articles L.123-1 et suivants concernant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement, ainsi que le chapitre III du titre II du livre 1er concernant la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement. L'article R123-18 du Code de l'Environnement se rapporte à la transmission des observations au porteur du projet.

1.4.2 Nature et caractéristiques du PLUi

Le PADD et ses enjeux

Le PADD vise à adapter le territoire aux grands défis climatiques, énergétiques, économiques et sociaux à l'horizon 2035.

Il repose sur un **fil rouge : la transformation et l'adaptation aux changements**, avec sobriété, résilience et qualité de vie en ligne de mire. Trois principes guident l'action publique : **unité** du territoire, prise en compte des **spécificités** locales, **complémentarité** des communes entre elles.



Deux grandes ambitions structurent le PADD :

- Être un acteur dynamique dans la métropole Nantes-Saint-Nazaire. La croissance démographique est anticipée (+7 500 à +9 100 habitants) avec une production annuelle de 220 à 260 logements. L'habitat devra être diversifié, sobre en foncier, intergénérationnel, abordable et bien inséré dans les centralités. Le développement économique vise l'ancrage local et la transition écologique, notamment via les zones d'activités et le soutien à l'agriculture. L'accompagnement des petites entreprises et l'innovation économique sont encouragés. Le PADD affirme la complémentarité économique avec les bassins de Nantes et Saint-Nazaire. La mobilité doit devenir plus décarbonée : développement du ferroviaire, des mobilités actives, du covoiturage et de l'intermodalité.
- Faire vivre une ruralité tournée vers l'avenir. La ruralité est valorisée comme levier de transition écologique, agricole et énergétique. La préservation de la biodiversité, des milieux humides et de la ressource en eau est une priorité forte. L'aménagement des bourgs vise à renforcer les centralités, la qualité urbaine et la mixité fonctionnelle. L'identité rurale est protégée, y compris dans les projets de logements, les formes d'habitat léger ou l'agritourisme. Enfin, les campagnes sont considérées comme des lieux de vie, d'innovation et de solutions face aux enjeux contemporains.

Justification des choix PADD

Les choix du PLUi d'Estuaire et Sillon traduisent une volonté claire : transformer le territoire pour le rendre plus résilient, sobre et solidaire, en conciliant transition écologique, vitalité économique et cohésion sociale.

La démarche est construite sur un diagnostic approfondi et des concertations élargies. Trois questionnements ont émergé : comment garantir un développement territorial cohérent ? Comment préserver l'identité rurale tout en accueillant de nouveaux habitants ? comment loger toute la population dans un cadre de vie de qualité ?

Le Plan d'Amélioration et de Développement Durable (PADD) a été défini avec :

- Un objectif majeur : conjuguer sobriété foncière, qualité urbaine et réponse aux besoins. Ce choix repose sur une croissance maîtrisée. La production de logements est estimée selon deux axes : assurer le renouvellement du parc existant (logements vacants, division parcellaire), et accueillir de nouveaux habitants sans consommer excessivement de foncier.
- Une volonté de répondre aux besoins de tous les publics. Face à une offre de logements dominée par le pavillonnaire (T4-T5 en propriété), le PLUi prévoit une diversification de l'offre tenant compte d'objectifs concrets définis par chaque commune selon son rôle dans le territoire.
- Un développement économique maîtrisé. Le PLUi reconnaît le rôle structurant de 26 zones d'activités économiques (ZAE), certaines devant être redéfinies selon les besoins identifiés : accueil d'activités logistiques, artisanales, ou innovantes (recyclage, économie circulaire). En agriculture, la priorité est donnée pour préserver 20 400 ha de terres (nouveaux exploitants, de nouvelles pratiques agroécologiques, développement de projets photovoltaïques sur bâtiments agricoles, etc.).
- Une décarbonation des activités économiques. La mobilité bas carbone est au cœur de la stratégie du PLUi avec le renforcement du rôle des gares (Savenay, Cordemais, Saint-Étienne), le développement des pistes cyclables (35 km programmés), le soutien au covoiturage, l'accessibilité des zones d'activité et la réduction des besoins de déplacements urbains (proximité habitat/emplois/équipements).
- Une préservation de l'environnement. Le PLUi fixe un objectif de réduction de 55 % de la consommation foncière sur la décennie 2021–2031, effort prolongé jusqu'en 2035. La trame verte et bleue est consolidée : protection des zones humides, cours d'eau, haies, boisements, corridors écologiques. La gestion des eaux pluviales privilégie l'infiltration à la parcelle, la désimperméabilisation, et l'adaptation aux effets du changement climatique (inondations,

ruissellement, stress hydrique). La nappe de Campbon, ressource partagée, fait l'objet de protections spécifiques.

- Une valorisation du patrimoine. Le maillage des centres-bourgs est valorisé. La densification y est encouragée, à condition de respecter les formes bâties, les hauteurs, les vues paysagères, et l'identité architecturale et où la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle sera privilégiée.

Commentaires de la commission

La commission note avec satisfaction :

La réduction de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) et la volonté de localiser les nouveaux projets de logements, de commerce en centre bourg et centre-ville ;

L'ambition de densifier les zones d'activités économiques et de ne plus créer de zones commerciales ;

La création d'un vrai parcours résidentiel en augmentant singulièrement le nombre de logements locatifs sociaux et les logements de petite taille.

Les OAP

OAP Sectorielles

Les OAP encadrent, en cohérence avec les orientations du PADD, le développement des secteurs identifiés, en complémentarité avec le règlement écrit et graphique. Ci-après les opérations retenues, détaillées par communes et spécificités.

Commune de Bouée

Nom	Echéance	Surface M²	Nb de logements	Hauteur	Densité	% logts sociaux	Type de programmation
Centre bourg	Ua et NLa	6250	32	R+1 et R+2	31	Non	Collectif, intermédiaire, groupé
Point du jour	Ub	8300	26	R+1 et R+2	31	18% sur secteur A	Groupé et individuel
Les margats	2AU	7500	30	R+2	40	30	Collectif, intermédiaire, groupé

- Nombre d'OAP : 3 sur 22050 m²
- Nombre prévisionnel de logements : 88
- Enjeux : forte sensibilité paysagère (lisières, haies, trame bocagère).
- Objectifs : opérations à petite échelle, préservation des formes villageoises, habitat groupé possible en centralité, liaisons douces à renforcer.

Commune de Campbon

Nom	Echéance	Surface M²	Nb de logements	Hauteur	Densité	% logts sociaux	Type de programmation
Le chemin blanc	Ub	21000	85	R+3	40	35	Collectif, intermédiaire, groupé
La haie Mériaïs	1AU	24000	80	R+2	34	30% - rien sur secteur c	Collectif, intermédiaire, groupé
Rue du sillon	2AU	8000	30	R+2	30	30	Intermédiaire et individuel

- Nombre d'OAP : 3 sur 53000 m²
- Nombre prévisionnel de logements : 195
- Enjeux : proximité du centre-bourg, trame verte à préserver.
- Objectifs : densification mesurée en hameau (Route de Bouvron), formes bâties intégrées, maintien d'un caractère rural, quelques secteurs d'optimisation foncière identifiés.

Commune de Cordemais

Nom	Echéance	Surface M²	Nb de logements	Hauteur	Densité	% logts sociaux	Type de programmation
Rue de plaisance	Ub	7000	37	R+2	53	50% sur secteur B	Collectif, intermédiaire, groupé
Allée des marronniers	1AU	5000	30	R+2	66	30	Collectif, intermédiaire, groupé

- Nombre d'OAP : 2 sur 12000 m²
- Nombre prévisionnel de logements : 67
- Enjeux : proximité des marais, risques d'inondation, zones humides.
- Objectifs : densification de fonds de parcelles proches du centre-bourg, 3 secteurs avec prescriptions paysagères fortes, densité encadrée à 25–50 logts/ha.

Commune de La Chapelle-Launay

Nom	Echéance	Surface M²	Nb de logements	Hauteur	Densité	% logts sociaux	Type de programmation
Centre-Bourg	Ua	10000	46	R+2		30	
La valette	Uba	10000	53	R+2 et R+1	53	30% sur secteur A	Collectif, intermédiaire, groupé
Les trois roses	Ubb	4500	11	R+1	25		Individuel et groupé
Le chapeau aux moines	1AUa	27000	69	R+2	25	20	Collectif, intermédiaire, groupé
Le lattais	A	14000	41	R+2	30		

- Nombre d'OAP : 5 sur 65500 m²
- Nombre prévisionnel de logements : 220
- Enjeux : transitions urbaines, insertion paysagère.
- Objectifs : plusieurs opérations de renouvellement urbain et d'extension encadrée ; maintien des vues sur les vallons et bocages ; mixité typologique (individuel/intermédiaire/collectif).

Commune de Lavau-sur-Loire

Nom	Echéance	Surface M ²	Nb de logements	Hauteur	Densité	% logts sociaux	Type de programmation
Rue des carrières	Ua	2000	7	R+1	35	50	Collectif, intermédiaire, groupé
Les grands courtils	Ub et NI	4000	10	R+1			Groupé et individuel
Le clos de la bergerie	1Au et Ub	8000	18	R+1		30	Groupé et individuel

- Nombre d'OAP : 3 sur 14000 m²
- Nombre prévisionnel de logements : 35
- Enjeux : forte contrainte environnementale (Natura 2000, zones humides).
- Objectifs : opérations ponctuelles de reconversion et de revitalisation du centre ; intégration paysagère prioritaire.

Commune du Temple-de-Bretagne

Nom	Echéance	Surface M ²	Nb de logements	Hauteur	Densité	% logts sociaux	Type de programmation
Rue du grand pont	Ub	13000	38	R+1	30		groupé et individuel
Impasse du grand pont	Ub	5000	14	R+1	30		groupé et individuel

- Nombre d'OAP : 2 sur 18000 m²
- Nombre prévisionnel de logements : 52
- Enjeux : contraintes paysagères, proximité RN165.
- Objectifs : structuration des entrées de ville et opération en prolongement du centre

Commune de Malville

Nom	Echéance	Surface M²	Nb de logements	Hauteur	Densité	% logts sociaux	Type de programmation
Le pressoir	Ua	3000	12	R+2	50		Collectif, intermédiaire
Rue des écoliers	Ub	2000	15	R+2	40	100	Groupé et individuel
La croix blanche	2AU	9000	45	R+2	50	20	Groupé et individuel
Sainte Catherine	2AU	37000	65	R+2 et R+3	40		Dont 2ha pour des équipements scolaires
Total		51000	137				

- Nombre d'OAP : 4 sur 51000 m²
- Nombre prévisionnel de logements : 137
- Enjeux : périmètres d'habitat à encadrer à proximité du bourg.
- Objectifs : densité (25 à 40 logts/ha), préservation des haies bocagères, insertion urbaine douce, habitat diversifié.

Commune de Prinquiau

Nom	Echéance	Surface M²	Nb de logements	Hauteur	Densité	% logts sociaux	Type de programmation
Rue Pierre Giraud	Ua	3000	14	R+2	50		Groupé et individuel
La noue mulette	Uapa	11000	81	R+2	73	30	Collectif
La petite Noé	2AU	30000	65	R+2	21	20	Collectif et individuel

- Nombre d'OAP : 3 sur 44000 m²
- Nombre prévisionnel de logements : 160
- Enjeux : densification attendue dans le tissu diffus.
- Objectifs : reconquête de friches, habitat groupé, maintien des accès doux, zones de transition bien intégrées.

Commune de Quilly

Nom	Echéance	Surface M²	Nb de logements	Hauteur	Densité	% logts sociaux	Type de programmation
Le cheval blanc	UA	8000	20	R+1	25		Individuel et groupé
Le clos Guerrioux	1AUh	17000	25	R+1 et R+2	15	100	Collectif, intermédiaire et individuel groupé
La pilardais	2AUh et Ua	9000	28	R+2	32	30% sur secteur C	Collectif, intermédiaire et individuel groupé

- Nombre d'OAP : 3 sur 34000 m²
- Nombre prévisionnel de logements : 73
- Enjeux : petite échelle, sensibilité écologique modérée.
- Objectifs : opérations sobres à l'échelle du bourg, renforcement du centre, préservation des structures agricoles et haies.

Commune de Saint-Étienne-de-Montluc

Nom	Echéance	Surface M ²	Nb de logements	Hauteur	Densité	% logts sociaux	Type de programmation
Place de la mairie îlot Jules Verne	Ua	52000	30 sur secteur D	R+3 et R+2	150	35	Collectif
Route de Couëron	UE	64000		R+3			Commerces et artisanats
Les boudinières nord	2AU	10000	41	R+2	30	40	Collectif, intermédiaire et individuel groupé
Les boudinières est	2AU	6000	26	R+2	25	40	Collectif, intermédiaire et individuel groupé
Kerrado	2AU	26000	105	R+2	40	30	Collectif, intermédiaire et individuel groupé
Quartier gare	2AU	120000	160	R+3 et R+2	30	/	Collectif, intermédiaire et individuel groupé

- Nombre d'OAP : 6 sur 278000 m²
- Nombre prévisionnel de logements : 362
- Enjeux : forte pression foncière, risque d'étalement.
- Objectifs : encadrement de la croissance du centre-ville, requalification urbaine des franges, renforcement du maillage doux, habitat collectif ponctuel.

Commune de Savenay

Nom	Echéance	Surface M ²	Nb de logements	Hauteur	Densité	% logts sociaux	Type de programme
Beausoleil		8000	100	R+3	127	30	Collectif
Rue Victor Rodrigue		3000	25	R+3	98	30	Collectif
Rue des chardonnerets		2000	15	R+3	75	30	Collectif

Rue des mésanges	Gymnase et parking - renouvellement urbain + fonds de jardins	13000	55	R+4 et R+4	41	25	Collectif
îlot malville - Verdun	Fonds de jardins ou jardins sur rue	6000	42	R+3	70	30	Collectif
Le bois des amourettes		10000	42	R+3	40	25	Collectif, intermédiaire et groupé
Prince bois	Equipement public, parking	57000	150	R+4 et R+3	60	30% sur secteur D	Collectif, intermédiaire et groupé
L'aumônerie		10000	58	R+2	60	25	Collectif, intermédiaire et groupé
Rue Laënnec		11000	64	R+3	60	25	Collectif
Le sillon du bas matz		7000	20	R+1	30	0	Individuel et groupé

- Nombre d'OAP : 10 sur 127000 m²
- Nombre prévisionnel de logements : 571
- Enjeux : centralité majeure du territoire.
- Objectifs : forte intensité urbaine autour des équipements publics, opérations structurantes à plus de 40 logts/ha, mixité fonctionnelle attendue (logement/commerces/services), valorisation des connexions douces.

Commentaires de la commission

La commission note avec satisfaction la part importante d'OAP en centralité et pour certaines en renouvellement urbain.

Cette stratégie permet à la fois de renforcer les armatures centrales et de favoriser le développement des services et des commerces.

Les OAP intègrent les enjeux de densification et de création de logements sociaux.

Néanmoins, certains projets sont éloignés des centralités et situées en zone humide.

En complément des OAP « sectorielles », le PLUi de la communauté de communes Estuaire & Sillon s'est engagé sur trois OAP thématiques : « optimisation foncière », « Commerce » et « Eau et biodiversité ».

OAP « Optimisation foncière »

Environ 55 % de la production des logements est effectuée de manière spontanée, avec des effets parfois négatifs : multiplication des voies d'accès, forte imperméabilisation, disparition de la trame paysagère, blocage de projets futurs.

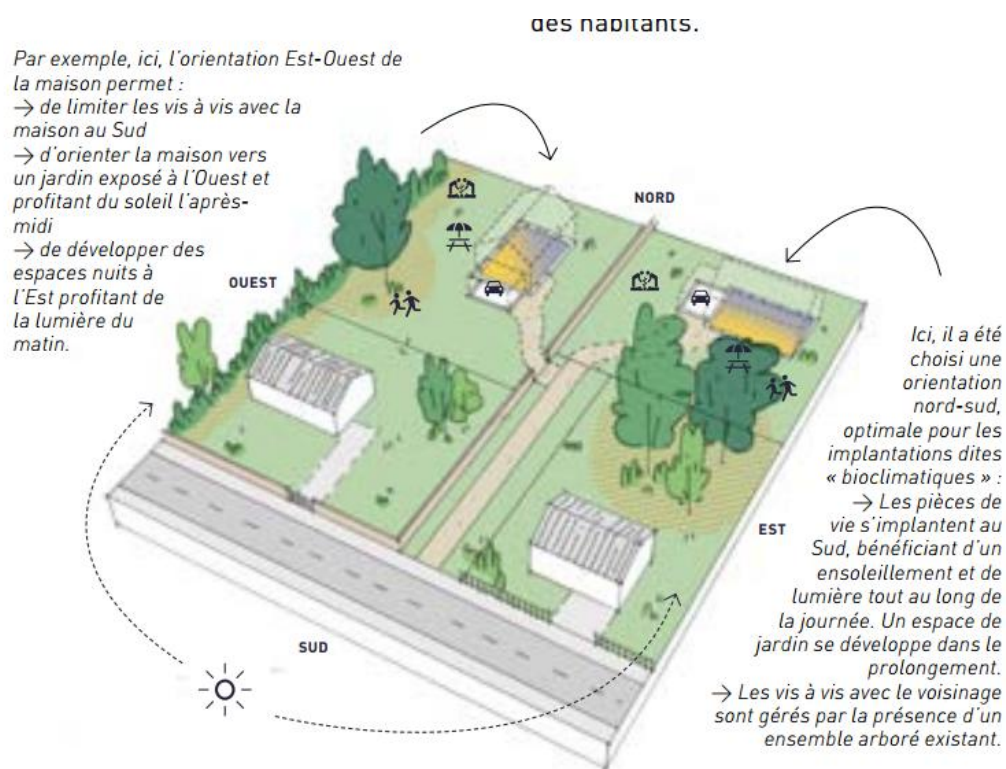
La communauté de communes a donc émis la volonté de maîtriser davantage le processus de densification spontanée ainsi que la densité des opérations.

L'analyse des capacités de densification des espaces déjà urbanisés a permis d'identifier les parcelles ou ensemble parcellaire compris entre 1 000 et 5 000 m² environ, permettant de produire plus d'un logement et pour lesquelles il est apparu pertinent d'encadrer la mutation. Il s'agit de privilégier une réflexion globale et concertée sur l'aménagement de ces sites.

L'OAP optimisation foncière précise les principes d'aménagements généraux auxquels le pétitionnaire devra répondre lors d'une opération. Il devra également respecter la densité minimale imposée pour chaque secteur.

L'OAP définit 3 grands principes à respecter pour les maîtres d'ouvrage :

- J'identifie les qualités à préserver sur ma parcelle
- J'optimise en rationalisant les accès et les stationnements
- J'implante ma nouvelle construction en cohérence avec le contexte du site.



OAP "Commerce et centralités"

L'Orient d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Commerce et centralités » a pour stratégie de concentrer les commerces dans les centralités (centres-bourgs, centres-villes) et conforter sans extension trois zones commerciales périphériques : La Colleraye (Savenay), La Sablière (La Chapelle-Launay/Savenay) et Les Tourterelles (Saint-Étienne-de-Montluc) :

Les centralités ont pour enjeux d'accueillir prioritairement les commerces de détail, notamment ceux de moins de 500 m².

Il s'agit de favoriser l'attractivité, la mixité des fonctions et la qualité urbaine pour soutenir la vie locale et limiter l'étalement commercial.

Les Secteurs d'Implantation Commerciale (SIC) existants sont classés en deux catégories, aucune création ou extension de SIC n'est autorisée :

- SIC 1 : Accueil de grands commerces, sous conditions (surface minimale de 500 m², sauf pour renouvellement urbain).
- SIC 2 : Similaire à SIC 1, mais avec un plafond de 1000 m² pour les commerces de fréquentation exceptionnelle.

En dehors des secteurs préférentiels, les implantations sont très encadrées. Les petits commerces (de surface inférieure 500 m²) non listés peuvent y être autorisés s'ils sont compatibles avec leur environnement.

Les objectifs affichés sont à la fois de maintenir une diversité commerciale dans les centralités, d'éviter la dispersion commerciale et l'artificialisation des sols, d'assurer l'équité territoriale et la lisibilité de l'offre commerciale.

En matière économique, il s'agit d'accompagner un développement sobre et durable.

Soucieux de préserver une qualité urbaine et environnementale, les projets devront intégrer une insertion architecturale et paysagère de qualité, en favorisant les mobilités douces et préserver les ressources naturelles. La mutualisation des stationnements, la désimperméabilisation des sols, la gestion des eaux à la parcelle, l'intégration d'îlots de fraîcheur et le choix de matériaux clairs pour limiter les îlots de chaleur seront à privilégier.

L'analyse par centralité synthétise par commune les points de vigilance suivants :

Bouée

La centralité reste modeste, structurée autour de quelques services et commerces essentiels. Les actions visent à renforcer la lisibilité des espaces publics, soutenir les commerces existants et accompagner un développement commercial de proximité. Le maintien du caractère rural et l'ancrage dans le tissu local sont recherchés.

Campbon

La centralité est structurée et déjà dotée d'un certain niveau d'équipement. La priorité sera donnée à la consolidation du pôle commercial existant en lien avec les équipements publics (école, mairie). Le développement de commerces de proximité reste un objectif fort, avec une attention portée à la qualité des espaces publics.

Cordemais

La centralité est identifiée autour du centre-bourg et de la rue principale. Les enjeux portent sur la reconquête de cellules commerciales vacantes et amélioration de l'accessibilité. L'OAP encourage l'articulation entre commerces, habitats et équipements pour préserver un centre vivant.

La Chapelle-Launay

La centralité est en mutation avec des projets de renouvellement urbain en cours. La volonté est de créer une continuité entre le tissu bâti, les commerces existants et les nouvelles opérations. Le renforcement du commerce de proximité s'appuie sur une meilleure attractivité des espaces publics.

Lavau-sur-Loire

La centralité est peu développée du fait de la petite taille de la commune et de son caractère rural affirmé. Le maintien d'une offre alimentaire de base et de services est prioritaire. Le développement commercial reste limité, avec un accent sur l'ancrage territorial et la valorisation patrimoniale.

Le Temple-de-Bretagne

La centralité est organisée autour d'un noyau ancien, avec quelques commerces de proximité. L'OAP favorise une animation du centre et l'implantation de commerces compatibles avec le tissu urbain existant. L'intégration architecturale et paysagère est prioritaire pour toute évolution commerciale.

Malville

La centralité est structurée autour du centre-bourg historique. L'objectif est de renforcer l'armature commerciale existante et l'intégrer davantage au tissu urbain. L'accessibilité et la qualité des espaces publics sont des leviers identifiés pour renforcer l'attractivité.

Prinquiau

La centralité est de taille intermédiaire avec un pôle commercial bien identifié. Priorité est donnée à la reconquête des locaux vacants et à la consolidation du centre existant. Des actions sur l'environnement urbain doivent également contribuer à renforcer l'attractivité commerciale.

Quilly

La commune reste une petite centralité rurale autour des équipements de proximité. L'offre commerciale est modeste mais structurante pour la vie locale. L'OAP mise sur un développement contenu et de proximité, en lien avec les besoins des habitants.

Savenay

La commune est identifiée comme la centralité majeure du territoire avec un rayonnement intercommunal. L'accent est mis sur la densification urbaine, la valorisation des liaisons piétonnes et l'intégration des commerces dans un tissu urbain qualitatif. Les projets devront contribuer à l'animation du centre-ville, en complément de la zone commerciale de la Colleraye.

Saint-Étienne-de-Montluc

La commune est identifiée comme le second pôle structurant du territoire, avec une centralité vivante à conforter. L'orientation vise à renforcer les liens entre habitat, services et commerce dans un souci d'accessibilité et de cadre de vie. Une articulation est envisagée avec la zone des Tourterelles, dans une logique de complémentarité.

Commentaires de la commission

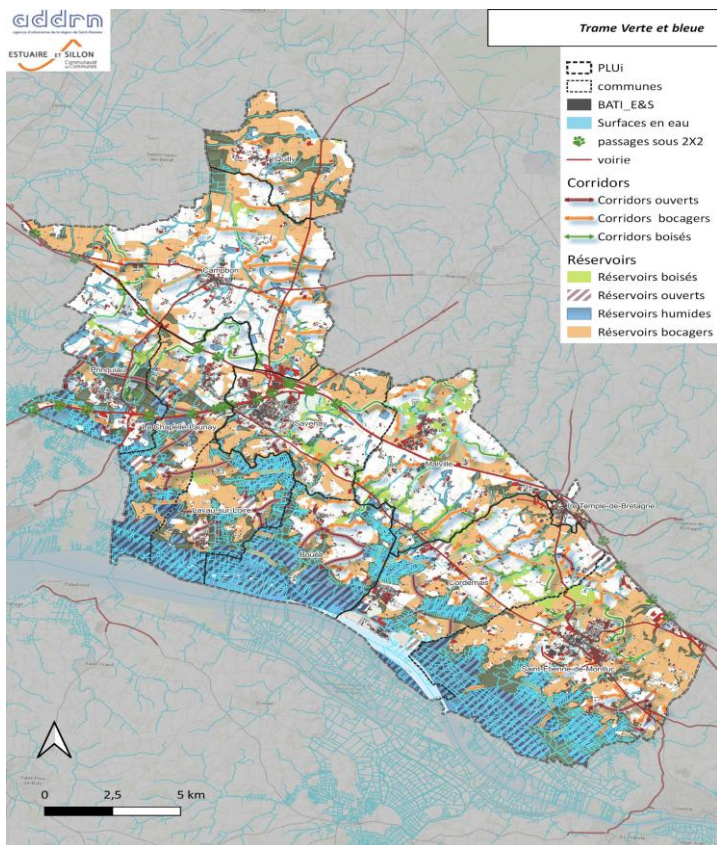
La stratégie de renforcement de l'armature commerciale en centralité et le confortement des zones d'activités est exemplaire.

La stratégie pro active pour remobiliser le commerce n'apparaît néanmoins pas explicitement

OAP Eau et biodiversité

En l'absence de schéma directeur de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la communauté de communes et en complément du Coefficient de Surface Perméable (CSP), la présente OAP apparaît principalement comme un outil d'aide à la prévention du risque d'inondation par ruissellement. En effet les schémas directeurs d'eaux pluviales permettent de développer une stratégie de gestion des eaux pluviales.

Le territoire de la communauté de communes Estuaire et Sillon comprend des zones humides, des prairies, des massifs boisés dans lesquels des espèces évoluent des espèces remarquables. Les zones humides représentent 27 % de la superficie du territoire et sont principalement situées en bord de Loire et au sud.



L'OAP Eau et biodiversité a pour objectifs multiples de prévenir les inondations par ruissellement via la gestion intégrée des eaux pluviales, de préserver et restaurer la biodiversité, notamment en milieu urbanisé, de renforcer la trame verte et bleue, en créant des continuités écologiques et des interfaces ville-nature, d'améliorer la résilience du territoire face au changement climatique et accompagner tous les acteurs (particuliers, aménageurs, collectivités) dans la mise en œuvre de bonnes pratiques.

Les enjeux identifiés au niveau du territoire intercommunal sont à la fois de concilier l'urbanisation et la préservation des milieux naturels, de limiter l'artificialisation et de renforcer les continuités écologiques, de favoriser la biodiversité « ordinaire » des jardins et friches et de considérer le paramètre « Nature » dans tous les projets, du particulier à l'urbanisme opérationnel.

Par public visé, les orientations ciblées sont les suivantes :

Pour les particuliers (Projets de construction ou d'aménagement)

- L'augmentation du potentiel de biodiversité, avec l'utilisation d'essences locales, bannissement des espèces invasives ;
- La préservation du patrimoine arboré : protection des racines, élagage raisonné, replantation systématique en cas d'abattage ;
- La perméabilité des parcelles : maximiser les zones de pleine terre, respecter le Coefficient de Surface Perméable (CSP).
- La gestion des eaux pluviales : cuves de récupération, gouttières déconnectées, jardins de pluie ;
- Les clôtures écologiques : perméables à la faune, naturelles, intégrées au paysage ;
- La limitation de la pollution lumineuse : éclairage orienté, réduit et adapté ;
- L'intégration de la biodiversité au bâti : toits végétalisés, nichoirs, hôtels à insectes.

Pour les aménageurs privés (Opérations d'urbanisation, de densification ou de renouvellement urbain)

- Le traitement des lisières urbaines : créer des zones tampons végétalisées, multifonctionnelles (jeux, jardins, noues).
- Les clôtures : cohérence paysagère, perméabilité à la faune, limitation des matériaux imperméables.
- Les eaux pluviales : gestion décentralisée à la parcelle, désimperméabilisation, revêtements drainants.
- La trame noire : réduction des nuisances lumineuses pour protéger les espèces nocturnes.

Commentaires de la commission

La commission estime que cette OAP est traitée comme une réponse aux problématiques d'inondations, plutôt qu'un choix de recherche de la qualité de l'eau pour le système de la biodiversité. Elle n'est pas prescriptive ce qui devrait permettre une meilleure acceptation.

L'OAP intègre la biodiversité et le complexe environnemental sous l'angle exclusif de la ville et de l'urbain, alors que le territoire est composé principalement d'espaces agricoles, naturels

Le règlement écrit

Le règlement d'un PLUi est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, appelée zonage. La partie écrite fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. La partie graphique délimite les zones et les règles applicables à chacune d'elles. Ces règles sont préalablement justifiées dans le rapport de présentation et doivent de fait être en conformité avec le règlement graphique et écrit.

Le règlement écrit s'articule avec plusieurs autres documents : le règlement national d'urbanisme (RNU), la loi Littoral, la loi "Barnier" (protection le long des grands axes), et d'autres législations sectorielles (eau, biodiversité, patrimoine...).

Ces règles viennent préciser des contraintes localisées :

- Loi Littoral : bande des 100 m, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation ;
- Patrimoine naturel et paysager : arbres « repères », haies, cours d'eau, zones humides, coefficient de surface perméable, mares protégées...
- Patrimoine urbain et architectural : patrimoine classé ou non, séquences urbaines, éléments de patrimoine de pays ;
- Changement de destination : règles précises selon la zone ;
- Hauteurs maximales : plan des hauteurs intégré ;
- Mixités sociale et fonctionnelle : obligations en matière de logements sociaux et de diversité des usages ;
- Prévention des inondations : zones à risques, mesures de mitigation ;
- Périmètres particuliers : emplacements réservés, projets d'aménagement, jardins inconstructibles, chemins protégés...

Des règles sont identiques à toutes les zones, toutes communes confondues, selon :

- La destination des constructions : Distinction des usages autorisés, interdits ou soumis à conditions selon les types de constructions (logement, commerce, artisanat...) ;
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale : cadrage du style et des matériaux architecturaux, la volumétrie et l'implantation des bâtiments, les clôtures et les éléments de façade ;
- La desserte et réseaux : précision des exigences en matière de voirie (accessibilité, sécurité), de collecte des déchets, de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement...) ;
- Le Stationnement : normes minimales pour les voitures et vélos selon les destinations, encouragement à la mutualisation des parkings...
- Autres règles spécifiques concernent les lotissements (cohérence d'ensemble et aménagements durables), ouvrages en surplomb (interdictions sauf exceptions), performance énergétique (intégration d'éléments passifs), sol argileux (prévention des risques de retrait-gonflement), emprises ferroviaires (précautions à proximité), etc...

Le règlement graphique

Le règlement graphique s'articule également avec plusieurs documents cités plus haut en identifiant des zones (U, AU, A et N), et des précisions personnalisées pour chacune : un extrait du rapport de présentation (diagnostic et enjeux spécifiques), un tableau des destinations (autorisées, interdites ou conditionnelles), des règles précises sur l'aspect urbain (volumétrie, hauteur, emprise au sol), implantation par rapport aux voies et limites séparatives, traitement des espaces non bâtis (végétalisation, clôtures, etc.). Les zones définies sont les suivantes :

Zones urbaines (Ua, Ub, Ue, Uh, UI) :

- Accueillent les projets d'habitat ou d'activité dans un tissu bâti existant.
- Encouragement à la densification, au respect du contexte architectural et au traitement soigné des clôtures.

Zones à urbaniser (1AUa, 2AU)

- Conditions d'ouverture à l'urbanisation sous réserve d'un projet d'ensemble (OAP, études préalables...).
- Renforcement de l'intégration paysagère et environnementale.

Zones agricoles (A, Ap)

- Activités agricoles prioritaires.
- Encadrement strict des constructions, sauf pour les besoins directs de l'exploitation.

Zones naturelles (N, Np)

- Protection des espaces naturels, boisés, humides.
- Constructions autorisées uniquement pour la gestion ou l'accueil du public.

Plusieurs plans peuvent être mis à disposition du public, selon la superficie de la commune concernée.

1.4.3 Le plan de zonage d'assainissement

Objet :

Le plan de zonage d'assainissement identifie les secteurs du territoire communal desservis par le réseau d'assainissement collectif et les secteurs non desservis où les systèmes d'assainissement autonome sont autorisés.

La compétence de l'assainissement collectif et celle de l'assainissement non collectif sont communautaires depuis la constitution de l'EPCI.

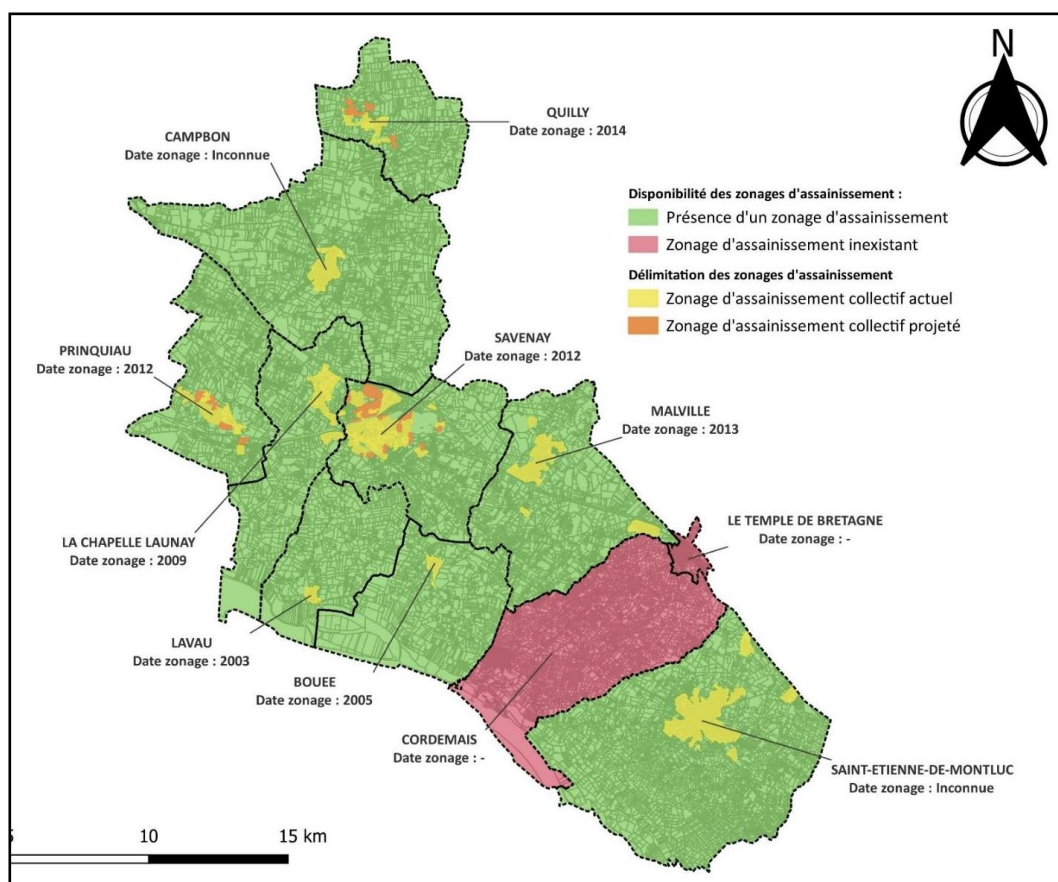
C'est à ce titre que la communauté de communes Estuaire & Sillon a réalisé et financé un schéma directeur d'assainissement (zonage, faisabilité, programmation...) qui a été approuvé par délibération le 8 décembre 2022. Il est à noter que celui-ci n'est pas joint au dossier soumis à l'enquête publique. L'élaboration du schéma directeur d'assainissement et des zonages d'assainissement s'est fait à l'échelle inter-communale en fonction de l'élaboration des documents d'urbanisme en cours, hormis les communes de Campbon et Quilly.

Historique du projet

La récente création de l'EPCI n'a pas encore permis d'harmoniser les outils de prospective d'équipements. De plus la connaissance des infrastructures d'assainissement est très hétérogène à l'échelle de la communauté de communes.

La révision du zonage d'assainissement des eaux usées et la planification associée, ont été élaborées à partir des données du PLUi en cours d'élaboration. Le choix d'une enquête publique conjointe a été privilégié, comme le permet la réglementation.

Situation actuelle plan de zonage d'assainissement



Cadre juridique du projet

- La directive européenne du 21 mai 1991, transposée dans le Code Général des Collectivités Territoriales sous les articles (articles R.2224-6 et R.2224-10 à R.2224-17) et l'arrêté du 22 juin 2007, arrêté abrogé, remplacé par l'arrêté du 21 juillet 2015 modifié par l'arrêté du 24 août 2017 et par l'arrêté du 31 juillet 2020)
- La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 modifiée par la loi n° 2006-1172 du 30 décembre 2006
- La loi du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2 modifie la réglementation en assainissement non collectif.

Le CGCT stipule que « les communes ou leurs établissements de coopération délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Composition du dossier « assainissement » soumis à l'enquête

Le dossier relatif à l'élaboration du plan de zonage de l'assainissement soumis à l'enquête publique comprend plus spécifiquement :

- Le plan de zonage délimitant les périmètres de zonage des 11 communes ;
- La notice prévue à l'article R 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Présentation sommaire du projet

Il convient de distinguer deux formes d'assainissement :

- L'assainissement collectif : Les eaux usées sont collectées, de manière séparative ou unitaire par le réseau d'assainissement, puis acheminées vers une station d'épuration pour y être traitées avant rejet dans le milieu hydraulique superficiel,
- L'assainissement non collectif : Il concerne l'assainissement des eaux usées des usagers non raccordés au système d'assainissement collectif. Il inclut une étape de pré-traitement et traitement avec rejet dans le sol en place ou au milieu naturel, à l'échelle du site de la propriété privée qui produit cette charge.

Situation de l'assainissement collectif :

Il comprend trois types d'infrastructures principales

- Le réseau de collecte
- Les stations d'épuration qui traite les eaux usées avant le rejet dans le milieu naturel
- Les organes de transfert, postes de refoulement, canalisations de refoulement ...

Depuis la création en 2019, l'assainissement collectif est géré par l'EPCI, hormis les communes de Quilly et Campbon, collectant 10 532 abonnés. Le délégataire de service public est Suez, titulaire d'un contrat depuis le 1er janvier 2022, la commune de Bouée s'est rattachée au contrat depuis le 1er janvier 2025.

Concernant les communes de Campbon et Quilly, elles sont adhérentes au syndicat-mixte d'assainissement du Haut-Brivet, dont le délégataire est Suez. Leurs eaux usées sont traitées par la station d'épuration de la commune de St-Anne / Brivet.

Etat patrimonial & localisation des Stations épuration

Le territoire est équipé de 19 stations, complété par celle de Saint-Anne sur Brivet.

Age moyen des STEP : 22 ans

Etat capacitaire et conformité

A l'échelle du territoire, les STEP présentent un taux de charge organique qui est dépassé pour plusieurs STEP de capacité supérieure à 2000 équivalent-habitants

Les stations d'épuration de Saint Etienne de Montluc et de Savenay représentent environ 47% en équivalent habitant du potentiel de traitement de la CCES.

40 % des STEP présentent un taux de charge hydraulique supérieur à leur capacité nominale.

Le fonctionnement des réseaux de collecte

Le réseau de collecte sur le territoire de la Communauté de Communes est distribué selon l'emplacement des stations d'épuration localisées généralement au point le plus bas des bassins versants. Inévitablement, cette disposition a nécessité la mise en oeuvre d'une structure gravitaire permettant la collecte des eaux usées produites et d'unité de relevage pour, soit s'adapter à la topographie des sites, soit permettre le renvoi des effluents sur les sites de traitement.

La présence des eaux pluviales dans les réseaux E.U.

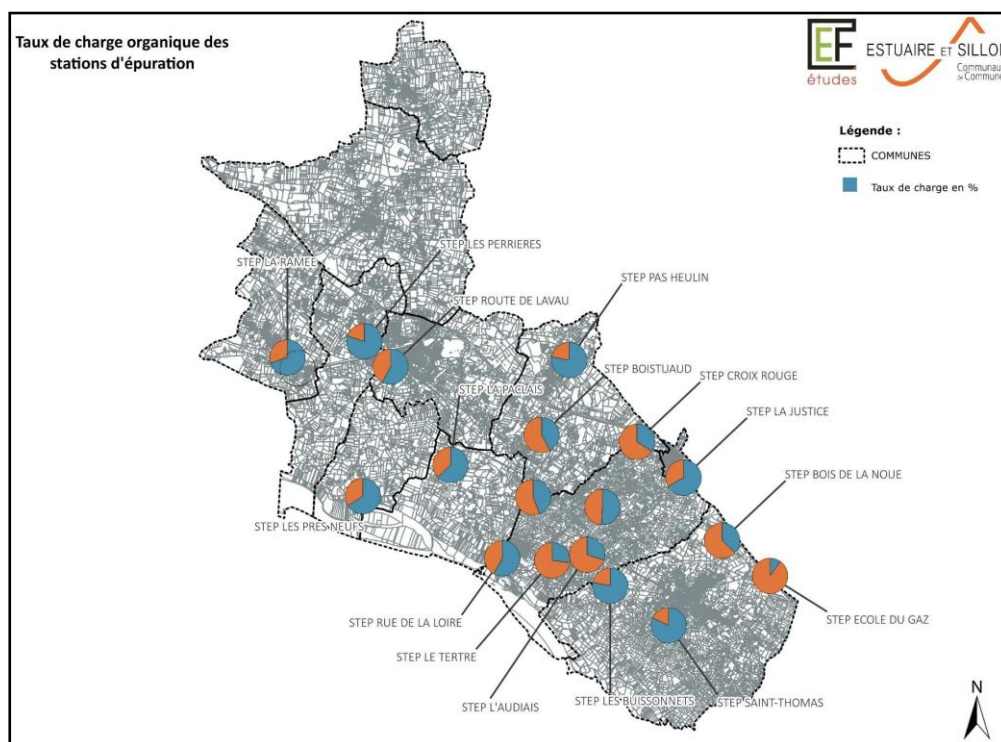
Le diagnostic réalisé a mis en évidence une forte présence des eaux claires par temps sec supérieure à 100 % sur l'ensemble des systèmes d'assainissement. La présence des eaux parasites est centrale dans la problématique du système d'assainissement collectif.

Les déversements

Il est recensé :

- 36 trop-pleins de postes de refoulement
- 2 trop-pleins sur les réseaux séparation
- 2 déversoirs d'orage

Evolution des charges de pollutions collectées



La situation de l'assainissement non collectif (SPANC)

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CC Estuaire et Sillon couvre le périmètre du territoire, et l'exploitation est assurée par VEOLIA.

Le territoire comprend environ 6 330 installations d'assainissement non collectif ce qui représente une couverture d'environ 42% de la population

Jusqu'à 2019, le service du SPANC, était assuré par la communauté de communes Coeur d'Estuaire, et par les communes en direct.

Le SPANC réalise environ 1 200 contrôles par an, il a révélé :

Deux secteurs problématiques ont été identifiés à savoir :

- Le village de Vêrac sur la commune de la Chapelle Launay où l'on observe une densité très importante d'équipement en ANC ;

- Le village de Saint Savin sur la commune de Saint Etienne de Montluc où la densité d'équipement en ANC est importante, ce qui complique l'acheminement vers l'assainissement collectif compte tenu de la topographie.

Classification des non-conformités

Suivant la classification des non-conformités, sur les années 2018 à 2022, la part des installations non-conformes est de 71 % dont 25 % présentant un risque.

L'élaboration de la révision / élaboration du zonage d'assainissement

La révision d'un zonage d'assainissement est établie en considération des zonages communaux antérieurs en lien avec les documents d'urbanisme de l'époque mais aussi en considération des nouveaux documents de programmation urbaine.

Justification du zonage d'assainissement

Le zonage d'assainissement a été mis en cohérence avec le nouveau zonage du PLUi en cours d'élaboration. Les principales conclusions concernent :

- L'ajout des nouvelles zones AU (à urbaniser) non identifiées dans les précédents zonages d'assainissement : Les communes ont fait le choix que l'ensemble des zones AU soit intégré dans le projet de révision du zonage d'assainissement et raccordé à terme à l'assainissement collectif ;
- L'ajout des nouvelles zones desservies : zones AU non identifiées dans les précédents zonages ou dans le cas d'extensions de réseaux en zone U postérieures au zonage en vigueur ;
- La suppression des secteurs non urbanisables (zones agricole A ou naturelle N) ;

Après analyse reprenant les calculs comparatifs entre le raccordement au réseau collectif et l'ANC, les secteurs suivants sont dans le périmètre de l'assainissement collectif :

- Rue des Peupliers et Rue de Nantes (secteurs 39 et 40) sur la commune du Temple de Bretagne
- Le village de la Haute Serpaudais (secteur 29) sur la commune de Malville
- La zone d'activités des Basses Landes sur la commune de Prinquiau
- Le Chemin de la Gâtai sur la commune de Saint Etienne de Montluc

Engagements de la Communauté de Communes Estuaire & Sillon

La CCES s'engage à réaliser un « plan d'actions » pour les secteurs qui restent en ANC

Commentaires de la commission

Le système d'assainissement est à ce jour sous-capacitaire et non conforme dans les communes de Savenay et Saint Etienne de Montluc.

La commission déplore que la CCES n'ait pas la compétence "eaux pluviales" compte tenu des problèmes d'infiltration dans le réseau EU.

La commission regrette l'absence d'insertion du schéma directeur d'assainissement dans le dossier d'enquête publique.

Il est regrettable que les plans de zonage ne mentionnent pas l'implantation des STEP ainsi que le trame des réseaux E.U.

Les plans mis à disposition du public ont des échelles inexploitable (ex 1/ 8000°)

1.4.4 La compatibilité du PLUi avec le SCOT, le PLH et le SAGE

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la métropole Nantes Saint-Nazaire fait l'objet d'une procédure de révision depuis le 2 décembre 2022. Le PLUi d'Estuaire et Sillon a donc été élaboré en parallèle de cette procédure.

Le nouveau SCoT, qualifié de "rupture", met en exergue la justice territoriale, sociale et climatique, avec un fil rouge centré sur la santé des humains et des êtres vivants. Il actualise les objectifs pour 2050, en intégrant des enjeux nouveaux tels que l'adaptation au changement climatique, la santé, l'alimentation, les énergies renouvelables, et la réduction de l'artificialisation des sols.

Sur la mobilité et les déplacements, il vise à renforcer les centralités, densifier l'urbanisation pour encourager les transports collectifs et modes actifs, tout en tentant de limiter les déplacements en voiture.

Le SCOT intègre aussi des orientations foncières et commerciales, en favorisant le commerce en centralité ou dans des zones fixes, avec des exigences environnementales pour les implantations (compacité, performance énergétique)

Le SCOT se décline en deux axes et huit chapitres.

Axe 1 : Armature environnementale

Chapitre 1 : Préserver et restaurer les capacités environnementales et paysagères

Chapitre 2 : S'engager dans une trajectoire de neutralité carbone en 2050

Chapitre 3 : Améliorer la qualité du cadre de vie pour des espaces publics favorables à la santé des habitants.

Axe 2 : L'armature territoriale

Chapitre 1 : Tendre vers une armature multipolarisée

Chapitre 2 : Répondre à la première des dignités : le logement

Chapitre 3 : Développer une économie diversifiée, favorable à l'emploi pour tous

Chapitre 4 : Une armature au service d'un système de mobilité plus durable et plus juste

Chapitre 5 : Conforter la vocation maritime et littorale du territoire

Commentaires de la commission

La temporalité des procédures de révision de SCOT et d'élaboration du PLUi a permis à celui-ci d'être très cohérent vis-à-vis du SCOT.

La commission note toutefois quelques points de vigilance :

- L'absence de schéma directeur des eaux pluviales néfaste à l'efficacité globale de la protection des eaux souterraines et du réseau des eaux usées. Cette absence ne permet pas d'atteindre le principe de « zéro déchet » institué dans le SCOT.

- Un inventaire des zones humides ancien (2012-2014) ne permettant pas d'appréhender la faisabilité de plusieurs OAP.

- La quasi-absence d'actions visant à favoriser le cadre de vie des habitants et leur santé.

- La non-déclinaison du schéma d'accueil de gens du voyage.

- la dérogation à la règle de densification minimale de 30 logements à l'hectare dans les OAP « 3 roses » et « le chapeau aux moines » dans la commune de la Chapelle Launay, l'OAP « le cheval blanc » à Quilly et l'OAP « la petite Noé » à Prinquiau

Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Etabli pour la période 2019-2024, celui-ci a été reconduit jusqu'en 2027.

Ses principaux enjeux sont :

- Concrétiser l'objectif de renforcement des centralités par une offre en habitat dans les cœurs de bourg
- Garantir une production de logements de petite taille
- Favoriser la réalisation d'opérations peu consommatrices d'espaces
- Garantir la mixité et la production de logements

Commentaires de la commission

Le PLUI prévoit la création de 608 logements locatifs sociaux alors que le PLH fixe sur celui-ci à 650. Le déficit est principalement dû à la ville de Savenay alors que celle-ci dispose d'une armature de services, commerces et de mobilité décarbonée très intense.

S'agissant de PLAI, la commission estime la part de ces logements insuffisante dans la programmation.

Le SAGE Estuaire de la Loire

Ce SAGE couvre 95% du territoire de la communauté de communes.

Même si la compatibilité de ce SAGE s'examine au niveau du SCOT, la commission a néanmoins relevé quelques enjeux prégnants pour le territoire.

Cours d'eau / zones humides

Disposition M1-2 – objectifs de conservation du bon état des cours d'eau et préservation de leur patrimoine biologique

Demander la protection des cours d'eau et de leurs corridors aux PLU/PLUi

Disposition M4-1 – objectif de préservation des fonctionnalités des têtes de bassin versant

Demander à compléter les inventaires sur les secteurs de projet

Disposition M2-3 – objectif de préservation des zones humides

Demander la protection des zones humides aux PLU/PLUi

Eaux potables

Disposition GQ2-3 – objectif d'équilibre entre le bon fonctionnement hydrologique des cours d'eau et les besoins des activités humaines

Fixer une capacité d'accueil en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau potable et l'acceptabilité des prélèvements pour le milieu

Demander aux PLU/PLUi une analyse de cette adéquation à leur échelle

Eaux usées

Disposition QE2-1 – objectifs d'atteinte du bon état des masses d'eau et de réduction de 20 % des flux de nutriments vers ces masses d'eau

Fixer une capacité d'accueil en adéquation avec la capacité de collecte et de traitement et l'acceptabilité des rejets dans le milieu

Demander aux PLU/PLUi une analyse de cette adéquation à leur échelle

Demander aux PLU/PLUi de prendre en compte les possibilités d'assainissement dans le choix des secteurs constructibles

Eaux pluviales

Disposition I3-1 – objectif d'amélioration de la gestion des eaux pluviales afin de réduire le risque d'inondation et de préserver la qualité de l'eau

Rappeler aux PLU/PLUi l'élaboration nécessaire de SDGEP

Demander aux PLU/PLUi de mettre en place des outils découlant de ces SDGEP

Demander aux PLU/PLUi la définition de zones réservées à la gestion des eaux pluviales dans les zones à urbaniser

Commentaires de la commission

Les faiblesses du projet de PLUi en corrélation avec le SAGE se situent dans l'adéquation des secteurs constructibles avec les possibilités d'assainissement et l'absence de Schéma de Gestion des Eaux Pluviales

Prise en compte du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de Loire-Atlantique.

Trois enjeux majeurs ressortent de ce schéma :

- l'amélioration de l'accueil des gens du voyage itinérants et l'accompagnement des collectivités dans la gestion des équipements.
- le développement de l'habitat pour les gens du voyage souhaitant se sédentariser tout ou partie de l'année.
- le développement des actions socio-éducatives et d'insertion, en privilégiant une orientation vers le droit commun.

1.5 Composition du dossier d'enquête publique

1.5.1 Le dossier du PLUi

PLUi

PLUi de la CCES	
0 – Pièces administratives	395 p.
• Prescription, 7 pages • Projet de charte de gouvernance, 220 pages • Arrêté d'élaboration du PLUi, 22 pages • Bilan de la concertation, 146 pages	
1 – Rapport de présentation	1210 p.
• <u>Le diagnostic du PLUi, 276 pages</u> ○ + annexe rapport environnemental, 183 pages ○ + annexe Diagnostic agricole, 53 pages + plan • Justification des choix, 655 pages ○ + étude faisabilité assainissement Savenay, 58 pages + 1 plan ○ + étude faisabilité assainissement SEML, 56 pages ○ + étude de faisabilité boues, 57 pages ○ + Savenay, caractère patrimonial façades, 126 pages ○ + délimitation des zones humides, 20 pages • Rapport environnemental, état initial de l'environnement, 176 pages • Rapport environnemental, 223 pages + 1 plan • Résumé non technique, 38 pages	
2 – Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD)	51 p.
3 – Le règlement écrit	1464 p.
• Le règlement écrit, 229 pages • + annexe changement de destination, 600 pages • + annexe arbres et arbustes, 35 pages • + annexe patrimoine, 600 pages	
4 – Le règlement graphique	69 plans
• Zonage général, 21 plans A0 • Zonage hauteur, 11 plans A0, • Zonage coefficient de surface perméable, 11 plans A0 • Zonage stationnement, 11 plans A0 • Zonage risques, 11 Plans A0 • Zonage loi littoral, 3 plans A0 • Zonage servitude de mixité sociale, 1 plan A0	
5 – Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)	320 p.
• OAP sectorielles, 237 pages • OAP commerce et centralités, 37 pages • OAP eau et biodiversité, 46 pages	
6 – Annexes générales	870 p.
• Droit de préemption urbain, 11 plans A0 • 11 servitudes d'utilité publique, pour un total de 109 pages et plans • Archéologie (liste/communes), 12 pages + 11 plans • Périmètres opérationnels (2 notes), 6 pages • Projet urbain partenarial (2 notes), 4 pages	

• Infrastructures routières (liste et états), 37 pages	
• Annexes sanitaires (eau potable, déchets, zonage fluvial), 134 pages	
• Monuments historiques, 1 plan	
• Taxe d'aménagement, 9 pages	
Information risques, 9 pages	
Risques d'inondation ; 46 pages	
Zone agricole protégée, 35 pages + 1 plan	
Arbres et patrimoine végétal (VIE + BED), 55 pages	
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux, 389 pages	
Clôtures et démolitions, 1 page	
7 – Avis PPA	118 p.
• CDPENAF, 14 pages	
• CDNPS, 25 pages	
• DDTM, 2 pages	
• RTE, 9 pages	
• Nantes Métropole, 4 pages	
• CC Pays de Pontchâteau, 1 page	
• Chambre d'agriculture (LA), 5 pages	
• CC Erdre et Gesvres, 6 pages	
• CCI Nantes, 5 pages	
• Conseil départemental 1, 20 pages	
• Commune Fay de Bretagne, 2 pages	
• Pôle Métropolitain Nantes/Saint Nazaire, 7 pages	
• Parc de Brière, 3 pages	
• SBV Brivet, 3 pages	
• Conseil départemental 2, 10 pages + 2 plans	
7bis – Avis des communes	111 p.
• Bouée, 3 pages	
• Campbon, 4 pages	
• Cordemais, 6 pages	
• La Chapelle Launay, 8 pages	
• Lavau sur Loire, 18 pages	
• Le Temple de Bretagne, 17 pages	
• Prinquiau, 6 pages	
• Quilly, 5 pages,	
• Savenay, 40 pages	
• Saint Etienne de Montluc, 4 pages	
TOTAL GENERAL DU DOSSIER : 4608 pages et plans A0	

Commentaires de la commission

La commission estime que le rapport est très dense et de grande qualité (près de 5000 pages environ) et 808 documents. Elle regrette toutefois :

- que les plans de zonage par commune ne mentionnent ni les noms de rue, ni les références cadastrales, ce qui les rend particulièrement illisibles
- que les plans des hauteurs ne mentionnent pas les noms de rue, ce qui rend complexe la lecture pour le public, s'agissant d'une information essentielle
- que la liste des emplacements réservés ne figure pas de manière explicite dans le dossier

- Les plans de zonage d'assainissement ne sont pas lisibles, les échelles des plans ne sont pas standard ex. 1/8000°
- que l'absence de niveaux de classement des documents sur le site internet rendant l'accès aux 808 documents fastidieux.

2 Organisation de l'enquête publique

2.1 La désignation de la commission d'enquête

Par décision n° E25000078/44, monsieur le président du tribunal administratif de Nantes a décidé la constitution d'une commission d'enquête publique composée de Didier Vilain en tant que président de la commission et de messieurs Pascal Dréan, et Jean Christophe Roger, en tant que membres titulaires.

En cas d'empêchement de Monsieur VILAIN, Monsieur DREAN assurera la présidence de la commission.

Monsieur Antoine Lataste est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête

Par arrêté n°15/2025, le Président de la communauté de communes d'estuaire et sillon a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et à la mise à jour du zonage d'assainissement collectif et non collectif.

Cet arrêté fixe les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et les décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 33 jours du lundi 5 août 2025 à 9 heures au vendredi 26 septembre 2025 à 12 heures.
- Que le siège de l'enquête est fixé au siège de la communauté de communes d'estuaire et sillon.
- Que le dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête
- Dans les onze communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture des services.
- Sur le site internet : www.registre-numerique.fr/plui-assainissement-estuaire-sillon
- Sur le site internet de la communauté de communes : www.plui.estuaire-sillon.fr
- Depuis un poste informatique situé dans chaque lieu d'enquête
- Que les membres de la commission d'enquête tiendront des permanences dans chacune des onze communes du territoire.
- Que le public pourra consigner ses observations :
 - Sur les registres d'enquête tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les onze lieux d'enquête.
 - Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :
www.registre-numerique.fr/plui-assainissement-estuaire-sillon
 - Par voie électronique à l'adresse suivante dédiée à cet effet : plui-assainissement-estuaire-sillon@mail.registre-numerique.fr
 - Par courrier postal au président de la commission d'enquête à l'adresse suivante :
Monsieur le président de la commission d'enquête, à l'adresse suivante : 2 boulevard de la Loire 44260 SAVENAY.
- Qu'un avis au public sera publié 15 jours au moins avant de début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours dans les deux journaux locaux (« Ouest France » et « Presse Océan ») diffusés dans le département
- Que cet avis sera affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur les sites internet de la communauté de communes (www.plui.estuaire-sillon.fr) et des onze communes membres de la CCES.

2.3 Réunions préalables

Le 13 mai 2025, la commission d'enquête a rencontré madame Emilie Laurent, directrice de l'urbanisme à la communauté de communes d'estuaire et sillon pour étudier les modalités pratiques de l'enquête.

Le 27 mai, la commission d'enquête a rencontré le président et la vice-présidente en charge de l'aménagement, le directeur de l'aménagement, la directrice de l'urbanisme ainsi que le chef de projet de l'ADDRN, bureau d'études en charge du PLUi.

Cette rencontre a permis à la communauté de communes de retracer l'historique de l'élaboration du PLUi ainsi que les principaux enjeux et à la commission de poser les premières questions.

Le 10 juin, les membres de la commission ont rencontré le responsable assainissement de la communauté de communes afin de présenter le projet de zonage inscrit à l'enquête publique.

Les 3 et 4 juillet, la CCES et le bureau d'études ADDRN ont présenté les différentes OAP du PLUi ce qui a permis un échange fructueux sur les emplacements des différents projets.

Le 14 août, un point d'avancement des avis des PPA et PPC a été réalisé ainsi qu'une formation au logiciel « Registre Numérique » de la société PUBLILEGAL et à la séance de signature des dossiers.

2.4 Information du public – publicité – affichages

Au-delà de l'information réglementaire (publication dans les journaux locaux, affichage de l'avis dans les onze mairies, au siège de la communauté de communes, et sur les lieux des OAP), la CCES a distribué dans chaque boîte aux lettres une lettre d'information sur l'élaboration du PLUi et de l'enquête publique.

3 Déroulement de l'enquête publique

3.1 Les moyens mis à la disposition du public

Préalablement au début de l'enquête publique, un article de presse a été publié dans la presse locale en août 2025 afin de faire connaître l'engagement de l'enquête auprès du public par un moyen différent de la presse légale.

Par ailleurs, les services de la communauté de communes Estuaire & Sillon ont édité un document distribué dans tous les foyers en juillet 2025,

Le site internet de la CCES annonçait la tenue de l'enquête dès juillet 2025

Pour accéder à l'information, du dossier

Consultation et prise de connaissance du dossier :

Le registre dématérialisé accessible par le lien suivant : <https://www.registre-numerique.fr/plui-assainissement-estuaire-sillon>

Consultation du dossier "papier" dans les 11 mairies constituant la communauté de communes Estuaires et Sillon, ainsi qu'au siège de la communauté de communes.

Pour émettre une observation, soit pour un intérêt personnel, soit pour une réflexion d'ordre général, les habitants disposaient de plusieurs moyens.

- Les registres "papier" disposés dans chacune des mairies et au siège de la CCES
- Le registre dématérialisé accessible par le lien suivant : <https://www.registre-numerique.fr/plui-assainissement-estuaire-sillon>
- Par courriel à l'adresse : plui-assainissement-estuaire-sillon@mail.registre-numerique.fr
- Par courrier : à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'adresse suivante 2 Bd de La Loire 44 260 Savenay.

Le dossier papier était accessible dans les onze communes de la CCES ainsi qu'au siège de celle-ci.

3.2 Chronologie des évènements pendant l'enquête

3.2.1 Les permanences

Permanence du lundi 25 août 2025 à Savenay (ouverture)

Les commissaires enquêteurs ont pu vérifier la disponibilité du dossier papier et de l'accès à l'ordinateur.

24 personnes ont été reçues.

Les interrogations ont porté principalement sur l'évolution potentielle du zonage des parcelles. Un couple est venu prendre connaissance des documents en référence au hameau de La Gouairie.

Permanence du mercredi 26 août 2025 au Temple de Bretagne

Les commissaires enquêteurs ont pu vérifier la disponibilité du dossier papier et de l'accès à l'ordinateur

21 personnes ont été reçues.

Les interrogations ont porté principalement sur l'évolution potentielle du zonage des parcelles et la possibilité de densifier les dents creuses dans les écarts.

Permanence du mercredi 27 août 2025 à Bouée

Les commissaires enquêteurs ont pu vérifier la disponibilité du dossier papier et de l'accès à l'ordinateur.

7 personnes ont été reçues.

Un couple est venu prendre connaissance du contenu de l'OAP La Valette sur La Chapelle-Launay, les contacts et les échanges avec la mairie semblant être quelque peu ambigus sur la nature de cette opération (nature du projet, délai, prix, etc).

4 personnes sont venues s'informer sur les zonages de leurs parcelles respectives.

1 agriculteur est venu prendre des informations pour des terrains sur Malville. Il repassera durant de la prochaine permanence tenue dans cette commune.

Permanence du vendredi 29 août 2025 à Prinquiau

Les commissaires enquêteurs ont pu vérifier la disponibilité du dossier papier et de l'accès à l'ordinateur.

32 personnes ont été reçues.

Une personne est venue informer que l'inventaire des zones humides n'a pu être finalisé sur la commune de Campbon, en raison d'une pression forte d'un certain nombre d'agriculteurs auprès d'élus locaux.

Des participants ont signalé des erreurs sur les plans, notamment des manques sur les bâtis existants, voire des EBC non intégrés.

Une personne est venue prendre connaissance des éléments de l'OAP n° 2 Pierre Giraud planifiée sur la commune.

10 personnes ont demandé des informations de zonage, deux personnes sur la possibilité de diviser une parcelle.

« Le collectif de Prinquiau » a souhaité un rendez-vous avec la commission d'enquête.

Une dernière personne s'est renseignée pour solliciter un changement de destination pour un bâtiment agricole.

8 personnes souhaitent que leurs terrains situés dans de hameaux soient constructibles car situés dans une enveloppe bâtie.

2 personnes souhaitent que, dans le bourg de Campbon, un ancien corps de ferme puisse être situé en zone U.

Permanence du samedi 30 août 2025 à Campbon

Les commissaires enquêteurs ont pu vérifier la disponibilité du dossier papier et de l'accès à l'ordinateur.

40 personnes ont été reçues.

L'essentiel des visiteurs ont souhaité connaître le classement de leurs parcelles dans le projet de PLUi et pour nombre d'entre eux souhaité un classement en zone Uhb.

5 personnes ont interrogé sur le hameau Le rocher. 1 autre personne a fait la même démarche pour le hameau Saint-Michel, sur le hameau de la giquelais sur la commune de Campbon.
4 personnes ont sollicité un changement de destination pour un bâtiment agricole.
25 autres personnes ont fait la démarche pour avoir confirmation du zonage de leur parcelles respectives.

Le devenir du site de la fontinais a été abordé par 2 visiteuses.

Permanence du 2 septembre 2025 à Cordemais

Les commissaires enquêteurs ont pu vérifier la disponibilité du dossier papier et de l'accès à l'ordinateur.

28 personnes ont été reçues.

Même si la majorité des demandes et interrogations portaient sur le changement de zonage de A ou N en U, une personne est venue se renseigner sur les 2 OAP prévues sur la commune. De plus, un couple de maraîchers est venu présenter son projet d'agritourisme.

Les représentants de l'association ARD49 et une autre personne sont venus pour dialoguer sur le classement en zone Nc d'un fuseau envisagé pour le contournement RD49-D17.

Permanence du 4 septembre à Malville

Les commissaires enquêteurs ont pu vérifier la disponibilité du dossier papier et de l'accès à l'ordinateur.

38 personnes ont été reçues.

Même si la majorité des demandes et interrogations portaient sur le changement de zonage de A ou N en U, deux personnes s'interrogent sur le classement de leurs propriétés à l'intérieur d'une STECAL Ae les empêchant tout aménagement extérieur.

Permanence du 5 septembre 2025 à Saint Etienne de Montluc

Les commissaires enquêteurs ont pu vérifier la disponibilité du dossier papier et de l'accès à l'ordinateur.

34 personnes ont été reçues.

Les principaux sujets évoqués ont été, hors les demandes de constructibilité, les OAP des boudinières, l'OAP de Kerrado et la future implantation de la déchetterie.

Permanence du 10 septembre à La Chapelle Launay

Les commissaires enquêteurs ont pu vérifier la disponibilité du dossier papier et de l'accès à l'ordinateur.

35 personnes ont été reçues.

Les principaux sujets évoqués ont été, hors les demandes de constructibilité, sur l'OAP du chapeau aux moines et le lotissement de l'oisillière à Savenay.

Permanence du 13 septembre à Savenay

40 personnes ont été reçues

Hors les demandes de classement en zone U, des habitants de « la porte » se sont déclarés satisfaits du classement de leur écart en zone agricole

Des propriétaires ne comprennent pas le classement de leurs parcelles en zone UI à proximité du complexe cinématographique.

Un visiteur questionne l'aménagement du secteur sud de la gare en indiquant qu'il pourrait accueillir une mixité de fonctions (artisanat, services et logements). Le devenir de l'hôtel de la gare est questionné.

Permanence du 16 septembre à Campbon

20 personnes ont été reçues.

Les demandes d'information et de constructibilité constituent la majeure partie de la permanence.

2 représentantes de l'association « Bretagne vivante » ont fait part de leurs questionnements sur les zones humides, la protection des haies, les têtes de bassin versant, la gestion des ruisseaux et l'extension des zones urbaines.

Permanence du 18 septembre à Saint Etienne de Montluc

22 personnes ont été reçues dont un grand nombre sont venues s'enquérir des modifications apportées par le projet de PLUi.

Quelques sujets locaux ont été évoqués : l'OAP des boudinières Nord, l'emplacement de la nouvelle station d'épuration, la problématique de l'eau sur le lotissement des blandinais.

Permanence du 20 septembre à Quilly

31 personnes ont été reçues.

La grande majorité des discussions ont porté sur le zonage des parcelles. Deux visiteurs, propriétaires de parcelles dans l'OAP « Le cheval blanc » indiquent ne pas être au courant de celle-ci.

Permanence du 23 septembre à Prinquiau

36 personnes ont été reçues.

Au-delà des renseignements demandés, des changements de zonage et de destination, des interventions ont eu lieu sur la protection des espaces boisés et des mentions d'erreurs.

L'aménageur Besnier demande des changements de zonage pour faire face aux besoins de logements de la commune (ZAC multi-sites).

Le directeur de l'OGEC de l'école Sainte Marie regrette l'absence de concertation autour du projet d'OAP de la place de la mairie- Ilot Jules Verne.

Permanence du 26 septembre à Savenay (fermeture)

35 personnes ont été reçues.

L'adjoint à la mairie de Savenay et la directrice de l'urbanisme ont remis et explicité une contribution sur de nombreux points.

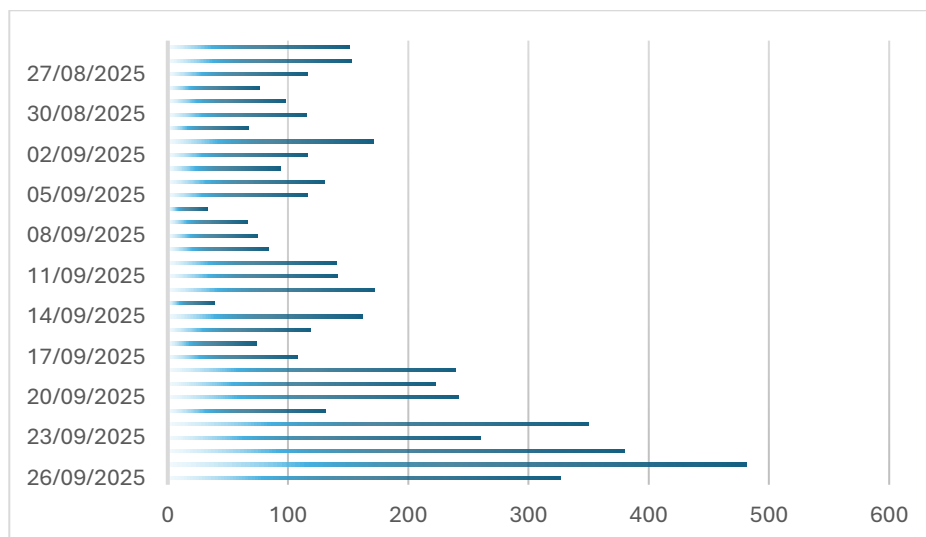
La gérante de la salle de sport « L'orange bleue » est intervenue pour indiquer le manque de dialogue qu'elle ressent sur le projet d'OAP « Beausoleil ».

3.2.2 Accueil du public et participation

Une participation physique imposante

Au cours de l'enquête, près de 500 visiteurs sont venus à la rencontre des membres de la commission lors des permanences. Ce bilan est particulièrement significatif de l'intérêt du public pour ce projet de PLUi.

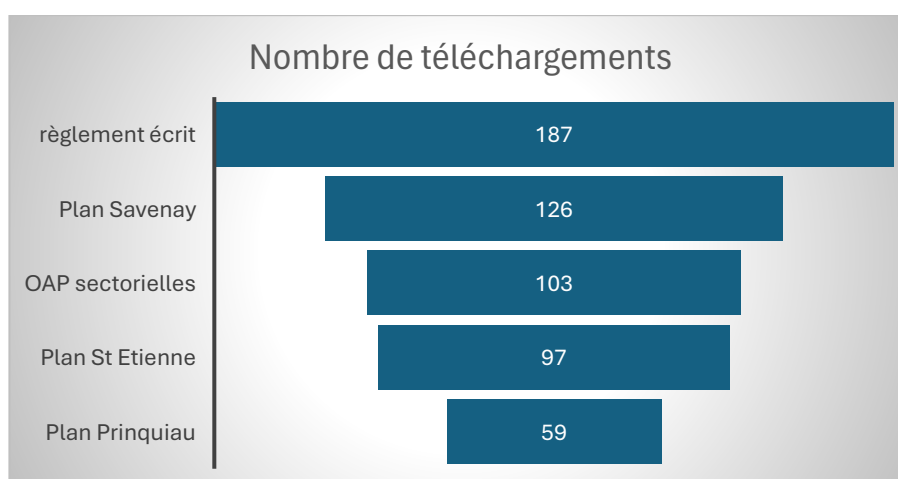
Au-delà des associations de défense d'intérêt général, très peu de contributions ont porté sur des thématiques transversales, 13 contributions ont porté sur des sujets communs aux 11 communes de la CCES.



Une consultation électronique au même niveau

5249 personnes ont visité le site internet dédié pour consulter ou télécharger des documents du dossier. Cela représente 13% de la population de la communauté de communes. Les cinq derniers jours, plus de 300 personnes se sont connectés journalièrement.

Le règlement écrit au top des téléchargements



Le règlement écrit arrive largement en tête des textes les plus téléchargés. Les internautes se sont, naturellement tournés vers les documents opérationnels plutôt que les dossiers d'enjeux et tout spécialement vers les plans pour connaître les modifications de zonage.

3.2.3 Les rencontres avec les associations

Le 8 septembre 2025, nous avons reçu deux membres de l'association « les amis de Prinquiau ». Celle-ci a fait part d'erreurs dans le dossier d'enquête publique. De plus, elle signale que l'OAP « La petite Noé » est située en zone humide. Elle a fait part également de la demande d'installation du logement de fonction de Mr Renaud, agriculteur sur la commune.

Enfin l'association souhaiterait que le PLUi propose des espaces pour l'installation de « Tiny Houses ».

Le 13 septembre, nous avons reçu trois représentants de l'association JACAVIE à Saint Etienne de Montluc sur le site des boudinières. Cette association s'oppose au projet pour des raisons de maintien d'un espace de respiration et d'ilot de fraîcheur dans le centre-ville.

Elle considère dangereuses les futures sorties du secteur sur la route de Nantes.

Le 25 septembre, nous avons reçu deux représentants de l'association « Bretagne vivante ».

Elle regrette l'absence d'actualisation de l'inventaire des zones humides, ce qui induit des erreurs d'appréciation des espaces urbanisables.

L'association regrette un manque de nuance dans l'appréciation du classement des EBC ou boisement au titre de l'article L153-21 du CU. Un zonage N serait suffisant et permettrait une réversibilité d'usages.

Bretagne Vivante demande de la vigilance sur les prairies afin de pouvoir les reconstituer et ne pas empêcher le retour au statut de prairies de fauche ou de pâturage.

Forte de son statut d'utilité publique, l'association regrette le déficit de partenariat et de partage de la connaissance avec certaines communes lors de l'élaboration de ce PLUi.

3.2.4 Clôture de l'enquête

Le 3 octobre 2025, la commission d'enquête a présenté aux élus et techniciens de la communauté de commune, ainsi qu'au bureau d'études ADDRn, le procès-verbal de synthèse de l'enquête.

4 Avis émis lors de l'enquête publique

4.1 Avis délibéré de la MRAe

Par avis en date du 27 juin 2025, la MRAe des Pays de la Loire a informé n'avoir pas pu étudier, dans le délai de deux mois imparti, faute de moyens suffisants.

4.2 Avis à la suite de la notification du projet

ORGANISME	DATE AVIS	AVIS
ETAT (DDTM 44)	16/07/2025	Favorable sous réserves
CDPENAF	11/06/2025	Favorable sous réserves
Chambre d'agriculture	25/06/2025	Favorable sous réserves
CCI Nantes-Saint-Nazaire	27/06/2025	Favorable avec observations
Département de LoireAtlantique	24/06/2025	Favorable sous réserves
CDNPS – Commission des sites	04/07/2025	Favorable sous réserves
SBVB – Syndicat du Brivet	26/06/2025	Observations
Parc naturel régional de Brière	04/07/2025	Réserves
Pôle métropolitain NantesSaint-Nazaire	25/06/2025	Favorable avec observations
Nantes Métropole	27/06/2025	Favorable
CCEG - Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres	04/07/2025	Pas d'observations
Pays de Pontchateau Saint Gildas des bois	20/06/2025	Favorable
Commune de Bouée	26/06/2025	Favorable avec observations
Commune de Campbon	12/06/2025	Défavorable
Commune de Cordemais	04/06/2025	Favorable avec observations
Commune de La-Chapelle Launay	12/06/2025	Favorable avec observations
Commune de Lavau-sur-Loire	26/05/2025	Favorable avec observations
Commune du Temple-deBretagne	30/06/2025	Favorable avec observations
Commune de Malville	15/05/2025	Favorable avec observations
Commune de Prinquiau	19/06/2025	Favorable avec observations
Commune de Quilly	16/06/2025	Favorable avec observations
Commune de Savenay	25/06/2025	Favorable avec observations
Commune de Saint-Etienne-de-Montluc	11/06/2025	Favorable avec observations
Commune de Fay-de-Bretagne	28/04/2025	Favorable

4.2.1 Etat

Par courrier en date du 15 juillet 2025, le préfet de Loire Atlantique a formalisé l'avis de l'Etat. Ce courrier reprend, dans un premier temps, les enjeux portés par l'Etat, à savoir :

- Produire un nombre de logements suffisant
- Garantir la qualité de l'eau
- Préserver les espaces d'intérêts paysager, écologique et du patrimoine bâti
- Appliquer les modalités de la loi littoral

Dans un deuxième temps, l'Etat se félicite de la réduction foncière inscrite dans le projet de PLUi.

Il émet ensuite un certain nombre de remarques et propositions, notamment sur les sujets suivants :

Production de logements

« [...] La programmation affichée au PLUi est inférieure à l'objectif du SCoT sur les cinq prochaines années. À l'occasion de l'avis rendu sur le SCoT arrêté, mes services ont souligné l'importance de rehausser les objectifs de production de logements sur votre territoire. [...] il est nécessaire d'accroître les objectifs de production de logements, a minima pour la période 2025-2030, afin de développer une offre nouvelle suffisante qui favorise les parcours résidentiels des habitants sur votre territoire. »

Réponse de la collectivité

Les objectifs de production de logements constituent un enjeu central et un élément qui impacte de façon substantielle les choix d'aménagement du PLUi. Si on considère les chiffres communiqués dans l'avis des services de l'Etat, cela reviendrait à spatialiser et prévoir près de 700 à 840 logements supplémentaires sur la durée du PLUi, selon les fourchettes hautes ou basses, soit environ 30 % de plus. Les chiffres exposés dans cet avis semblent s'appuyer sur les projections des ménages l par l'INSEE, sans que soient présentées les variables et hypothèses qui permettent d'arriver à ce chiffre de 289 à 344 logements. En revanche, estuaire et Sillon, en des pages 30 à 35, a justifié l'ensemble des paramètres qui lui ont permis de définir les besoins en production de logements. Pour rappel, ces besoins s'appuient sur une analyse détaillée et justifiée prenant en compte la hausse démographique en s'appuyant sur les projections OMPHALE de l'INSEE et en retenant les scénarios bas et central. L'analyse des besoins s'est aussi appuyée sur les besoins liés au desserrement des ménages, à la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires. De plus, au regard de la dynamique passée (246 logements produits en moyenne depuis 2008, voir diagnostic p.147-148), ce chiffre apparaît difficilement atteignable et réaliste dans le contexte de crise du logement.

De plus, le PLUi est compatible avec les orientations du SCoT, puisque la spatialisation de la production de logements (voir justification p.90 à 162) identifie 2 579 logements. Une erreur de calcul est par ailleurs existante dans le tableau de synthèse p.162 des justifications. La production annuelle de logements se situe donc dans la fourchette fixée par le SCoT à savoir

250 à 270 logements, et n'est donc pas inférieure. Par ailleurs, ce PLUi fait d'ores et déjà l'effort de poser les bases d'opérations allant au-delà des échéances du PLUi pour des secteurs en renouvellement urbain complexe, comme démontré dans ces mêmes pages des justifications.

Mixité sociale

« Vous apportez également des réponses à la hauteur des enjeux majeurs de diversification du parc de logements, notamment sur le locatif social [...] Les efforts consentis en faveur de la mixité sociale gagneraient à être développés également au bénéfice de la production de petits logements, dimension peu investie dans le volet programmatique des OAP et pourtant précieuse au regard des besoins importants recensés sur votre territoire pour les jeunes et les personnes précaires. »

Réponse de la collectivité

Dans le cadre de la définition des densités pour chaque OAP (orientations d'aménagement et de programmation), des études de faisabilité ont été réalisées pour définir plus finement et justement les capacités réelles de production de logements en fonction du site, de ses caractéristiques, mais aussi d'une programmation future pour les logements. A ce titre, dans les OAP pour lesquelles des petits logements étaient envisagés, ceux-ci ont été pris en considération dans le calcul de la densité. In fine, pour respecter la densité de ces opérations, les futurs opérateurs devront donc prévoir des petits logements pour pouvoir y répondre. De plus, il apparaît difficile à ce stade d'aller plus loin et de fixer des objectifs précis, que seule une étude de programmation dans le cadre opérationnel est à même de fournir précisément.

Estuaire et Sillon souhaite donc laisser la possibilité aux projets de définir au plus juste les besoins. Enfin, le PLH (Programme Local de l'Habitat) va être révisé, les études débutant fin 2025, ce qui permettra de préciser plus finement les attendus en matière de typologie sur le territoire et par commune.

Environnement

Le courrier revient sur l'enjeu de mise à jour de l'inventaire des zones humides et des inventaires naturalistes. Il demande également comment ont été pris en compte les enjeux dans les STECAL. Il questionne également l'OAP « eau et biodiversité ».

Inventaire des zones humides

« L'évaluation environnementale et la justification des choix soulignent la présence sur plusieurs secteurs de projet d'enjeux écologiques forts et/ou de zones humides avérées et potentielles. Or, ces éléments ne sont pas retranscrits dans les OAP ni présentés de manière détaillée dans l'état initial de l'environnement.

Aussi, je tiens à souligner, au stade du document d'urbanisme, la nécessaire adéquation du niveau et du mode protection retenus dans le PLUi avec les enjeux de protection repérés, ainsi que l'accessibilité, la lisibilité des informations et l'absence d'ambiguïté voire de contradiction des règles définies dans le document d'urbanisme.

Cette démarche incontournable gagnerait en robustesse en intégrant dans votre document, a minima pour les secteurs d'urbanisation immédiatement constructibles :

- les investigations de zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, lequel précise les critères de définition et de délimitation des zones humides (examen de la végétation et réalisation de sondages pédologiques visant à clarifier le caractère hydromorphe de certaines zones).

L'Etat demande qu'on annexe les inventaires zones humides. »

Réponse de la collectivité

Les justifications des secteurs de projets p.90 à 192 mettent en exergue les choix d'évitement des zones humides pour les secteurs retenus. Pour rappel, chaque secteur de projet potentiel a fait l'objet d'un travail et d'une analyse de terrain par le bureau d'études Ecovia, notamment sur la potentialité de présence de zones humides. Au regard de cette première analyse, une seconde phase d'investigation a été menée dans le cadre de la révision du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire menée par le cabinet

Hydroconcept. Cette phase d'analyse a permis de délimiter plus précisément les zones humides sur les secteurs de développement à vocation économique, d'habitat ou d'équipement et de les exclure des sites d'urbanisation quand cela était possible ou de les protéger dans le cadre des OAP. Toutefois, ces études et leur validation n'étant pas achevées à la date d'arrêt du PLUi, elles n'ont pas été annexées. Elles feront l'objet d'une intégration en annexe du PLUi une fois achevées et validées, dans le cadre d'une modification. Le PLUi a néanmoins pris soin d'identifier au règlement graphique les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE. Par ailleurs, il est rappelé l'obligation de recourir à un dossier loi sur l'eau dans le cadre de projets ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique.

« Comme cela a été rappelé dans la note d'enjeux ainsi que par mes services lors des réunions des PPA, le PLUi doit témoigner d'une recherche d'évitement des impacts. Au regard des manques constatés dans l'état initial de l'environnement ou d'absence de traduction d'une primauté accordée à l'évitement dans la réflexion sur certains partis d'aménagement, il serait souhaitable de reclasser, a minima en zone 2AU, les secteurs à forts enjeux écologiques. »

Réponse de la collectivité

Les espaces identifiés en tant qu'enjeu fort dans le cadre de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale sont déjà classés en zone 2AU ou on fait l'objet soit d'un évitement en raison des enjeux écologiques, soit d'une préservation des composantes paysagères et écologiques (comme les haies, les arbres, les boisements ou les mares) au règlement graphique et/ou dans les OAP.

« [...] »

Cette démarche incontournable gagnerait en robustesse en intégrant dans votre document, a minima pour les secteurs d'urbanisation immédiatement constructibles :

- les inventaires naturalistes (reptiles, oiseaux, mammifères, etc. et leurs habitats) pour doter l'évaluation environnementale d'une analyse des impacts sur le champ de la biodiversité. »

Réponse de la collectivité

Le bureau d'études Ecovia a mené un travail de terrain pour identifier les enjeux écologiques faunes, flore et habitat sur chaque secteur de projet potentiel. Pour une meilleure compréhension des choix effectués, il est proposé dans le cadre des justifications des choix de site, p.90 à 192, d'ajouter au sein des fiches d'enjeux les éléments de diagnostic de chaque site en matière de faune, flore et habitat. Cela permettra de mettre en exergue les enjeux de chaque site en rapport avec les choix réalisés dans le cadre des périmètres des secteurs de projets, des protections apportées au règlement graphique (haies, arbres, mares, etc.) et des protections imposées dans le cadre des OAP.

« Le PLUi mériterait d'être également consolidé sur ce point s'agissant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage au lieu-dit le Gué Faisan et pour la création de la nouvelle station d'épuration de la commune de Saint-Etienne-de-Montluc au lieu-dit le Tertre Princeau, ainsi que pour les emplacements réservés situés sur des espaces non artificialisés. »

Réponse de la collectivité

Le travail de terrain pour identifier les enjeux faune, flore, habitat et zones humides a également été réalisé dans le cadre des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées). Le cas échéant, toutes études opérationnelles réalisées dans le cadre d'aménagement de zones seront annexées au PLUi pour démontrer précisément la procédure éviter-réduire-compenser.

Eau et biodiversité

« La carte TVB présentée dans l'OAP thématique « eau et biodiversité » témoigne d'un maillage écologique complexe qui justifierait pleinement l'élaboration de prescriptions et d'orientations à la hauteur des défis posés.

La justification des choix opérés semble cantonner l'OAP « eau et biodiversité » à un rôle pédagogique, destiné aux porteurs de projets, qu'ils soient particuliers ou professionnels.

Aussi, je vous invite à renforcer l'articulation entre l'OAP « Eau et Biodiversité » et le volet réglementaire du PLUi pour que ces pièces opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme puissent constituer un véritable levier pour une gestion plus fine, cohérente et adaptée des enjeux liés à l'eau et à la biodiversité sur l'ensemble du territoire. »

Réponse de la collectivité

Estuaire et Sillon rappelle qu'une OAP ne peut pas préconiser de mesures de gestion puisqu'elle ne s'applique qu'aux pétitionnaires dans le cadre de travaux et non d'entretiens. Le

PLUi ne dispose donc pas d'outils pour contraindre à certains types de gestion ou d'entretiens les différents espaces, mais réglemente uniquement sa constructibilité et le droit des sols. Par ailleurs, la diversité des milieux naturels sont intégrés à travers les outils permis par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et les prescriptions graphiques suivantes : boisements, haies (à la fois d'enjeux hydrauliques, de biodiversité et de paysages), les mares, et la préservation des cours d'eau et de leurs espaces (interdiction de construction dans un rayon de 8 mètres). Les OAP apportent également des protections complémentaires au règlement graphique. La portée de l'OAP thématique est donc moindre et a vocation à compléter les éléments intégrés au zonage et au règlement. L'OAP vient alimenter la réflexion des porteurs de projets pour améliorer la situation, dans une logique de compatibilité.

Nous rappelons que pour avoir un effet conséquent, il est nécessaire de mettre les éléments structurants dans la partie réglementaire pour générer une conformité. « Ainsi, le sous-secteur agricole Aa pourrait distinguer les règles de gestion et de préservation des haies selon qu'elles appartiennent à des réservoirs bocagers ou à des corridors écologiques — qu'ils soient ouverts, boisés ou bocagers. »

Réponse de la collectivité

Dans la continuité des éléments ci-dessus, les règlements écrit et graphique n'ont pas la possibilité de déterminer des règles de gestion. L'enjeu pour les haies est de préserver celles qui constituent un

enjeu pour le territoire, à savoir celles jouant un rôle hydraulique majeur et important et celles jouant un rôle en matière de corridor écologique comme exprimé dans les justifications p.264-265. Le PLUi impose donc le dépôt d'une déclaration préalable pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les haies, mais posent des dérogations pour favoriser une gestion pertinente selon les besoins et la réalité du terrain, notamment pour les agriculteurs. Aussi, le PLUi propose une certaine gestion différenciée en fonction des enjeux.

« De même, les milieux naturels variés du territoire (marais, prairies humides, coteaux boisés, etc.) appellent des orientations spécifiques que les règlements N, Np ou Ap ne peuvent couvrir de manière adéquate. Le sous-secteur Ap, en particulier, englobe des situations très diverses : enjeux agronomiques et paysagers en périphérie urbaine, secteurs déjà insérés dans le tissu urbain, ou encore prairies permanentes aux fonctions écologiques remarquables. Cette hétérogénéité mériterait une traduction plus fine dans le document d'urbanisme. »

Réponse de la collectivité

Estuaire et Sillon est effectivement composée d'une variété de milieux dont l'enjeu est leur préservation de l'urbanisation. En tant qu'outil de planification de droit du sol et non de gestion opérationnelle de ces espaces, le PLUi a pour enjeu sur ces espaces de limiter leur constructibilité et de permettre notamment les usages agricoles. Il n'apparaît donc pas nécessaire de multiplier les zonages, y compris pour le secteur Ap, qui même s'il englobe des situations diverses, permet de limiter la constructibilité en ne permettant que de petits abris pour animaux pour un usage raisonné et agricole de ces espaces. La protection des haies et des zones humides, via des prescriptions graphiques, permet de préserver finement et spécifiquement les éléments qui le nécessitent.

« En outre, les corridors écologiques traversant les zones urbaines sont difficilement compatibles avec un simple sous-secteur Np dans des secteurs denses. Celui-ci ne permet ni une réelle prise en compte de la continuité écologique, ni la mise en œuvre d'une politique ambitieuse de nature en ville connectée. »

Réponse de la collectivité

De même, les corridors existant en zones humides permettent d'être strictement préservés par la zone Np qui interdit toute urbanisation, excepté pour les constructions existantes, mais aucune construction n'est localisée au sein des zones Np situées dans les espaces urbains. En complément des enjeux de nature en ville, un important travail de repérage de la trame arborée (arbres, haies et éléments boisés, les ensembles patrimoniaux végétaux, etc.) en milieu urbain a été mené, comme expliqué et justifié p.263-266. Les espaces cultivés ont également été repérés et complètent cette trame écologique urbaine. Des choix forts ont également été opérés pour reconnecter des corridors écologiques, notamment la vallée des Soupins à Savenay avec le classement en zone Np d'espaces urbanisés pour, à terme, envisager leur renaturation.

Sur la gestion des eaux usées, l'Etat attend un plan d'actions pour remédier à la non-conformité des stations d'épuration du Temple de Bretagne et demande le reclassement en zone 2AU des nouvelles zones d'urbanisation sur les communes de Savenay et de Saint Etienne de Montluc.

Risques

L'Etat questionne le traitement des risques de submersion, ceux liés aux cavités souterraines et des risques technologiques.

Risque de submersion

« L'étude hydraulique en cours sur l'estuaire de la Loire a été intégrée au règlement du PLUi sous la forme d'un aléa de référence correspondant à Xynthia + 20 cm, ce qui reflète un état actuel du risque de submersion marine. Or, conformément à l'article L. 101-2 7° du code de l'urbanisme, le PLU doit intégrer une anticipation des effets du changement climatique. À ce titre, l'aléa de référence doit être majoré de 40 cm. L'aléa futur à prendre en compte doit ainsi être fixé, a minima, à Xynthia + 60 cm. Cette exigence découle des dispositions du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin

Loire-Bretagne 2022-2027 relatives aux submersions marines (majoration du niveau marin de 60 cm minimum pour caractériser l'aléa à horizon 100 ans). Dans cette perspective, le scénario de référence à 100 ans ne peut être inférieur à Xynthia + 60 cm. »

Réponse de la collectivité

La DDTM de Loire-Atlantique a engagé en 2020 une étude de cartographie et de qualification de l'aléa submersion marine sur l'Estuaire de la Loire. Il s'agit d'une étude technique qui apporte une nouvelle connaissance sur le risque de submersion marine du territoire. La notification par le préfet aux collectivités nécessite son intégration au PLUi. Le scénario retenu par cette étude est le Xynthia +60.

Il est donc proposé de traduire cette étude dans le PLUi comme suit :

Ajout dans le zonage graphique "Risques" des cartes d'aléa Xynthia + 60 ; intégration de règles dans les dispositions générales du règlement écrit :

-Périmètre 1 correspondant au site industriel de Cordemais :

Autorisé :

Tout projet de construction, d'aménagement et d'extension en lien avec les activités industrialo-portuaires et d'équipement général sous réserve de respecter des prescriptions :

- *Surélévation du premier plancher fonctionnel*
- *Mise hors d'eau au-dessus l'aléa Xynthia + 60 cm des produits polluants et/ou dangereux et/ou dans des contenants étanches*
- *Mise hors d'eau au-dessus l'aléa Xynthia + 60 cm des réseaux propres à l'installation et des équipements sensibles (électriques, dispositifs mécaniques, chauffage, etc.)*

Interdit :

- *Création d'établissement sensibles (crèches, centre de loisirs, etc.) ;*
- *Création d'établissements utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre (casernes de pompiers, gendarmerie, services techniques, etc.) ;*
- *Création d'établissement recevant du public ;*
- *Locaux à sommeil dans les zones d'aléa fort et très fort.*

Recommandé (application des prescriptions pour un événement supérieur, création d'un espace refuge et aménagement d'accès hors d'eau pour faciliter l'évacuation des personnes, etc.)

-Périmètre 2 correspondant aux autres secteurs concernés par l'aléa :

- *Interdit dans toutes les zones : les projets de nouveaux établissements sensibles et les extensions de bâtiments existants d'un établissement sensible déjà existant comportant des locaux à sommeil et augmentant la capacité d'accueil (maisons de retraite, hôpitaux, établissements scolaires pour mineurs, crèches, centres de loisirs...), les constructions, installations ou les aménagements aggravant les risques pour d'autres personnes.*
- *Interdit en zone d'aléa Xynthia +20 aléas fort et très fort : les locaux de sommeil, les établissements utiles à la gestion de crise, les projets générant des pollutions, etc.*

Autres risques

« Il est néanmoins indispensable d'annexer le PPRT de La Chapelle-Launay au PLUi afin de garantir une prise en compte complète du risque technologique, en application des articles L.

151-43 et R. 151-51 du code de l'urbanisme. »

Réponse de la collectivité

Le PPRT approuvé le 2 février 2017 autour des installations du dépôt d'hydrocarbures exploité par le service des essences des armées sur la commune de La Chapelle-Launay sera annexé au PLUi.

« Le diagnostic signale l'existence de « 50 sites d'extraction fermés sur le territoire de la CCES », ainsi que la présence de cavités souterraines abandonnées, notamment sur les communes de Quilly et Campbon. Malgré ces éléments de connaissance, le règlement ne traite pas ce risque spécifique. Il convient donc d'introduire, dans le règlement littéral et graphique, des dispositions interdisant la

constructibilité dans les secteurs concernés. Cela permettrait une prise en compte effective du risque d'effondrement lié aux anciennes cavités souterraines. »

Réponse de la collectivité

Pour répondre aux enjeux de limitation du risque d'effondrement des cavités souterraines et sur les sites d'extraction, il est inscrit un nouvel outil graphique "zone de risque de cavité souterraines" aux pièces 4.5 concernant les risques. Au sein de ces zones, il est inscrit les règles suivantes au règlement écrit :

"Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique comme zone de risque de cavité souterraine, seuls sont autorisés pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi :

- Toute modification (y compris la démolition-reconstruction), sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Que l'implantation initiale du bâtiment soit conservée totalement ou partiellement, afin de ne pas augmenter l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;*
- Que le bâtiment n'ait pas subi de dégâts liés à la présomption d'une cavité souterraine ou d'un ancien site d'extraction ;*
- Que ne soit pas créé un nouveau logement ou une nouvelle activité.*

- L'extension verticale ou horizontale (y compris pour un bâtiment ayant fait l'objet d'une démolition-reconstruction depuis l'approbation), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol existante de plus de 20 m² pour l'habitat et 20% pour les activités et dès lors qu'aucun indice ponctuel ou défaut ne laisse présager la présence d'une cavité au droit de la construction. Cette extension ne doit pas permettre la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité.

- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré.

- L'aménagement des combles, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.

- La mise aux normes des bâtiments d'activité agricole.

Sont également autorisés sous conditions :

- Les structures légères de faible emprise, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des enjeux (ex : abri de jardin, abri à bois, abris de matériel ou de stockage, auvent, préau, portail, porte, clôture, ...) ;

- Les piscines non couvertes et sans infiltration des eaux de vidange.

Loi Littoral

L'Etat estime que le projet de PLUi n'intègre pas l'ensemble des principes et modalités d'application de la loi Littoral.

« Le classement en sous-secteur Np de la bande des 100 mètres naturels, des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation, tout en y autorisant de manière assez large certaines constructions, soulève des interrogations. En effet, la possibilité d'y implanter sans réelle nuance des installations légères liées à l'activité agricole (comme des abris pour animaux ou des serres), d'y construire des annexes de 40 m² d'emprise au sol, ou encore de permettre des extensions jusqu'à 30 m² pour les bâtiments existants, est de nature à fragiliser le PLUi et les autorisations d'urbanisme qui en découlent. De plus, la dérogation quasi systématique accordée aux locaux techniques des administrations, ne garantissent pas le respect des principes fondamentaux de la loi littoral. »

Réponse de la collectivité

Les dispositions générales du règlement écrit précisent à l'article 2.1.1 que les constructions et installations y sont interdites en dehors des espaces urbanisés excepté pour celles nécessaires à des services publics ou des activités qui exigent la proximité immédiate de l'eau. Le règlement écrit précise que du fait de l'évolution naturelle de cette bande littorale, celle-ci sera appréciée au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Aussi, en dehors des espaces déjà urbanisés, ces restrictions s'appliqueront aux demandes d'autorisations d'urbanisme qui prévalent sur les

possibilités offertes en zone Np. Pour renforcer la compréhension de cette articulation, il est proposé de rappeler en en-tête de l'article 2 de chaque zone, l'application des règles liées à la loi littoral précisées au sein des dispositions générales du règlement écrit et du zonage littoral (pièce 4.6).

Enfin, il est rappelé que les dérogations accordées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont soumises à condition à savoir, l'impossibilité démontrée de ne pouvoir les localiser en d'autres lieux, qu'il ne s'agisse que de la réalisation d'infrastructures de réseaux et/ou d'ouvrages ponctuels. Ils doivent aussi démontrer une bonne intégration paysagère et mettre en œuvre des dispositifs et aménagements visant à atténuer ou supprimer les nuisances visuelles, sonores et olfactives. Il nous semble donc que ces dérogations ne sont pas systématiques puisque leur implantation est strictement encadrée.

« La justification des choix opérés ne s'appuie ni sur une cartographie comparative entre le sous-secteur protecteur retenu et les différents espaces identifiés par le SCoT, ni sur une argumentation suffisamment précise. »

Réponse de la collectivité

Concernant les "différents espaces identifiés par le SCoT" cités dans l'avis, il doit s'agir des espaces proches du rivage. La délimitation et les règles assorties à ces espaces sont précisées au sein de la pièce 4.5 du zonage et justifiées dans le chapitre 5 p.563 à 567 de la pièce 1.2

Justification des choix. Pour rappel, le SCoT n'identifie qu'une seule catégorie d'espace sur le territoire, à savoir "espaces naturels et agricoles à préserver et à valoriser". Les justifications précisent bien les choix opérés pour répondre à ces enjeux, à savoir le classement en zone Np des espaces naturels identifiés au sein de la trame verte et bleue, ce qui permet leur préservation stricte mais aussi de continuer à reconnaître l'usage agricole des marais, notamment en tant que pâturage, en permettant des constructions et installations légères. Ce zonage vise à permettre la poursuite de l'activité agricole. Pour les espaces agricoles en terres hautes (au-dessus de 4 mètres NGF), ceux-ci sont classés en zone Aa pour pérenniser les exploitations agricoles. Pour ce qui est de la valorisation de ces espaces exprimée dans le SCoT, exceptionnellement un zonage Nn est inscrit pour le Trou Bleu (Lavau sur Loire) et Rohars (Bouée), identifiés comme espaces touristiques dans le SCoT, afin de permettre des aménagements légers pour le loisir et le tourisme. Plus spécifiquement, un STECAL est inscrit sur le parking du Trou Bleu pour permettre des aménagements sanitaires. L'ensemble de ces éléments sont justifiés p.566-567.

Coupures d'urbanisation

Enfin, s'agissant des coupures d'urbanisation, d'autant plus concernées ici par le risque d'inondation, leur absence de bâti justifiait pleinement leur classement en zone inconstructible.

Réponse de la collectivité

En matière de coupure d'urbanisation, le PLUi a fait l'effort de les traduire finement à la parcelle et de les matérialiser dans la pièce 4.5 "zonage littoral" assortie d'une règle écrite au sein de dispositions générales (article 2.1.4) qui précise les constructions autorisées. Dans les espaces identifiés en tant que coupure d'urbanisation, ce sont ces règles qui s'appliquent spécifiquement. Pour renforcer la compréhension de cette articulation, il est proposé de rappeler en en-tête de l'article 2 de chaque zone l'application des règles liées à la loi littoral précisées au sein des dispositions générales du règlement écrit et du zonage littoral (pièce 4.6).

Par ailleurs, l'Etat souhaite que les 21 espaces boisés significatifs (EBS) soient classés en espaces boisés classés (EBC) afin de leur assurer une meilleure protection.

« Par ailleurs, lors de la séance de la CDNPS du 10 juin dernier, il vous a été rappelé que l'ensemble des 21 espaces boisés significatifs (EBS) identifiés dans le SCoT sur le territoire d'Estuaire et Sillon devait être protégé par le régime des espaces boisés classés (EBC). Ce classement revêt un caractère obligatoire en application de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme. Son régime interdit tout

changement d'affectation ou toute mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, et entraîne le rejet de plein droit d'une demande d'autorisation de défrichement. Le choix effectué au projet de PLUi arrêté d'une protection autre pour certains d'entre eux via la qualification de « boisement » qui autorise les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les boisements identifiés, en lieu et place du régime des EBC, contrevient aux dispositions de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme, issu de la loi Littoral. Je vous demande ainsi de classer en EBC tous les EBS identifiés au SCoT. »

Réponse de la collectivité

En cohérence avec les demandes exprimées par la CDNPS et l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, l'ensemble des espaces boisés significatifs seront classés en EBC (espaces boisés classés).

En conclusion, la préfecture de Loire Atlantique émet un avis favorable au projet de PLUi sous réserve :

- D'augmenter la production annuelle de logements
- De fournir une évaluation environnementale plus précise des OAP situés sur des secteurs à forts enjeux écologiques
- D'adapter le calendrier du développement de l'urbanisation des communes de Saint Etienne de Montluc, de Savenay et du Temple de Bretagne, à la mise en conformité des stations d'épuration déclarées non conformes en 2024
- D'intégrer sur le plan réglementaire l'aléa Xynthia + 60 cm du PPRT de La Chapelle Launay
- De renforcer la prise en compte de la loi Littoral

Commentaires de la commission

La demande d'augmentation de 30% de la production de logement sur le territoire de la communauté de communes est de nature à **modifier l'économie générale du projet**.

Cette augmentation, conjuguée à la demande de décaler les projets d'urbanisation à la mise en conformité des stations d'épuration et de la réalisation d'études environnementales sur les OAP à forts enjeux écologiques, complexifie grandement l'atteinte de l'objectif de production de logements. En effet, les stations d'épuration de Savenay et de Saint Etienne de Montluc ne seront rénovées qu'au plus tôt en 2028 pour Saint Etienne de Montluc et en 2029 pour Savenay.

La commission note l'engagement de la CCES à intégrer le scénario Xynthia + 60 dans le PLUi. Elle note également l'engagement de transformer 21 espaces boisés EBS en classement EBC.

4.2.2 RTE

Par courrier en date du 27 mai 2025, le gestionnaire de transport électrique RTE attire l'attention des services de l'Etat sur les points suivants :

- La liste des ouvrages de réseau public implantés sur le territoire de la collectivité,
- RTE rappelle que la construction de nouveaux ouvrages électriques est à l'étude sur le territoire de la communauté des communes Estuaire et Sillon. Ces potentiels nouveaux ouvrages font partie du projet GILA "Gironde - Loire-Atlantique", aussi appelé le projet de renforcement électrique de la "Façade atlantique".

RTE demande d'annexer au PLUi la liste des servitudes publiques concernant les ouvrages électriques et les incompatibilités avec les EBC.

4.2.3 NATRAN

Par courrier en date du 23 mai 2025, la société NATRAN, gestionnaire du transport de gaz, demande d'intégrer la liste des servitudes liées au transport de gaz.

4.2.4 CDNPS

Par avis en date du 4 juillet 2025, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a émis à l'unanimité un avis favorable au projet de PLUi sous réserve classer les Espaces Boisés Significatifs (EBS) en Espaces Boisés Classés (EBC), classement assurant une meilleure protection.

Commentaires de la commission

Cette demande rejoint celle faite par la préfecture dans le cadre de son avis global.

4.2.5 CDPNAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) a rendu, le 11 juillet 2025, un avis favorable sur les STECAL suivants :

- Carrière de Betz à Quilly
- Gens du voyage à St Etienne de Montluc, sous réserve de justifier de la localisation
- Les STECAL Ae et Ne sous réserve de protections complémentaires
- Les STECAL Ai et Ni
- Les STECAL Ni à vocation de loisir et de tourisme
- Les STECAL des hameaux « La Garenne » à Quilly et « La Mazière » à Prinquiau sous réserve de justifier la densification de ce dernier hameau éloigné du bourg.

Cette même commission a rendu un avis défavorable sur :

- Le hameau « La Noé Durée » à Cordemais, en raison de forts enjeux environnementaux et des problématiques d'assainissement et de gestion des eaux pluviales
- Le hameau « Le Rocher » à Campbon en raison du caractère diffus de celui-ci
- Le hameau de « Villeneuve – Ferrière » à Prinquiau en raison des problématiques d'assainissement et de la gestion des eaux pluviales.
- « [...] STECAL AC [...] sous réserve, pour la carrière du Betz sur la commune de Quilly, de rectifier le périmètre afin d'en exclure la parcelle 150p en cohérence avec l'arrêté préfectoral n°2023/ICPE/340 ».

Réponse de la collectivité

Estuaire et Sillon procédera à la modification du périmètre du STECAL Ac en cohérence avec l'arrêté cité.

« [...] STECAL AV [...] sous réserve pour le site du Gué Faisan sur la commune de Saint-Etienne-De-Montluc de justifier du bien-fondé de la localisation retenue qui a pour effet de consommer de l'espace agricole et d'inscrire le projet dans une démarche d'évitement des impacts sur l'environnement à l'appui d'inventaires naturalistes et de zones humides. »

Réponse de la collectivité

Les études réalisées dans le cadre de la création d'une station d'épuration sur le lieu-dit du Gué-Faisan seront annexées au PLUi lorsque les résultats seront finalisés.

« [...] les STECAL AE et NE [...] - sous réserve pour le secteur n°2 sis route de la Chudais sur la commune de Prinquiau de protéger l'arbre situé à l'angle Sud-Est si celui-ci présente un intérêt écologique et/ou paysager. »

Réponse de la collectivité

L'arbre situé à l'angle sud-est sera protégé dans le règlement graphique.

« [...] les STECAL AE et NE [...] sous réserve pour le secteur du Vivier sur la commune de Cordemais de protéger les haies bocagères en lisière nord, sud et ouest du périmètre. »

Réponse de la collectivité

Les haies situées sur les pourtours nord, sud et ouest du STECAL seront protégées au règlement graphique.

Distance des annexes

« [...] les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles et naturelles sous réserve de limiter à 25 mètres de distance maximale entre les annexes et la construction principale. »

Réponse de la collectivité

Estuaire et Sillon souhaite conserver la règle actuelle qui impose l'implantation de tous points de la construction dans un rayon de 30 mètres. En effet, cette règle apparaît autant restrictive mais plus claire à instruire puisqu'elle précise bien que l'ensemble de la construction doit être située dans ce rayon, à la différence de la règle proposée qui n'impose pas que tous points de la construction soient inclus dans le rayon de 25 mètres. Compte tenu de la superficie au sol maximale autorisée pour une annexe (40 m²) par le règlement écrit, imposer une implantation à 25 mètres sans préciser "tous points de la construction", pourrait entraîner une implantation de la façade la plus éloignée à plus de 30 mètres.

Commentaires de la commission

La commission prend acte des réponses de la collectivité.

Nantes Métropole

Lors du conseil métropolitain des 26 et 27 juin 2025, le conseil métropolitain a émis un avis favorable au projet de PLUi objet de la présente enquête publique.

Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCEG)

Par délibération en date du 25 juin, la communauté de communes, après avoir étudié la compatibilité du PLUi d'Estuaire et Sillon avec celui de leur territoire et ceux, sur les communes limitrophes (St Etienne de Montluc, Le Temple de Bretagne, Cordemais et Malville), a indiqué que le projet de développement du territoire d'Estuaire et Sillon est cohérent avec le leur et que par conséquent, ce projet n'appelle pas d'observation de la part de CCEG.

Communauté de communes du pays de Pontchâteau-Saint Gildas des bois

Par délibération en date du 25 mars, la communauté de communes a émis un avis favorable au projet de PLUi.

Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes-Saint Nazaire (CCI)

S'agissant de l'OAP « Commerce », la CCI propose à la CCES de remplacer la surface de plancher par la **surface de vente**.

Sur les linéaires commerciaux, la CCI propose d'installer des linéaires stricts sur la place de la mairie et le boulevard du général De Gaulle à Saint Etienne de Montluc.

Sur la règle d'extension des commerces existants de plus de 500 m², la CCI propose, à l'instar du SCOT, à savoir une extension limitée à 30% de la surface de vente sans que cette extension puisse dépasser 300 m².

« Concernant les 3 Secteurs d'Implantation Commerciale (SIC) identifiés par le SCOT sur le territoire d'Estuaire et Sillon, le PLUi les délimite à la parcelle et les classe en UEc : zone de la Colleraye à

Savenay, zone de la Sablière à la Chapelle-Launay et zone des Tourterelles sur Saint-Etienne-de-Montluc.

Sur ces 3 SIC, le seuil plancher pour l'installation est fixé à 500 m² de surface plancher, équivalent au seuil de 300 m² de surface de vente fixé par le SCOT. Pour faciliter la lecture et la compatibilité avec le SCOT, nous vous invitons à reprendre la notion de surface de vente plutôt que de surface plancher dans le PLUi, en fixant un seuil à 300 m² de surface de vente »

Réponse de la collectivité

Estuaire et Sillon a conscience que la lecture de compatibilité entre SCoT et PLUi n'est pas aisée entre les notions de surface de vente et de plancher. Néanmoins, le seuil de passage en CDAC se situe à 1000 m² de surface de vente, or la majorité des projets portés sur le territoire se situent en dessous de ce seuil. De plus, l'information de la surface de vente n'est pas obligatoire sur les CERFA d'autorisation d'urbanisme et ne peut faire l'objet d'une demande de pièce complémentaire à la différence de la surface de plancher. Aussi, pour pouvoir s'assurer d'une instruction en cohérence avec les objectifs politiques, Estuaire et Sillon a fait le choix de réglementer la surface de plancher, bien que l'adéquation entre les deux ne soit pas aisée, ce qu'Estuaire et Sillon regrette par ailleurs. Enfin, l'article L.141-6 du code de l'urbanisme encadre l'écriture des SCoT et non des PLUi.

Commerce en centralité

« Concernant les centralités, le PLUi précise que tout type de commerce, quelle que soit sa nature ou sa taille, doit s'installer prioritairement en centralité. Il précise aussi que certaines typologies d'activités sont à installer exclusivement en centralité : commerces non spécialisés, commerces alimentaires, commerces d'équipement du foyer, commerces culturels, boulangeries-pâtisseries...

Sur cette règle, les dispositions de l'OAP peuvent prêter cependant à confusion et susciter des interprétations divergentes qu'il faudrait éclaircir.

Or, la disposition « Les activités commerciales et artisanales suivantes [liste] doivent s'implanter exclusivement en centralité » (p.16) apporte de la confusion en ne mettant pas de critère de surface. Il faudrait donc que cet alinéa soit revu pour clarifier la règle applicable.

Il nous semble ainsi utile de préciser que, dans la liste, figurent des activités qui peuvent difficilement s'installer, du fait de leur taille et des flux qu'ils génèrent en centralité, comme les supermarchés, les magasins de bricolage, d'ameublement, d'équipement domestique etc.

Aussi, ces types de commerces doivent pouvoir s'installer en SIC. Nous vous invitons donc à bien préciser cet aspect pour éviter toute difficulté d'interprétation. »

Réponse de la collectivité

Estuaire et Sillon remercie la CCI pour sa vigilance. En effet, la rédaction actuelle porte à confusion. L'objectif est bien d'imposer l'implantation en centralité des activités commerciales et artisanales listées dans l'OAP et faisant moins de 500 m². Il s'agit bien de critères cumulatifs.

Aussi, en réponse à cette problématique d'écriture, le règlement sera modifié comme suit :

« Les activités commerciales et artisanales de moins de 500m² de surface de plancher et figurant dans la liste ci-après devront s'implanter exclusivement en centralités :

- Commerce non spécialisé (ex : superettes, supermarché, épicerie, etc.)*
- Commerce de détail de produits alimentaires, de boissons et de tabac*
- Commerce de détail à d'autres équipements du foyer*
- Commerce de détail de biens culturels et de loisirs*
- Commerce de détail d'autres biens, à l'exception des automobiles et des motocycles*
- Fabrication de pain et d'autres produits de boulangerie-pâtisserie associée à leur vente au détail*
- Fabrication de pâtisserie fraîche associée à sa vente au détail*

En revanche en centralités, la surface de plancher d'un nouveau commerce n'est pas limitée.

En conclusion, la CCI, sous réserve de prise en compte des remarques qu'elle a émis, émet un avis favorable au projet de PLUi.

Chambre d'agriculture de la Loire Atlantique (CA)

La CA demande un assouplissement des règles sur les zones humides.

Elle demande que les activités installées en zone A du PLUi soient uniquement les destinations liées et nécessaires à l'activité agricole.

Elle souhaite un assouplissement des règles sur les logements de fonction et souhaite ajouter la prestation d'abattage de haies sur une largeur de 10 mètres, sans déclaration préalable, afin de permettre l'accès aux parcelles par les engins agricoles.

La chambre d'agriculture demande une réduction, voire une suppression des zones actuellement en zonage A vers un zonage Np.

Modèle agricole

« La page 23 du PADD entend « accompagner la transformation du modèle agricole pour le rendre plus résilient et développer un système alimentaire de proximité en accompagnant le renouvellement de pratiques agricoles moins carbonées et en capacité de s'adapter aux changements climatiques comme l'agroécologie... et en accompagnant la dynamique de développement de l'agriculture biologique ».

Il convient de rappeler qu'un document d'urbanisme n'a pas pour objectif de favoriser un modèle agricole plutôt qu'un autre, »

Réponse de la collectivité

Le PADD constitue un document d'orientations politiques d'aménagement du territoire.

L'enjeu de la transition écologique constitue le fil rouge du projet d'aménagement d'Estuaire et Sillon.

Il est rappelé que dans le rapport du GIEC Pays de La Loire, l'agriculture biologique constitue un levier pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de la filière agricole. Pour répondre à l'ambition de transition du territoire, Estuaire et Sillon entend donc saisir l'ensemble des leviers possibles pour répondre à ces défis et soutient donc le développement de l'agriculture biologique.

Zones humides

« Nous souhaitons également rappeler la présence de zones humides autour d'un site d'exploitation situé à Prinquiau, enclavé entre ce milieu et des zones d'habitation, ce qui limite fortement ses possibilités de développement. Dans ce contexte, nous ne pouvons être favorables à ce règlement, en particulier lorsqu'il engendre un impact réel sur l'économie agricole et sur une activité professionnelle existante. »

Réponse de la collectivité

Estuaire et Sillon rappelle que les zones humides identifiées au plan de zonage s'appuient sur celles annexées au SAGE approuvé le 31 décembre 2024. Les études évoquées dans votre avis ne sont pas achevées à la date d'arrêt du PLUi. Estuaire et Sillon a donc fait le choix de s'appuyer sur les inventaires finalisés et annexés au SAGE. En matière de réglementation, l'énoncé de la règle inscrite au règlement du PLUi s'appuie sur la règle n°2 du SAGE approuvé visant à préserver les zones humides. A ce titre, il est bien inscrit au règlement du PLUi la possibilité pour le pétitionnaire de réaliser une étude contradictoire pour infirmer le caractère humide d'une zone.

Destination en zone agricole

« Nous notons que la zone Aa peut accueillir des sous-destinations différentes à la vocation première de la zone. La zone classée A a vocation à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole. Par conséquent, dans la suite de cet avis, nous vous demandons des ajustements du règlement par la suppression de ces destinations :

- Artisanat et commerce de détail,
- Commerces et activités de services.

Nous demandons que soit autorisées uniquement les destinations et sous-destinations liées et nécessaires à l'activité agricole. »

Réponse de la collectivité

Le PADD du PLUi a pour objectif de pérenniser l'activité économique en campagne, à savoir l'agriculture mais aussi les activités de type artisanales ou libérales. En effet, l'évolution du code de l'urbanisme ne permet plus le classement en zone agricole "habitée" des écarts et habitations isolées au sein de la zone agricole. Or, il existe de nombreuses petites activités économiques dans la campagne d'Estuaire et Sillon, souvent au domicile de l'entrepreneur. La collectivité ne souhaite pas interdire l'activité de ces entreprises ni leur création. En effet, bien souvent, leur création se fait au domicile ou dans de petits bâtiments existants. En revanche, en cas de développement, Estuaire et Sillon réaffirme la nécessité de migrer vers des zones d'activités économiques ou de l'immobilier d'entreprises dédiés. L'autorisation de ces deux destinations permet de répondre à cette réalité économique du territoire, mais encadrée puisqu'elles sont autorisées uniquement dans des bâtis existants.

Elles sont autorisées aussi pour permettre aux exploitants agricoles de se diversifier, toujours en priorisant l'usage de bâtis existant ou par de nouvelles constructions mais au cœur du corps d'exploitation agricole (voir définition au sein du lexique du règlement écrit). Ces règles permettent donc d'encadrer fortement le développement de ces activités et de favoriser la reprise de bâtis existants.

Diversification agricole

« À ce titre, nous rappelons que la diversification pour les exploitations agricoles dans le cadre du prolongement de l'acte de production peut prendre place en zone agricole sans zonage spécifique car cela relève de la destination agricole.

La profession agricole souhaite que la diversification agricole pour de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte...) prenne place au sein de locaux existants. Concernant la diversification pour la transformation, conditionnement et commercialisation de produits agricoles, nous sommes favorables à ce qui est indiqué en page 147 du règlement. En effet, ce type de diversification peut prendre place dans des locaux existants ou dans de nouvelles constructions sur le site d'exploitation. Nous demandons donc une modification du règlement en rajoutant la diversification touristique dans la destination « exploitations agricoles et forestières » conformément aux conditions précisées ci-dessus, et d'exclure tout projet sans lien avec l'activité agricole en zone Aa en supprimant les destinations précisées ci-dessus. »

Réponse de la collectivité

Estuaire et Sillon entend favoriser un positionnement autour des courts séjours, ce qui nécessite le développement d'une offre pour les itinérants. L'atout majeur du territoire en matière touristique est lié en partie au cadre naturel exceptionnel : marais, bocage, sillon de Bretagne... offrant de nombreuses possibilités de randonnées à pied et à vélo.

Aussi, le développement d'une offre de location en campagne prend son sens, en lien avec la présence de bâtis historiques, notamment dans les exploitations agricoles. Dans cette logique, Estuaire et Sillon souhaite permettre le développement d'une offre d'hébergements touristiques en campagne mais toujours en s'appuyant sur l'existant, comme imposé par le règlement du PLUi. Estuaire et Sillon réaffirme donc sa volonté de permettre le développement d'hébergements touristiques en campagne.

Ces installations doivent donc être envisagées par changement de destination ou identification d'un STECAL.

« Par ailleurs, s'agissant de la disposition figurant en page 147, selon laquelle « lorsqu'il s'agit de vente, que les produits agricoles vendus soient issus majoritairement d'exploitations agricoles présentes localement », nous ne pouvons souscrire à cette exigence. Celle-ci ne relève pas du champ réglementaire d'un document d'urbanisme. En conséquence, nous demandons la suppression de cette mention. »

Réponse de la collectivité

Estuaire et Sillon réaffirme sa volonté de favoriser une agriculture locale d'un point de vue géographique. Il ne s'agit pas de développer uniquement l'agriculture d'Estuaire et Sillon mais l'agriculture du bassin agricole limitrophe et notamment des agriculteurs des territoires voisins. En effet, la vente de produits à la ferme ne doit pas permettre de développer des magasins de petite et moyenne surface commercialisant tous types de produits. L'objectif est de valoriser l'agriculture locale et de permettre leur commercialisation en direct dans un objectif de circuit court directement à la ferme.

Logements de fonction

« La charte relative à la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire ne prévoit pas de limitation quant au nombre de logements par site, ni en matière d'emprise au sol. S'agissant de leur implantation, elle impose une distance maximale de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation, comme vous l'avez rappelé, mais elle autorise également une implantation en limite d'un groupement bâti. Par ailleurs, elle encadre la superficie de la parcelle d'implantation à un maximum de 800 m². En conséquence, nous sollicitons un ajustement du règlement afin d'assurer sa conformité avec les dispositions de la charte. »

Réponse de la collectivité

Le règlement du PLUi précise que les logements de fonction peuvent être localisés également au sein d'un écart le plus proche de l'exploitation par comblement de dents creuses. Il s'agit d'offrir une possibilité d'implantation plus souple aux agricultures, mais toujours dans l'objectif de limiter la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers et le mitage.

En matière de nombre de logements admis, il répond à l'objectif de limiter l'agrandissement des corps d'exploitation par construction de logements de fonction successifs comme cela a déjà été constaté sur le territoire. En effet, la reprise d'exploitations agricoles peut s'accompagner de nouvelles constructions d'habitation, celle originale étant toujours occupée par l'exploitant vendeur. Or, cette possibilité a pour conséquence de permettre le mitage de l'espace agricole au fil des reprises d'exploitations. Le PLUi offre malgré tout une souplesse pour les formes sociétaires qui se développent sur le territoire, mais limité à 2 dans un souci de maîtrise et d'équilibre entre besoins professionnels et limitation du mitage de l'espace.

Changements de destination

« Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés au sein du règlement graphique. Cependant, nous ne constatons pas de règlement écrit associé. Nous demandons qu'il y soit indiqué : « Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 m minimum des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire, et qu'ils n'apportent pas de gêne aux activités agricoles environnantes ». »

Réponse de la collectivité

Le changement de destination est bien réglementé à l'article 2.4 des dispositions générales.

Haies

« Nous demandons donc que l'abattage soit rajouté à l'entretien courant dans la phrase « à l'exception de l'entretien courant (taille de formation, élagage, taille latérale, taille de sécurité) » en page 12 du règlement écrit.

Réponse de la collectivité

L'objectif du PLUi est de pouvoir disposer d'une déclaration préalable pour les demandes d'abattage de haies. Pour rappel, seules les haies d'intérêt d'un point de vue hydraulique et paysager ont été identifiées au règlement graphique. Aussi l'enjeu est de préserver ces espaces *de toute destructions et évolutions majeures. L'abattage constitue en ce sens une potentielle atteinte à cet enjeu que la collectivité souhaite pouvoir interdire le cas échéant. Pour rappel, le dépôt d'une déclaration*

préalable ne vaut pas interdiction mais permet à la collectivité de déterminer au cas par cas l'enjeu d'évolution. A ce titre, l'abattage n'est donc pas un entretien courant.

« Dans cette logique, nous demandons la modification du règlement pour y ajouter la possibilité d'arrachage de haies sur une largeur de 10 m, sans déclaration préalable, pour permettre l'accès aux parcelles par les engins agricoles. »

Réponse de la collectivité

Le règlement du PLUi prévoit déjà une dérogation pour l'abattage ou l'arrachage de haies pour les travaux indispensables à l'activité agricole et notamment l'accès aux parcelles sous réserve d'en justifier la nécessité.

Le département de Loire Atlantique (CD)

Dans un premier temps, le Conseil Départemental a vérifié la cohérence entre les projets routiers départementaux et le PLUi. Il demande, à ce titre, la suppression de la protection des haies sur l'OAP n°6 de Saint Etienne de Montluc « Route de Couëron ».

Par la suite, le conseil départemental a examiné l'enjeu de mobilité et invite la collectivité à modifier les paragraphes traitant des marges de recul dans les OAP.

S'agissant des mobilités actives, Il est regretté que le PLUI ne fasse pas référence au schéma des mobilités cyclables.

Consommation d'espaces

« Le Département porte le projet de déviation Sud Est de Saint-Étienne-de-Montluc, dont le démarrage des travaux est estimé dans la décennie 2021-2030. Aussi ce projet doit être intégré soit dans la trajectoire ZAN du PLUI Estuaire et Sillon soit à l'échelle du SCoT Métropolitain.

Réponse de la collectivité

Estuaire et Sillon rappelle son positionnement sur la déviation de la RD 17 qui impactera le territoire d'Estuaire et Sillon et qui répondra, certes à la réduction des nuisances pour le centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc mais qui permettra aussi de faciliter la mobilité des poids lourds de la SCA Ouest dont la zone d'expansion concerne les Pays de la Loire et une partie de la Bretagne, et d'alléger le trafic poids-lourds sur la voie métropolitaine 101 traversant le nord de Couëron, ce qui en fait un projet d'intérêt supra communautaire qu'Estuaire et Sillon ne souhaite pas porter seule dans le cadre de la réduction de la consommation d'ENAF. Dans ce cadre, Estuaire et Sillon souhaite que la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) liée à ce projet soit intégrée dans une enveloppe collective à l'échelle supra territoriale.

Marges de recul

« Aussi, il convient de modifier les éléments indiqués en page 8 du règlement écrit. En dehors des secteurs situés en agglomération, un recul de 75 m devra être respecté de part et d'autre des RD 17, 100 et 101 sur leur section classée en RGC. Aussi les trois premières flèches du paragraphe 1.1.2 peuvent être déplacées dans le paragraphe 1.1.3 relatifs à loi « BARNIER ». »

Réponse de la collectivité

Estuaire et Sillon a appliqué le porté à connaissance du département transmis le 31 mai 2022 qui stipule que hors agglomération, le recul pour les constructions doit respecter une distance de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie, réitéré dans le courrier reçu le 11 juin 2025.

Le PLUi et les choix d'aménagements ont été travaillés et arbitrés en s'appuyant sur ces éléments, une modification des marges de recul entraînerait une évolution trop majeure pour les habitants situés notamment dans les écarts, pour lesquels seules les annexes et extensions des constructions existantes sont admises.

Espaces naturels sensibles

« Dans le règlement, les zones situées au sein du périmètre de la zone de préemption ENS de la commune de Bouée sont majoritairement classées en zone naturelle protégée (Np). La cale de mise à l'eau de Rohars est classée en zone naturelle de loisirs (Nn). La chapelle Sainte-Anne est quant à elle classée en zone agricole [...] Ces classements correspondent à la vocation des ENS définis par [...] Toutefois, la zone de préemption au titre des ENS n'est pas reportée dans le règlement graphique ni dans ses annexes. L'article R.151-52 alinéa 3 du Code de l'urbanisme précise que les zones de préemption au titre des ENS doivent figurer en annexe du règlement.

Ce zonage doit par conséquent être ajouté. »

Réponse de la collectivité

La carte des ENS (espaces naturels sensibles) sera annexée au règlement graphique en cohérence avec cette demande et le code de l'urbanisme.

Mobilités cyclables

« Au PADD page 50, il serait intéressant que les documents mentionnent la “Vélidéale” au lieu de « Estuaire à vélo » (nom validé en 2024)»

Réponse de la collectivité

Estuaire et Sillon ne souhaite pas faire évoluer le PADD, compte tenu des deux débats tenus en conseil communautaire et des débats en conseils municipaux, dans un souci de transparence vis-à-vis de l'ensemble des élus qui ont travaillé et débattu. Toutefois, Estuaire et Sillon prend note de cette évolution et tâchera d'utiliser cette nouvelle appellation dans sa communication future.

En conclusion, le conseil départemental émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques.

Parc naturel régional de Brière

Le parc estime que l'inventaire des zones humides ne permet pas de vérifier la véracité et la pertinence des mesures d'évitement et de réduction des impacts sur les zones humides notamment dans les OAP sectorielles.

Compte tenu de l'absence des inventaires à jour des zones humides, le parc ne peut pas se positionner sur le projet de PLUi.

Zones humides

« Cependant, l'absence des résultats des inventaires des zones humides réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi (à l'exception de ceux réalisés au droit de la ZAC de la Folaine), répondant aux exigences du SAGE Estuaire de la Loire, ne permet pas de vérifier la véracité et la pertinence des mesures d'évitement et de réduction des impacts sur les zones humides (notamment dans les OAP sectorielles). En effet, la trame zone humide affichée au règlement graphique du projet de PLUi correspond aux inventaires du SAGE réalisés entre 2012 et 2014.

[...]

En conclusion et en l'absence des inventaires mis à jour des zones humides, le syndicat mixte du Parc naturel régional de Brière ne peut se positionner factuellement sur la cohérence du projet de PLUi avec les orientations et les mesures de la charte (mesure 1.4.1.). Il invite ainsi la Communauté de communes à intégrer les résultats au plus vite et à les faire afficher dans son règlement graphique afin que les mesures de protection inscrites au règlement écrit s'y appliquent. »

Réponse de la collectivité

Estuaire et Sillon rappelle que les zones humides identifiées au plan de zonage s'appuient sur celles annexées au SAGE approuvé le 31 décembre 2024. Les études évoquées dans l'avis ne sont pas achevées à la date d'arrêt du PLUi, Estuaire et Sillon a donc fait le choix de s'appuyer sur les inventaires finalisés et annexés au SAGE. Toutefois, les justifications des secteurs de projets p.90 à 192 mettent en exergue les choix d'évitement des zones humides pour les secteurs de projet retenus.

Pour rappel, chaque secteur de projet potentiel a fait l'objet d'un travail et d'une analyse de terrain par le bureau d'études Ecovia, notamment sur la potentielle présence de zones humides. Au regard de cette première analyse, une seconde phase d'investigation a été menée dans le cadre de la révision du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire menée par le cabinet Hydroconcept. Cette phase d'analyse a permis de délimiter plus précisément les zones humides sur les secteurs de développement à vocation économique, d'habitat ou d'équipement et de les exclure des sites d'urbanisation quand cela était possible ou de les protéger dans le cadre des OAP.

Une fois les études achevées et validées, les résultats feront l'objet d'une intégration au PLUi dans le cadre d'une modification. Le PLUi a néanmoins pris le soin d'identifier au règlement graphique les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE. Par ailleurs, il est rappelé l'obligation de recourir à un dossier loi sur l'eau dans le cadre de projets ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique.

Commentaires de la commission

La commission estime que l'actualisation de l'inventaire des zones humides doit être finalisé et intégré dans la mise à jour du PLUi. Cette actualisation est demandée à la fois par le syndicat du bassin versant et par l'Etat.

Pôle Métropolitain Nantes-Saint Nazaire

Après avoir rappelé sa satisfaction sur l'adéquation du projet de PLUi avec le SCOT, le pôle émet quelques remarques.

Le pôle estime que l'enjeu d'un urbanisme favorable à la santé pourrait être traité de façon plus transversale.

Il rappelle les enjeux majeurs de mise en œuvre de projets de développement urbain autour des gares de Savenay et de Saint Etienne de Montluc.

Il souhaite que la densité soit augmentée sur le quartier gare de Saint Etienne de Montluc.

Urbanisme favorable à la santé

« De manière générale, ces objectifs en matière d'urbanisme favorable à la santé pourraient être déclinés via certaines dispositions prévues :

Dans les OAP sectorielles, en insistant (dans la partie concernant les orientations générales) sur les bénéfices sur la santé du ""vivre ensemble"" (cohésion sociale), de la qualité du cadre de vie et de la préservation du paysage (santé mentale...), mais également sur l'intérêt de développer des espaces publics favorables à la santé (accessibles, apaisés, végétalisés et propices à l'activité physique) et de penser le logement à l'aune des déterminants de santé et notamment des nuisances (isolation acoustique, confort d'été, qualité de l'air intérieur). »

Réponse de la collectivité

Estuaire et Sillon propose de compléter, comme proposé par le Pôle métropolitain, les orientations générales des OAP sectorielles.

Risque de submersion

« En matière de risque, le choix politique a été de retenir l'interdiction de construire en dessous de la côte Xynthia +20 cm, ce qui est compatible avec le SCoT en vigueur. Toutefois, le SCoT3 fixe comme objectif la prise en compte des résultats du rapport du GIEC régional pour les valeurs à 2100. Nous partageons l'importance pour l'État de mettre en place un PPR submersion qui reprenne cet objectif qui pourra ensuite s'appliquer au territoire. »

Réponse de la collectivité

Voir réponse apportée à l'avis DDTM.

« Au-delà de l'importance de développer un réseau structurant et sécurisé de mobilité active sur le territoire comme évoqué précédemment, il est important d'inscrire le projet de développement de la mobilité de l'intercommunalité dans celui du Service Express Régional Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, tel que travaillé actuellement avec la région et différents partenaires.

Pour mémoire, ce projet de SERM comprend un bouquet d'offres en mobilité alternatives au véhicule individuel comprenant l'offre ferroviaire, les lignes de car express Intercités, les liaisons interterritoriales cyclables en complément des lignes intercommunautaires et en articulation avec le projet cycle départemental ainsi que les lignes de co-voiturage à haut niveau de service, telles que développées actuellement sur votre territoire. Il est nécessaire d'inscrire plus en détail ces éléments dans le projet de PLUi car c'est grâce au développement de la mobilité décarbonée et diversifiée que le projet global de multipolarisation et d'équité territoriale du SCoT pourra être pleinement mis en œuvre. Le positionnement de la CCES au cœur du réseau du SERM donne un rôle particulier à jouer qui doit être clairement affiché dans le PLUi. »

Réponse de la collectivité

Le Service Express Régional Métropolitain Nantes Saint-Nazaire est à ce jour au stade de réflexion. Il n'a pas fait l'objet d'avis de la part de l'intercommunalité et il est donc prématuré de l'inscrire dans le PLUi.

Syndicat du bassin versant du Brivet (SBVB)

Après avoir félicité le travail effectué sur le PLUi, le syndicat propose de supprimer quelques erreurs sur le règlement graphique.

Il note que les zones humides inscrites dans le PLUi sont basées sur des inventaires datant de 2012-2014, alors que des inventaires ont été réalisés en 2023 et 2024.

Haies

« Ces éléments cartographies [haies & haies hydrauliques] doivent être protégés par la mise en place d'outils dans le règlement graphique (préconisation du SAGE) :

> la Loi Paysage (L-151-23) outil pouvant être appliqué à l'ensemble du réseau de haies, règlementant la suppression d'un élément mais permettant plus de souplesse pour l'entretien des haies en zones agricoles

> Les espaces boisés classés (L113-1) outil plus contraignant pour l'entretien mais pouvant être intéressant pour augmenter le niveau de protection des haies à fort enjeu hydrauliques (ex : à proximité de lotissements ou de futurs projets d'aménagement) notamment pour limiter les phénomènes d'inondations à proximité de zones habitées. »

Réponse de la collectivité

Celles-ci sont bien préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ce qui permet d'assurer une préservation adaptée à l'enjeu. Estuaire et Sillon a donc fait le choix d'imposer le dépôt d'une déclaration préalable pour les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les haies. A l'inverse la protection en tant qu'espace boisé classé ne permet pas d'assurer davantage le maintien de la haie puisque les coupes, y compris rases peuvent être possibles, l'espace devant avant tout conserver son état boisé. Estuaire et Sillon a donc préféré avoir recours à l'article L.151-23, qui oblige aussi à réviser le PLUi en cas de volonté de réduction de cette protection.

Cours d'eau

« Page 13, dans le paragraphe "2.2.6 LES COURS D'EAU" du règlement écrit : la bande de retrait de 8 mètres de part et d'autre des cours (depuis les berges) semble insuffisante pour éviter les inondations et le phénomène de recul des berges par érosion. À notre connaissance, afin d'éviter la quasi-totalité du risque inondation le long des petits cours d'eau, la bande de retrait doit être de 20 mètres de part et d'autre, en partant du haut de berge. Seule une étude précise sur l'ensemble du réseau hydrographique pourrait indiquer les secteurs où ce retrait pourrait être amoindri. »

Réponse de la collectivité

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la Ressource en Eau et des milieux aquatiques rappelle l'article L.215-18 du code de l'environnement qui prévoit une bande de servitude de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et préconise au SCoT d'intégrer une bande minimale de 10 mètres préservées de nouvelles constructions et de 35 mètres dans les axes majeurs de la TVB. Les débats dans le cadre du PLUi, ont abouti à un compromis entre enjeux urbains et anticipation des risques inondation, en interdisant toute urbanisation dans une bande de 8 mètres.

Gestion des eaux pluviales

« Page 37 du règlement graphique, dans le paragraphe ""eaux pluviales"" : la gestion intégrée des eaux pluviales est une gestion des eaux pluviales qui tend vers le zéro rejet et privilégie des ouvrages plurifonctionnels (exemples : toitures stockantes, chaussée réservoir, jardin de pluie). [...]

Dans cette optique, les règles de la gestion des eaux pluviales devraient être :

- de gérer les eaux pluviales à la parcelle
- de viser le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale
- pour déroger au zéro rejet, il faut prouver de manière scientifique l'impossibilité d'assurer le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale
- les solutions de surface sont à privilégier (noue, espace-vert inondable, jardin de pluie). »

Réponse de la collectivité

Plusieurs communes se sont engagées dans un groupement de commandes pour la réalisation d'un schéma de gestion des eaux pluviales afin de réaliser un état des lieux et identifier les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales. Ce travail aboutira à la définition d'une stratégie de gestion permettant de répondre plus précisément au besoin par des outils adaptés. A l'issue, le PLUi intégrera cette étude si des mesures complémentaires doivent être prescrites. De plus, l'OAP thématique eau et biodiversité pose plusieurs orientations en matière de gestion des eaux pluviales : OC1, OC2, OC3, OC4, OC5, OC6, OC7, OC8, OD1, OD2, OD3.

Commentaires de la commission

La commission considère que le transfert de compétences de la gestion des eaux pluviales à la communauté de communes est un élément majeur de la garantie de la qualité des eaux, qu'elles soient pluviales ou usées.

Commune de Fay de Bretagne

Par délibération en date du 25 avril 2025, la commune donne un avis favorable au projet de PLUi.

4.2.6 Les communes de la CCES

Bouée

Par délibération en date du 27 mai 2025, le conseil municipal a rendu un avis favorable au projet de PLUi sous réserve de créer deux espaces réservés et diverses modifications permettant de créer un projet global d'aménagement sur l'emprise de la propriété Labarre.

Campbon

Le 12 juin 2025, le conseil municipal s'est opposé au projet de PLUi. Il propose de nombreuses modifications dont :

- Sur la zone UEa de « La Fondinais », la commune souhaite conserver un tènement de 1,5 hectare pour permettre le transfert de la coopérative Agrial.

Réponse de la collectivité

Pour rappel, le site de la Fondinais est identifié au PADD en tant que zone d'activité à rayonnement intercommunal dont le foncier doit être conforté. Plus précisément, le PADD indique que les choix d'aménagement doivent conforter « l'offre des zones d'activités à rayonnement intercommunal à vocation artisanale, de services et de petites industries, en complémentarité avec l'offre des zones d'activités de dimension métropolitaine. Il s'agit d'offrir des opportunités foncières et immobilières aux entrepreneurs locaux, maillons essentiels du tissu économique d'Estuaire et Sillon ».

Le PADD pose également comme enjeu prioritaire « le développement des zones d'activités de rayonnement extraterritorial et métropolitain à vocation industrielle, logistique et pour l'émergence de projets innovants de la transition énergétique ». Il s'agit des grandes zones industrielles, logistiques, de production de Porte-Estuaire, de la Croix-Blanche/Les Epinettes, du Bois de la Noue, de la Croix-Rouge, de la Folaine et de la Gâtai ainsi que des Acacias. Pour rappel, Estuaire et Sillon a pour objectif de réduire sa consommation foncière de 58,5% en compatibilité avec le SCoT et la loi Climat et Résilience. Pour répondre au PADD et à ce double objectif de limitation de la consommation foncière et de développement économique, les capacités foncières en développement entraînant de la consommation d'Espaces Naturels

Agricoles et Forestiers ont été alloués aux zones économiques de rayonnement extraterritorial et métropolitain ».

L'étude de programmation économique menée en parallèle du PLUi a également mis en exergue la nécessité de disposer de grands tènements fonciers en lien avec les besoins du territoire métropolitain et le manque de foncier disponible sur Nantes-Métropole et Saint-Nazaire Agglomération. La zone de la Fondinais constitue donc un enjeu secondaire en termes d'ouverture de nouveau foncier économique.

Fort de ces éléments la zone UEa de la Fondinais permet de conforter l'activité en place. La zone s'appuie sur le projet de reprise du site de la laiterie par une entreprise de logistique. Elle intègre le site dans son ensemble ainsi que le site de l'entreprise Agrial à l'ouest. La limite est s'appuie sur l'espace boisé alors que la limite nord prend en compte les besoins identifiés de l'entreprise, et permet d'assurer son activité. Elle inclut des fonciers sur des espaces naturels en friche dans la continuité du bassin de rétention.

La demande de développement de l'entreprise Agrial en continuité de ce site n'a pas fait l'objet d'une justification étayée de la part de l'entreprise ni d'aucune argumentation sur le choix du site, ni des scénarios alternatifs comme l'impose le code de l'urbanisme et le concept Eviter-Réduire-Compenser. Par ailleurs, la volonté de développer une nouvelle activité de ventes de biens en complément de son activité principale est incompatible avec le SCoT Nantes-Saint-nazaire et plus particulièrement son document d'aménagement artisanal, commercial et logistique qui interdit l'installation de nouveau commerce en dehors des Secteur d'Implantation Commercial identifiés au SCoT et des centralités des communes. Le PLUi est donc compatible au SCoT concernant le site de la Fondinais.

- Permettre, sur les zones UEa, l'installation d'artisanat et de commerces de moins de 1000 m2.
- Revoir le linéaire commercial du bourg
- Corriger certaines erreurs

Cordemais

Le 4 juin 2025, le conseil municipal a émis un avis favorable.

La Chapelle Launay

Le 25 juin 2025, le conseil municipal a approuvé le projet de PLUi.

Le conseil sollicite la prise en compte les modifications d'OAP suivantes :

- *La Valette* : Revoir le projet
- *Chapeau aux moines* : Ajouter deux secteurs
- *Le Lattais* : Abaisser les hauteurs de R+2+c à R+1+c
- *Centre bourg* : Ramener le nombre de logements de 8 à 6

Lavau sur Loire

Le 26 mai 2025, le conseil municipal a donné un avis favorable à la demande d'une correction matérielle au projet de PLUi.

Le Temple de Bretagne

Le 30 juin 2025, le conseil municipal a formulé un avis favorable au projet de PLUi et émis un certain nombre d'observations.

Malville

Le 15 mai 2025, le conseil municipal a émis un avis favorable et émis des observations sur des demandes de changement de zonage, de pastillage et sur le règlement écrit.

Prinquiau

Le 19 juin 2025 le conseil municipal a émis un avis favorable tout en regrettant que l'étude des zones humides engagée par la communauté de communes et les agriculteurs ne soit pas prise en compte dans le projet de PLUi.

Le conseil municipal a formulé un certain nombre de demandes portant sur des changements de zonage, les emplacements réservés, les boisements et changements de destination.

Quilly

Le 23 juin 2025, le conseil municipal a formulé un avis favorable au projet de PLUi et émis un certain nombre d'observations sur le découpage de zonage et sur les OAP. Le conseil municipal souhaite la formalisation d'un échancier pour les OAP, ne pas prévoir de logements sociaux sur l'OAP « Le cheval blanc » et changer le nom de l'OAP « Le clos Guerrioux ».

Savenay

Le 25 juin 2025, le conseil municipal a formulé un avis favorable au projet de PLUi et émis un certain nombre d'observations portant sur les changements d'affectation, les emplacements réservés, les OAP, le changement de zonage, la protection des arbres et le règlement écrit.

Saint Etienne de Montluc

Le 11 juin 2025, le conseil municipal a formulé un avis favorable au projet de PLUi et émis sept observations, notamment la demande d'une nouvelle version plus précise de l'OAP « Gare ».

Commentaires de la commission sur les avis des communes de la CCES

La commission note les éléments suivants :

- La commune de Lavau sur Loire a délibéré sur une correction du PLUi et non sur celui-ci
- La commune de Cordemais est la seule à ne pas avoir émis d'observations
- La commune de Quilly regrette (à l'instar de nombreux autres avis) que l'étude des zones humides, engagée par la CCES, ne soit pas intégrée au projet de PLUi

Commentaires de la commission

La commission trouve dommageable la non-saisine de la SYLOA (Syndicat Loire Aval), CLE du SAGE estuaire de la Loire.

5 Les contributions

5.1.1 Analyse et contributions du public

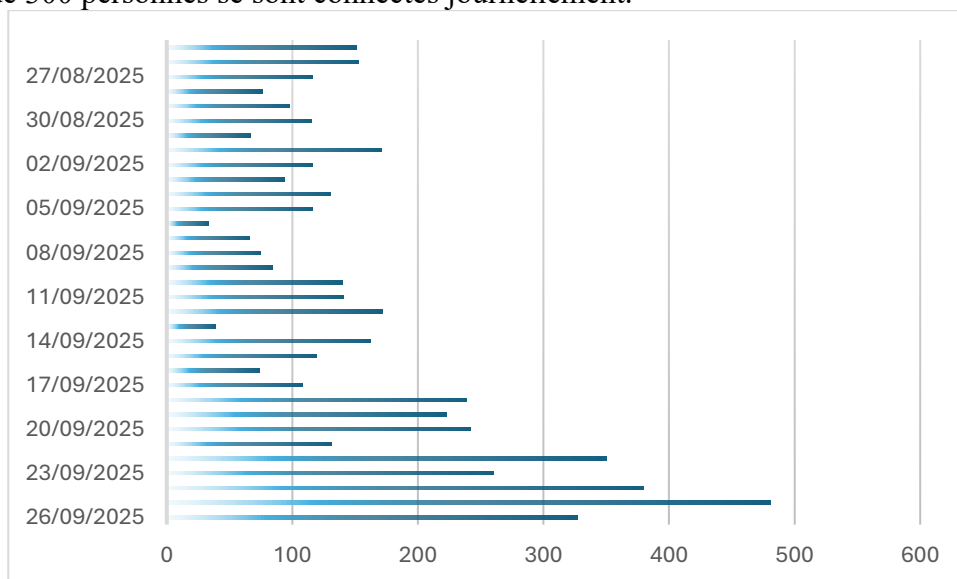
Une participation physique imposante

Au cours de l'enquête, près de 500 visiteurs sont venus à la rencontre des membres de la commission lors des permanences. Ce bilan est particulièrement significatif de l'intérêt du public pour ce projet de PLUi.

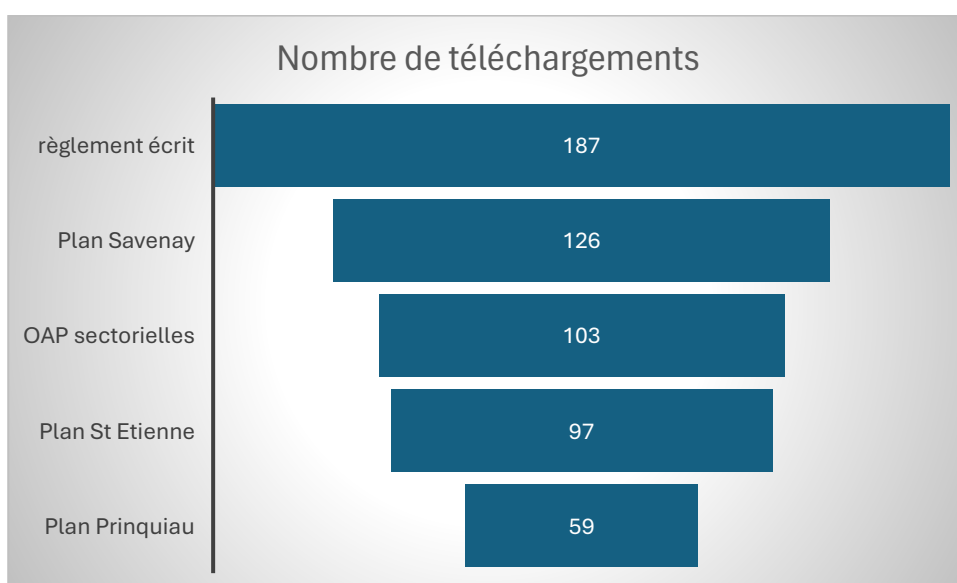
Au-delà des associations de défense d'intérêt général, très peu de contributions ont porté sur des thématiques transversales, 13 contributions ont porté sur des sujets communs aux 11 communes de la CCES.

Une consultation électronique au même niveau

5249 personnes ont visité le site internet dédié pour consulter ou télécharger des documents du dossier. Cela représente 13% de la population de la communauté de communes. Les cinq derniers jours, plus de 300 personnes se sont connectés journalièrement.



Le règlement écrit au top des téléchargements



Le règlement écrit arrive largement en tête des textes les plus téléchargés. Les internautes se sont, naturellement tournés vers les documents opérationnels plutôt que les dossiers d'enjeux et tout spécialement vers les plans pour connaître les modifications de zonage.

5.2 Analyse globale des contributions

Un nombre modéré de contributions

364 contributions ont été déposées, ce qui est relativement peu compte tenu du nombre de visites en permanence et du nombre de téléchargements des pièces du dossier. Les raisons sont à trouver dans la compréhension des enjeux du PLUi et dans la forte demande d'informations. Une autre raison peut être trouvée dans la difficulté de trouver les informations parmi les 808 documents non hiérarchisés sur le site internet.

De nombreuses associations se sont exprimées

15 associations ou collectifs ont déposé au moins une contribution. Certaines se sont exprimées sur l'ensemble des communes de la CCES (Bretagne vivante par exemple), d'autres sur des sujets locaux (les Boudinières par exemple).

Une faible participation des professionnels

7 aménageurs ont contribué à l'enquête et ce, sur des projets sur lesquels ils sont engagés.

Des contributions de qualité

Au-delà des demandes de changement de zonage et de destination, de très nombreuses contributions sont détaillées et traitent d'enjeux centraux de préservation du patrimoine, d'environnement, de mobilité et de cadre de vie.

Pas ou peu de contributions sur les hauteurs, le stationnement et la densité

Peu de remarques sur les OAP sectorielles et thématiques

Sur les 45 OAP du PLUi, seules 9 ont fait l'objet de participation du public. Il s'agit de deux OAP sur Saint Etienne de Montluc (Les Boudinières et Ker Rado), une sur Prinquiau (La petite Noé), trois sur Quilly (le clos Guerroux, la Pilardais et le Cheval blanc), une sur Malville (Sainte Catherine), une sur Lavau (Les Grands Courtils) et une à Savenay (Beausoleil).

Le projet d'aménagement du secteur des Boudinières Nord fait l'objet d'un rejet massif de riverains et de propriétaires concernés par cet aménagement de centre-ville. ***Une pétition en ligne a recueilli 360 signatures.***

Quelques éventuelles erreurs matérielles sont signalées

Des déposants estiment que le classement en Espace Boisé Classé est erroné. Ils pensent que ce classement proviendrait de l'analyse de vues aériennes se basant sur la canopée.

D'autres erreurs sont signalées sur le repérage du patrimoine bâti.

La commission signale une différence de repérage de l'espace réservé pour la future station d'épuration de Saint Etienne de Montluc, classée en Ai sur le règlement graphique alors que le dossier littéral le classe en Ni.

Quelques personnes satisfaites

C'est suffisamment rare pour le souligner, nous avons rencontré des visiteurs satisfaits du classement en zone agricole de hameaux préservant ainsi l'identité de ces secteurs. La possibilité d'agrandir, voire de créer un logement supplémentaire par division du bâti en zone Aa est également appréciée.

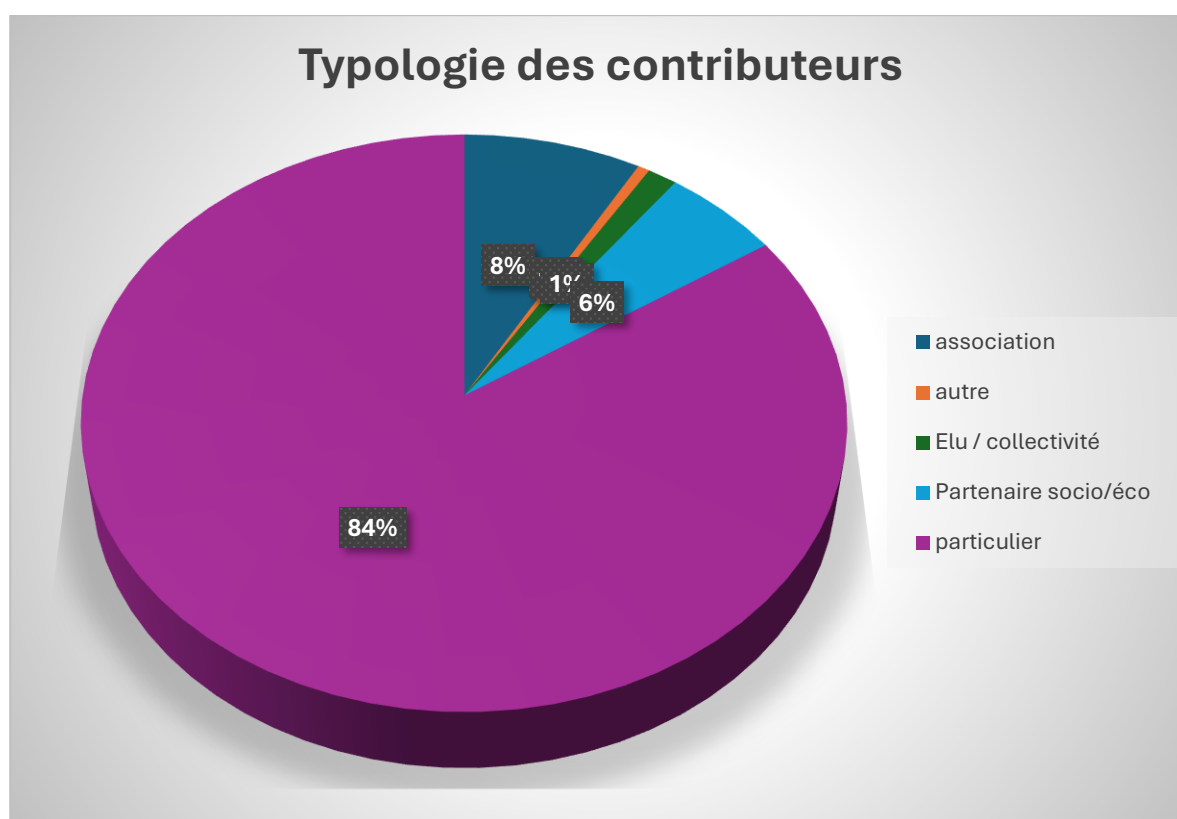
Des riverains disent manquer d'information et de communication sur les nouveaux projets

Les remarques portent sur les OAP de « la Pilardais » et des « Clos Guerrioux » à Quilly, « Place de la Mairie » à Saint Etienne de Montluc et « Beausoleil » à Savenay.

5.3 Synthèse analytique

Après réception de l'ensemble des observations recueillies le mardi 30 septembre 2025 (ce qui est extrêmement tardif), la commission d'enquête en a effectué une première analyse. Chaque contribution a été identifiée, référencée et synthétisée.

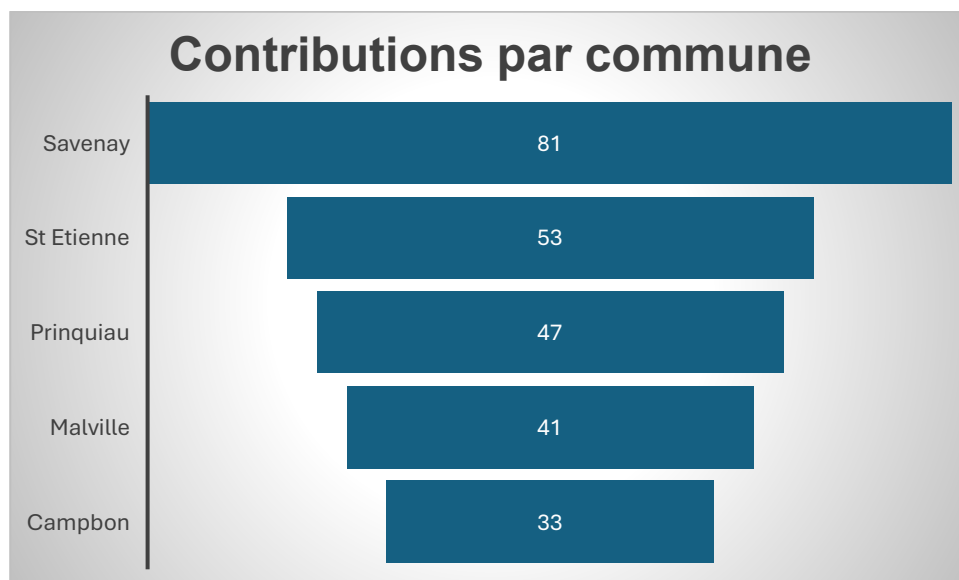
Le tableau annexé permet à toutes les personnes qui ont participé à l'enquête publique de retrouver la synthèse de leur intervention. Pour sa réponse, le maître d'ouvrage a la possibilité de consulter l'intégralité des observations déposées ou transcrites sur le registre dématérialisé.



De façon très majoritaire, les principaux contributeurs sont les particuliers. Il faut néanmoins noter la très bonne participation des associations et collectifs de riverains.

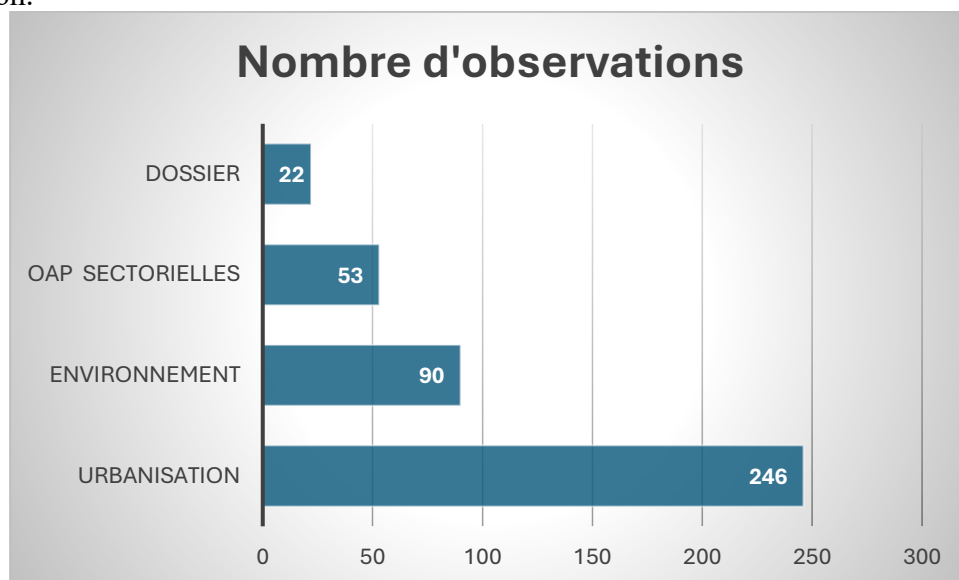
5.3.1 Les principales contributions par commune

La commune qui arrive nettement en tête en nombre de contributions est Savenay (81) suivie de Saint Etienne de Montluc (53) et de Prinquiau (47). A l'inverse, Le temple de bretagne, Bouée et Lavau recueillent chacune, moins de 10 contributions. Seules 13 observations concernent l'ensemble des communes, ce qui indique une bonne préhension des principes généraux du PLUi.



5.3.2 Les principaux thèmes évoqués

De façon globale, les demandes de constructibilité arrivent largement en tête suivies des changements de destination.



Zonage

Le changement de zonage apparaît comme étant le principal thème des contributions. Les demandes concernent essentiellement la possibilité de pouvoir construire un nouveau logement dans les lieux habités mais classés en zone Aa dans le projet de PLUi.

Néanmoins, certaines demandes sont à examiner tout particulièrement. Il s'agit de celles concernant les villages et hameaux recensés et classés en zone Uhb, et singulièrement les possibilités constructives en dents creuses. En effet, le règlement prévoit cette possibilité, sauf si la « dent creuse »

mesure plus de 30 mètres de long. Nombre de déposants estiment que dans les hameaux, cette règle ne devrait pas être appliquée compte tenu de la taille des terrains.

La commission tient à mettre en exergue certaines situations individuelles résultant d'un déclassement de zonage. Nous avons rencontré des personnes qui, lors du partage successoral, se sont acquittés d'impôts sur la valeur d'un terrain qui était constructible et qu'il ne l'est plus dans le projet de PLUi. De fait, le montant de ces impôts dépasse largement la valeur actuelle de ces terrains.

Au-delà des demandes de constructibilité, quelques contributions s'étonnent que des terrains agricoles classés A passent en zone naturelle sans raison évidente pour les contributeurs.

Enfin, certains déposants se plaignent du classement de leur fond de parcelle en zone naturelle.

Les OAP sectorielles

Les **OAP « Boudinières Nord » et « Boudinières Est »** à Saint Etienne de Montluc font l'objet de nombreuses contributions pour s'élever contre essentiellement l'OAP Nord.

Les principaux reproches touchent à :

La sécurité routière

Il est reproché de générer du trafic supplémentaire sur la route de Nantes déjà très circulée et dangereuse

La suppression d'un « poumon vert »

De nombreux riverains reprochent une future urbanisation consommatrice d'espaces verts et constituant un îlot de fraîcheur indispensable dans la conjoncture de réchauffement climatique.

La perte de valeur immobilière

Des riverains craignent une dépréciation de leur bien au regard d'immeubles trop proches de leurs habitations.

L'OAP « La petite Noé »

Il est signalé que l'emplacement prévu pour cette OAP est situé en zone humide avec des inondations fréquentes de la route adjacente aux deux îlots.

Des propriétaires refusent l'intégration de leurs terrains dans les OAP à Quilly notamment (OAP de **la pilardais et des clos guerrioux**).

Inquiétudes

Le lotissement de l'oisillière à Savenay

Le changement de zonage inquiète de nombreux déposants. Ils souhaitent préserver le cœur du lotissement en zone protégée non constructible.

Le lotissement de la Blandinais souhaite conserver son Coefficient d'Occupation des Sols de 10% compte tenu du caractère très humide du secteur.

Le contournement de Saint Etienne pose question notamment quant au classement en zone Nc de la variante RD 49 non reprise sur les autres scénarii (déviation sud et déviation nord de Saint Etienne de Montluc).

La Fondinais à Campbon

Le classement de la zone du Fondinais à Campbon fait réagir de nombreux responsables et habitants de Campbon. Ces réactions sont soit positives (emplois créés) soit négatives (impact sur la nappe phréatique).

Erreurs matérielles

Les erreurs signalées concernent essentiellement des mises à jour des plans (constructions non prises en compte, Emplacement réservé supprimé, haies inexistantes...)

Zones humides

De nombreux propriétaires contestent le caractère humide de leurs parcelles. D'autres demandes estiment que l'inventaire de 2013 n'est plus du tout applicable.

Habitats légers

Quelques contributeurs ont noté la volonté de la collectivité de favoriser l'installation d'habitats légers de type « Tiny House » mais questionnent les lieux possibles pour ces logements.

Des changements de destination à vocation touristique

De nombreuses demandes de changement de destination de bâtiments ont pour objectif non pas la création de logements au titre de résidence principale mais pour y créer des structures à vocation touristique (gîte, chambre d'hôtes par exemple).

D'autres projets de plus grande ampleur sont proposés (kotas finlandais, maison de créateurs et laboratoire de tourisme durable).

6 Le Procès-Verbal de Synthèse et les mémoires en réponse du maître d'ouvrage

Le vendredi 17 octobre, la communauté de communes d'estuaire et sillon a remis son mémoire en réponse faisant suite au procès-verbal de synthèse.

Par la suite, le 21 octobre, la collectivité a envoyé un addendum correspondant aux réponses aux questions posées par la commission d'enquête.

La collectivité nous a fait savoir que, compte tenu du temps imparti, il ne lui a pas été possible de répondre à l'ensemble des 364 questions posées par le public, mais elle s'est engagée à le faire avant l'approbation du projet de PLUi et du schéma d'assainissement. Ces questions concernent quasi exclusivement des demandes de changement de zonage et d'affectation.

6.1 Contributions des associations et collectifs

Association Départementale des Gens du Voyage Citoyens de Loire-Atlantique

Elle souhaite attirer l'attention sur la prise en compte des problématiques relatives à l'habitat mobile et léger. Elle demande de proposer aux voyageurs non seulement des aires d'accueil salubres et en nombre suffisant mais aussi des terrains familiaux à caractère locatif ou privatif pour les familles qui souhaitent s'ancrer tout en conservant leur habitat mobile et léger. De plus, elle souhaite que soient régularisées des installations en zone agricole. Elle estime que cela permettra de limiter les stationnements illicites et les infractions au plan local d'urbanisme, qui sont bien souvent liées à un manque de solutions satisfaisantes d'accueil et d'habitat dans les communes concernées.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage, pour lequel le Conseil communautaire a émis un avis favorable le 8 avril 2025, prévoit pour le territoire d'Estuaire et Sillon 10 lots d'ancrage dans des terrains familiaux locatifs et une aire de moyen passage, entre 50-80 emplacements

Dans le cadre de la révision du Programme Local de l'Habitat, Estuaire et Sillon a sollicité l'AURAN (agence d'urbanisme de Nantes) afin d'identifier les terrains propices à ces installations, selon des critères définis.

De plus, il est rappelé qu'il existe une aire d'accueil de 6 emplacements à Savenay et que des études préalables ont été engagées en 2024 pour la réalisation d'une aire d'accueil de 8 emplacements à Saint-Etienne-de-Montluc. La mise en service est prévue pour 2026-2027.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces actions de nature à répondre à la demande de l'association départementale des gens du voyage

Association JACAVIE

Le président de l'association JACAVIE de Saint Etienne de Montluc argumente la requête de l'association sur les points suivants :

Caractère patrimonial : les Boudinières (2,5 ha de jardins clos de murs, créés fin XIXe) constituent un patrimoine naturel, historique et paysager reconnu dans les anciens documents d'urbanisme.

Évolution des zonages : protégée jusqu'en 2012, la zone est devenue urbanisable (2AU) en 2018, puis classée en 1AU/U dans le projet de PLUi, ouvrant la voie à une urbanisation rapide.

Projet actuel : 2 OAP prévoient 65 logements (dont 25 à 30 % sociaux) sur 1,6 ha, avec densification et nouvelles voiries, au détriment des espaces verts et du patrimoine (murets, puits, arbres).

Non-conformité aux objectifs légaux : l'association estime que le projet privilégie la construction au détriment de l'équilibre prévu par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme (cadre de vie, biodiversité, patrimoine, risques).

Arguments écologiques : rôle des jardins comme puits de carbone, zones tampons contre les inondations (exemple de 2024), préservation de la biodiversité urbaine, lutte contre l'imperméabilisation.

Arguments sociaux et urbains : besoin d'espaces verts de proximité, possibilité de développer jardins partagés, maraîchage bio et parc public, en cohérence avec le Projet Alimentaire de Territoire et la mobilité douce.

Problèmes techniques : réseaux d'assainissement saturés et STEP en mauvais état, incohérence entre capacité des infrastructures et nouveaux logements.

L'association demande de rétablir la protection juridique de zone non urbanisable pour préserver le « poumon vert » et le patrimoine des Boudinières, et inscrire ce site au cœur de la transition écologique locale.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

En premier lieu, le code de l'urbanisme impose la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L.151-4 et L.151-5). L'espace dit « des Boudinières » est enserré au sein du tissu urbanisé du centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc et est situé à proximité immédiate du cœur historique de la ville, de ses commerces, de ses services et de ses équipements. Il constitue donc un site stratégique au regard des orientations du PADD ; « Prioriser l'accueil de populations dans les centres-bourgs/centres-villes », « renforcer la vitalité des centres-bourgs/centres-villes par la diversification des fonctions et des usages », mais aussi du SCoT Nantes-Saint Nazaire qui impose à Estuaire et Sillon de « conforter les centralités par l'implantation privilégiée d'une offre résidentielle, commerciale, de services, d'équipements et d'activités économiques au plus près des centres-bourgs/ centres-villes puis dans les villages » et de « prioriser le développement urbain au sein des espaces déjà urbanisés ». L'ensemble du site des Boudinières a donc nécessairement fait l'objet d'une analyse de son urbanisation pour répondre à ces orientations, compte tenu de sa situation géographique. Le PADD souhaite également « préserver et améliorer le capital patrimonial et naturel des centres-bourgs/centres-villes ». Le PLUi s'est donc attaché à concilier l'ensemble de ces enjeux en répondant à la fois à l'impératif de préservation des espaces agricoles et naturels et de limitation des extensions de l'urbanisation par la densification des espaces urbanisés avec la préservation d'espaces de nature en centralité.

Par ailleurs, au même titre que l'ensemble des secteurs de projets potentiels, le site a fait l'objet d'une analyse environnementale de la part du bureau d'études Ecovia en charge de l'évaluation environnementale du PLUi. Elle a mis en avant la nécessité de préserver les murets en pierre pour certaines espèces ainsi que la trame arborée existante, notamment les sujets de haute tige. Une seconde analyse de terrain depuis l'espace public a également été réalisée par les paysagistes de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire pour la partie arborée du site. La réflexion et le

travail sur ce site ont abouti à des évolutions notables concernant les orientations d'aménagement comparées à celles du PLUi partiel de 2019. En effet, l'OAP a dans un premier temps été divisée en deux parties pour permettre des orientations plus fines et plus pertinentes vis-à-vis des enjeux de préservation. Ainsi, l'orientation initiale d'une voirie traversante nord-sud ayant pour conséquence de couper la liaison piétonne historique est-ouest a été abandonnée. Cela permet d'assurer la préservation de cette liaison piétonne et le linéaire du muret dans sa totalité sans y toucher. Les OAP sont également plus précises pour prendre en considération le site existant et s'assurer de la préservation des éléments patrimoniaux identifiés lors de l'analyse environnementale.

Ainsi, sur l'OAP nord, les arbres de haute tige sont préservés ainsi que les murets en pierre existants. A noter que les arbres sont également identifiés dans le règlement graphique en tant que boisements et la collectivité rappelle que l'ensemble des murets en pierre du territoire sont protégés par le règlement écrit du PLUi. Pour assurer une transition douce avec les maisons existantes, un épannelage a été inscrit en imposant les hauteurs les plus importantes dans la partie centrale adossée aux grands arbres, permettant de limiter l'impact visuel de ces futures constructions et les vis-à-vis avec les constructions voisines. Les franges est et ouest de l'OAP sont davantage tournées vers de l'habitat individuel. De nouvelles haies sur les lisières sont également imposées pour assurer la transition avec les maisons existantes. Enfin, un espace libre végétalisé est imposé sur la partie basse au sud, au contact du cheminement doux pour en faire un potager collectif par exemple, comme évoqué dans les demandes des habitants. Pour rappel, aujourd'hui l'ensemble du site est privé et fermé, et ne profite pas à l'ensemble des habitants mais uniquement à leurs propriétaires. Le futur projet aura pour objectif d'en faire davantage un espace ouvert.

Pour répondre aux inquiétudes et interrogations sur la densité et la préservation de ces espaces, la collectivité propose néanmoins de réduire la densité exprimée dans l'OAP de 40 lgts/ha à 30 lgts/ha. La collectivité rappelle également que le principe de produire du logement collectif dans le cœur d'îlot au contact des arbres de haute tige répond aussi à la volonté de préserver au maximum les espaces de pleine terre, ce que permet moins la production de logements individuels, pour un nombre de logements équivalent. De plus, Estuaire et Sillon **propose également d'élargir l'espace libre végétalisé au sud.**

Les arbres de haute tige d'intérêt pour la biodiversité ont été identifiés et sont protégés dans les deux OAP. Elles imposent également la réalisation de haies en lisières sud et nord et un recul des constructions pour assurer la transition avec les espaces résidentiels existants et conserver leur intimité. Comme déjà dit, les murets sont également préservés. L'ensemble de ces mesures répond bien aux enjeux exprimés par les habitants et identifiés par l'analyse environnementale. Pour limiter l'imperméabilisation du site, un parking mutualisé et paysager et des voiries aux largeurs limitées devront être mises en œuvre dans le futur projet pour limiter l'impact des stationnements et de la circulation dans l'opération et maintenir un cœur d'îlot arboré autant que possible.

Sur l'OAP Est, en cohérence avec la proposition pour les Boudinières nord, il est également proposé de réduire la densité à 30 lgts/ha au lieu de 40 lgts/ha. De plus, pour prendre en compte les enjeux de préservation exprimés, il est proposé d'étendre l'OAP aux fonds de jardins situés à l'ouest de l'OAP jusqu'à la rue de Nantes pour assurer la préservation des arbres d'intérêts existants et assurer une urbanisation cohérente avec le reste du site, ce que ne permet effectivement pas le seul classement en zone Ua. En matière de réseau, un nouveau projet de STEP est en cours sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc pour répondre aux besoins futurs. Par ailleurs, le site des Boudinières est classé en secteur 2.2 pour les règles de coefficient de surface perméable qui impose 40% de coefficient de surface perméable dont 50% de pleine terre pour les parcelles de moins de 500 m² et 60% de pleine terre pour les parcelles de plus de 500 m². Ces coefficients répondent aux enjeux de préservation d'espaces perméables pour garantir l'infiltration des eaux pluviales sur site.

Enfin, la collectivité rappelle que des échanges réguliers ont lieu avec l'association et les riverains depuis plusieurs années, à raison d'au moins une réunion par an. Les éléments exposés dans les différents avis et demandes des habitants ont été pris en considération, comme en témoigne l'évolution de l'OAP entre le PLUi partiel de 2019 et le futur PLUi, comme exposé ci-dessus

Commentaires de la commission d'enquête

La commission estime que l'emplacement de ce projet est stratégique pour permettre le renforcement de l'armature du centre-ville.

Elle considère que ce projet ne pourra être réalisé qu'une fois la mise en conformité de la station d'épuration.

Enfin, elle estime indispensable d'associer les membres de l'association Jacavie et les propriétaires concernés afin d'affiner le projet et améliorer l'acceptabilité de celui-ci.

Collectif des riverains de l'avenue des Châtaigniers

Ce collectif de 5 propriétaires de Malville souhaite que les parcelles AH 39, 40, 43, 44, 47 et 51 deviennent constructibles car étant situées au cœur d'un tissu pavillonnaire et disposant d'un accès existant.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le lotissement des Châtaigniers est situé au contact de la zone industrielle de la Croix Blanche. Construit avant les années 1980, les parcelles des maisons implantées au sud étaient délimitées par une haie qui faisait la séparation avec l'espace agricole. A la suite de l'aménagement de la zone industrielle de la Croix Blanche au début des années 1990, la zone agricole située entre le lotissement et la nouvelle zone industrielle a servi de zone tampon pour limiter les nuisances. L'usage en tant que jardin de cette zone ne s'est développé qu'après les années 1990 notamment pour les maisons situées au sud de l'avenue des Châtaigniers. La collectivité souhaite donc maintenir cette zone tampon dans la continuité historique de ce secteur et assurer la mise à distance des constructions avec la zone d'activité et ainsi limiter les nuisances. Il n'apparaît pas souhaitable de permettre la densification de ces fonds de parcelles, ce qui rapprocheraient d'éventuelles nouvelles constructions des nuisances de la zone industrielle. Ce choix répond notamment à une des ambitions du fil rouge du PADD de « limiter l'exposition des habitants aux polluants et aux nuisances ».

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse qui lui semble bien prendre en compte les enjeux de quiétude et de santé.

Association « Les amis de Planté »

Cette association de Quilly s'oppose à l'extension de la zone Nlb, espace de loisirs dédié pour les engins motorisés afin d'assurer la quiétude du site. En tout état de cause, l'association demande que l'exploitant s'engage à maîtriser le niveau sonore à la source en créant par exemple des merlons ou des pièges à sons.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Estuaire et Sillon rappelle que le site de La Chapelle de Planté est classé en zone Nn qui correspond à des espaces naturels de loisirs et récréatifs. Ce classement permet notamment des aménagements légers pour les personnes venant sur site. Il s'agit de préserver les lieux tout en permettant l'installation de mobiliers urbains. Concernant le site à usage d'engins motorisés évoqué dans la contribution et sa possible extension, le PLUi a identifié exclusivement le site occupé et le classe en zone NL correspondant aux grandes activités de loisirs. Le zonage est strictement le même que celui du PLU actuel. Le site ne pourra donc pas s'étendre. En revanche, concernant les aménagements évoqués dans le courrier pour limiter l'impact sonore vers le site de Planté, le PLUi n'est pas habilité et ne peut imposer ce type de travaux qui relèvent de l'aménagement opérationnel et de la négociation avec l'exploitant.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission se félicite de l'interdiction de l'extension de cette activité motorisée.

ASL des propriétaires du lotissement de la Blandinais

L'association précise que le document d'urbanisme en vigueur limite la densification des secteurs de la Blandinais et de la Justice afin de préserver leur caractère paysager. Dans le projet de PLUi, le secteur de la Blandinais est classé en zone Ub et n'a plus la restriction liée au coefficient d'imperméabilisation des sols. Le demandeur souhaite que la règle actuelle sur le coefficient d'emprise au sol soit maintenue.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Estuaire et Sillon prend en compte les inquiétudes liées aux inondations par ruissellement sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc. Plusieurs mesures réglementaires ont été mises en oeuvre dans le PLUi, notamment par l'inscription d'emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales et la création d'espaces tampons.

Un nouvel outil a également été mis en œuvre : le coefficient de surface perméable (CSP). Pour les quartiers situés au nord, en amont du centre-ville, un classement en zone 3.2 a été décidé. Il impose un CSP de 0,5 dont 80% de pleine terre pour les parcelles de plus de 500 m². A titre d'exemple, une parcelle de 1 000 m² devra maintenir 500 m² en surfaces perméables comprenant 400 m² en pleine terre, ce qui permet d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs sensibles. Toutefois, pour tenir compte du secteur spécifique de La Blandinais, situé en amont des autres quartiers et bénéficiant de larges espaces de pleine terre permettant d'infiltrer en amont les eaux pluviales, il est proposé de **reclasser ce secteur en zone 3.3** qui impose 65% d'espaces perméables dont 70% de pleine terre. Pour reprendre l'exemple d'une parcelle de 1 000 m², celle-ci devra donc assurer 650 m² d'espace perméable dont 450 m² de pleine terre. Cette proposition vise à répondre à l'inquiétude exprimée dans la remarque et permettre une infiltration des eaux pluviales dès l'amont. Cette modification répond également aux enjeux exprimés sur le maintien du caractère paysager de ce secteur.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission note avec satisfaction le reclassement de ce lotissement en secteur 3.3 disposant d'un coefficient de surface perméable de 70%.

Association « les Sentinelles du Four 44 »

Composée d'habitants du Four côté impair, elle s'élève contre deux projets d'aménagements prévoyant 6 constructions individuelles. Elle souhaite préserver la biodiversité de ce secteur de Savenay.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le lieu-dit du Four est bien identifié comme un écart non constructible (voir justification p.394 à 446). En effet, l'urbanisation de ce secteur est incompatible avec le SCoT Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la « tâche urbaine », et qui limite l'urbanisation linéaire. Or, ce lieu-dit constitue une urbanisation linéaire et est très peu dense. Le PADD précise en outre que la densification doit respecter les sensibilités environnementales. Or, il existe à proximité du lieu-dit une ZNIEFF et une trame boisée. Une partie des parcelles agricoles du hameau est également identifiée en tant qu'enjeu fort par la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique et le PADD affirme sa volonté de prendre en compte les sensibilités agricoles. Enfin, même si le hameau avait été identifié en tant que hameau densifiable, l'extension urbaine est, dans tous les cas, interdite par le SCoT Nantes Saint-Nazaire. Pour l'ensemble de ces raisons, le lieu-dit du Four n'est pas constructible et ne pourra faire l'objet que d'extensions limitées des constructions existantes et d'annexes.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de l'inconstructibilité du secteur dit « le four ».

Association ACCIPEA21 de Campbon

Cette association intervient sur la zone de la Fondinais à Campbon. Elle indique que cette zone se situe sur le périmètre A de la nappe phréatique de Campbon, réglementée depuis le 8/8/2000 par un arrêté préfectoral. L'association souhaite la révision des zonages de la zone de la Fondinais UEa compte tenu que ce site se situe sur le périmètre rapproché A de la nappe phréatique, proche des habitations, de la maison de retraite, des écoles et autres bâtiments liés à l'enfance. Elle propose enfin que cette zone soit destinée à de l'habitat, services, équipements publics. Enfin, elle salue le changement de zonage de la parcelle ZI 0388 en Np afin de préserver cet espace naturel remarquable.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Voir réponse page 89

Collectif de Prinquiau

Il émet de nombreuses contributions quant au classement d'espaces arborés, au zonage de certains hameaux, à la gestion des coupures d'urbanisation :

- Des parcelles ont été identifiées en zone humide alors qu'elles ne le sont pas et inversement.
- Des parcelles ont été identifiées en secteur boisé alors qu'elles ne le sont pas.
- Regret que les parcelles en dents creuses hors zone à urbaniser n'ont pas été intégrées Constructibles.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Tout d'abord, concernant les zones humides, Estuaire et Sillon rappelle que celles identifiées au plan de zonage s'appuient sur celles annexées au SAGE approuvé le 31 décembre 2024. Des études ont été engagées pour une mise à jour mais elles ne sont pas achevées à la date d'arrêt du PLUi. Estuaire et

Sillon a donc fait le choix de s'appuyer sur les inventaires finalisés et annexés au SAGE approuvé le 31 décembre 2024. Toutefois, chaque secteur de projet identifié comme potentiel dans le cadre des travaux du PLUi, a fait l'objet d'une analyse de terrain par le bureau d'études Ecovia, notamment sur la potentielle présence de zones humides. Les justifications des secteurs de projets p.90 à 192 mettent en exergue les choix d'évitement des zones humides pour les secteurs de projet retenus. Au regard de cette première analyse, une seconde phase d'investigation a été menée et a permis de délimiter plus précisément les zones humides sur les secteurs de développement à vocation économique, d'habitat ou d'équipement et de les exclure des sites d'urbanisation quand cela était possible ou de les protéger dans le cadre des OAP. Par ailleurs, en compatibilité avec le SAGE, le règlement écrit du PLUi permet au pétitionnaire de réaliser une étude contradictoire pour infirmer le caractère humide d'une zone identifiée au règlement graphique du PLUi ou affiner sa délimitation. Si le classement en zone humide de certains espaces est contesté, il est donc possible de s'y opposer moyennant une étude technique.

Concernant la remarque sur les parcelles boisées qui ne le seraient pas, d'autres habitants ou associations ont émis des remarques similaires et identifient également des erreurs. Ces éléments seront étudiés au cas par cas avec les communes afin d'apporter les corrections nécessaires.

Enfin, concernant la constructibilité des dents creuses, Estuaire et Sillon rappelle qu'en zone urbaine (U), les dents creuses sont constructibles à condition de remplir les conditions. Le préalable pour qu'une parcelle soit qualifiée de dent creuse est donc son classement en zone urbaine (U), étant rappelé que ce classement répond aux ambitions du PADD du PLUi mais aussi au SCoT Nantes-Saint Nazaire. Les espaces qui constituent la centralité urbanisée de chaque commune sont, de fait, classés en zone urbaine au sein du zonage. En revanche, pour les espaces situés en campagne et donc en dehors de la centralité, ils ont tous fait l'objet d'une analyse multicritères qui s'appuie sur les orientations du PADD du PLUi et du SCoT ainsi que sur des éléments de jurisprudence. Les justifications de ces éléments sont détaillées aux p.394 à 446 de la pièce « Justification des choix ». Par ailleurs, ils ont fait l'objet d'une présentation et d'un avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers. Enfin, Estuaire et Sillon rappelle une jurisprudence constante : il n'y a pas d'erreur manifeste d'appréciation lorsqu'un terrain est classé en zone agricole à partir du moment où il s'intègre dans un vaste espace agricole exploité dont la préservation participe de la conservation du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles de la commune, quand bien même il comporte une maison d'habitation, voire une annexe ou une piscine et quand bien même il n'est pas exploité.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission note avec satisfaction l'engagement de la collectivité à corriger les erreurs manifestes. Elle estime nécessaire que la CCES apporte des réponses à chaque demande d'urbanisation de dents creuses

Bretagne vivante

L'association Bretagne Vivante, rencontrée hors permanence, soulève les points suivants :

- 1 - Absence de l'inventaire des zones humides actualisé ce qui induit des erreurs d'appréciation des espaces urbanisables, de nombreux exemples sont exposés (plusieurs OAP, imperméabilisation de la Folaine, projet de RD49 et sur des cours d'eau restaurés).
- 2- L'association regrette un manque de nuance dans l'appréciation du classement des EBC ou boisement au titre de l'article L153-21 du CU. Un zonage N serait suffisant et permettrait une réversibilité d'usages ;
- 3- Bretagne Vivante demande de la vigilance sur les prairies afin de pouvoir les reconstituer et ne pas empêcher le retour au statut de prairies de fauche ou de pâturage.
- 4- Pour optimiser la biodiversité biologique et notamment sur la croupe du Sillon de Bretagne, il convient de préserver et gérer les milieux naturels qui subsistent.
- 5- L'association regrette le déficit de partenariat et de partage de la connaissance avec certaines communes (citées) lors de l'élaboration du PLUi voire son rejet malgré son statut d'association d'utilité publique.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

1/ Concernant les zones humides, Estuaire et Sillon rappelle que celles identifiées au plan de zonage s'appuient sur celles annexées au SAGE approuvé le 31 décembre 2024. Des études ont été engagées pour une mise à jour mais elles ne sont pas achevées à la date d'arrêt du PLUi. Estuaire et Sillon a donc fait le choix de s'appuyer sur les inventaires finalisés et annexés au SAGE approuvé le 31 décembre 2024. Toutefois, chaque secteur de projet identifié comme potentiel dans le cadre des travaux du PLUi, a fait l'objet d'une analyse de terrain par le bureau d'études Ecovia, notamment sur la potentielle présence de zones humides. Les justifications des secteurs de projets p.90 à 192 mettent en exergue les choix d'évitement des zones humides pour les secteurs de projet retenus. Au regard de cette première analyse, une seconde phase d'investigation a été menée et a permis de délimiter plus précisément les zones humides sur les secteurs de développement à vocation économique, d'habitat ou d'équipement et de les exclure des sites d'urbanisation quand cela était possible ou de les protéger dans le cadre des OAP.

Concernant le secteur de la Folaine à Cordemais, une étude complémentaire de type loi sur l'eau a été réalisée par un bureau d'études à la demande d'Estuaire et Sillon, et délimite à la parcelle les zones humides présentes. Le résultat de cet inventaire a été pris en compte dans le zonage arrêté du PLUi : toutes les zones humides ont été exclues de la zone urbaine en application du principe d'évitement.

2/ En matière d'espace boisé classé (EBC) et/ou de boisement, le classement s'est appuyé sur l'analyse de la trame boisée identifiée dans le cadre de la définition de la trame verte et bleue par le bureau d'études en charge de l'analyse environnementale. A ce titre, la trame boisée est relativement modeste sur le territoire d'Estuaire et Sillon et la préservation du peu d'espaces boisés a constitué un fort enjeu. Pour rappel, l'EBC n'interdit pas la gestion et la coupe des arbres, il impose uniquement la conservation de l'usage boisé de la parcelle. En effet, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande d'évolution sera étudiée au cas par cas avec les communes afin d'apporter les corrections nécessaires.

3/ Concernant les prairies et leur retour au statut de fauches et de pâtures, ce type de gestion n'incombe pas au PLUi. En effet, celui-ci ne dispose pas d'outils pour contraindre ce type de gestion. En revanche, dans le cadre de la trame verte et bleue, des réservoirs ouverts ont été identifiés et ont fait l'objet d'un classement particulier en zone agricole protégée, ce qui interdit notamment toutes constructions, y compris agricoles, exceptées les petits abris pour animaux.

4/ En matière de préservation du Sillon de Bretagne, celui a été classé autant que possible en zone naturelle et les espaces boisés qui composent les micro-vallées sont protégés au titre des EBC.

Encore une fois, le PLUi ne dispose pas d'outils de gestion de ces espaces.

5/ Enfin concernant le déficit de concertation, Estuaire et Sillon rappelle que les associations ont été conviées très tôt dans le processus d'élaboration du PLUi, en particulier lors d'une réunion le 7 février 2023 pendant la phase de diagnostic et de travail sur le PADD, à laquelle ont participé le GIP Loire Estuaire, Terre d'Avenir, l'association syndicale des marais de Couëron – Saint-Etienne-de-Montluc ainsi que Bretagne Vivante représentée par M. Gilles Coueron. Au cours de cette réunion, Estuaire et Sillon a rappelé son souhait de collaborer avec les associations et d'être récepteur des données et connaissances de terrains dont les associations disposent. Toutefois, aucune suite n'a été donnée par Bretagne Vivante après ce temps d'échanges, ce que regrette Estuaire et Sillon. Par ailleurs, plusieurs réunions publiques et ateliers de travail, notamment sur le patrimoine du territoire tant naturel que bâti, ont eu lieu durant l'élaboration du PLUi ainsi qu'une matinée aux halles de Savenay consacrée au PLUi. Bretagne vivante en tant qu'association avait donc la possibilité de participer à ces temps d'échanges collectifs pour apporter sa contribution et échanger avec les autres habitants. Cependant, la collectivité prend bonne note du souhait de l'association d'être davantage directement associée et ne manquera pas de revenir vers elle au besoin.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte des réponses apportées à l'association « Bretagne vivante » et de la volonté de la collectivité de faire participer le tissu associatif à la « vie » des documents d'urbanisme.

La commission estime dommageable le non-versement de l'étude d'actualisation des zones humides dans le dossier.

Collectif des propriétaires du lotissement de l'Oisillière

Il sollicite le reclassement des parcelles cadastrées BK151 & BK164 en EBC pour garantir la préservation durable et respecter les objectifs de gestion économe de l'espace. De plus ils expriment leur désaccord avec la suppression de la notion « fond de jardin à préserver » de la parcelle BK151.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La collectivité partage la volonté exprimée par les riverains et confirme son souhait de ne pas urbaniser ce secteur. Pour assurer cette préservation, les deux parcelles seront protégées au titre d'un espace patrimonial végétal, outil existant dans le PLUi permettant d'assurer la préservation des parcs et jardins du territoire.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte avec satisfaction de la protection des espaces centraux du lotissement

Association Terre d'avenir

Elle alerte sur l'importance des zones humides pour la biodiversité, la régulation des crues et l'alimentation des cours d'eau. Elle regrette que l'étude menée par Hydroconcept n'ait pas été intégrée au PLUi. L'association conteste particulièrement la zone à urbaniser "La petite Noé", située sur un secteur humide.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Tout d'abord, le site de la « Petite Noë » à Prinquiau fait actuellement l'objet d'un projet d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme. A ce titre, une analyse environnementale et une étude de zones humides ont été réalisées par l'aménageur dans le cadre de la loi sur l'eau. Ces études ont permis d'identifier les espaces non concernés par une zone humide. Le périmètre de projet s'appuie donc sur ces relevés et exclut bien les espaces identifiés comme humides.

Concernant l'étude zone humide spécifique au PLUi, Estuaire et Sillon rappelle que celles identifiées au plan de zonage s'appuient sur celles annexées au SAGE approuvé le 31 décembre 2024. Des études ont été engagées pour une mise à jour mais elles ne sont pas achevées à la date d'arrêt du PLUi. Estuaire et Sillon a donc fait le choix de s'appuyer sur les inventaires finalisés et annexés au SAGE approuvé le 31 décembre 2024. Toutefois, chaque secteur de projet identifié comme potentiel dans le cadre des travaux du PLUi, a fait l'objet d'une analyse de terrain par le bureau d'études Ecovia, notamment sur la potentielle présence de zones humides. Les justifications des secteurs de projets p.90 à 192 mettent en exergue les choix d'évitement des zones humides pour les secteurs de projet retenus. Au regard de cette première analyse, une seconde phase d'investigation a été menée et a permis de délimiter plus précisément les zones humides sur les secteurs de développement à vocation économique, d'habitat ou d'équipement et de les exclure des sites d'urbanisation quand cela était possible ou de les protéger dans le cadre des OAP. Par ailleurs, en compatibilité avec le SAGE, le règlement écrit du PLUi permet au pétitionnaire de réaliser une étude contradictoire pour infirmer le caractère humide d'une zone identifiée au règlement graphique du PLUi ou affiner sa délimitation. Si le classement en zone humide de certains espaces est contesté, il est donc possible de s'y opposer moyennant une étude technique.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses mais trouve dommageable que l'actualisation de l'étude des zones humides ne soit pas versée au dossier.

Collectif des riverains de Saint Etienne de Montluc

Il s'exprime sur le projet de contournement D17 et prône pour la création d'une déviation, conjuguée à une interdiction de PL sur la RD17.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Estuaire et Sillon rappelle qu'elle n'est pas gestionnaire du réseau routier départemental mais que le Conseil départemental de Loire-Atlantique mène actuellement une réflexion sur des scénarios alternatifs au projet de déviation sud de Saint-Étienne-de-Montluc compte tenu de l'évolution du cadre réglementaire et d'une prise en compte accrue des enjeux environnementaux.

Ainsi, un scénario alternatif consistant à utiliser les routes départementales (RD 17, RD 49) pour assurer la liaison avec le futur échangeur de la RN 165 prévu au Temple-de-Bretagne est à l'étude. Le projet de déviation sud de Saint-Étienne-de-Montluc selon une configuration modifiée pour réduire son impact sur l'environnement est également en réflexion.

Ces études permettront d'apporter un éclairage sur l'opportunité et la faisabilité de chacune de ces solutions.

A la demande du Conseil départemental, ces deux scénarios sont bien inscrits dans le PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses mais note que seul un scénario a fait l'objet d'un zonage spécifique et d'un emplacement réservé (SE04) de 17 hectares.

Collectif des riverains de la Gatais à Saint Etienne de Montluc

Le collectif de riverains de La Gatais exprime son opposition à l'implantation d'une déchèterie intercommunale sur le site réservé SE 05 du PLUi de Saint-Étienne-de-Montluc, en évoquant les désagréments à venir (bruits, trafic, perte financière) générés par ce projet. Ils proposent une alternative : la zone d'activité de La Folaine à Cordemais, déjà aménagée mais inoccupée.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le projet est localisé sur un foncier situé dans le prolongement direct des infrastructures des services techniques municipaux et en face d'un grand entrepôt logistique générateur de flux. De plus, les premières habitations sont à plus de 370 mètres du foncier identifié.

Enfin, le projet sera soumis à autorisation préfectorale et une étude d'impact sera réalisée afin de définir les mesures permettant de réduire les nuisances.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

Association Anim'toit

Elle souhaite conforter l'usage du site en refuge parcelle cadastrée ZS 67 afin de maintenir son activité qui se développe. La parcelle est classée dans le projet de PLUi en NEnR.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le classement de la parcelle ZS 67 en STECAL Nenr constitue une erreur matérielle. En effet, cette zone accueille un refuge pour animaux et constitue donc à ce titre un équipement d'intérêt général et collectif. Aussi, pour corriger cette erreur, le STECAL sera classé en zone Ni.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission note avec satisfaction cette correction

ASL du Bois de la vigne à Malville

Elle conteste l'OAP « Sainte Catherine » sur la parcelle AB 60 qui appartient à l'association. La commission a reçu en permanence quelques avocats représentant des propriétaires pour défendre des changements de zonage. Les contributions correspondantes sont traitées au même titre que les autres.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

L'OAP Sainte Catherine constitue le site de projet urbain majeur pour la commune de Malville. Le choix d'intégrer la parcelle AB 60 à l'OAP dans le secteur « A' » a pour objectif de permettre à long terme le désenclavement du lotissement du Bois de la Vigne, d'envisager un raccordement au futur quartier de Sainte-Catherine et de faciliter la desserte au centre-bourg et à ce nouveau quartier qui accueillera des services et équipements. Comme indiqué dans l'OAP, la réalisation de ce secteur ne constitue pas une obligation pour la réalisation de ce futur quartier mais répond à une opportunité. Toutefois, les propriétaires concernés et les riverains souhaitant conserver cet espace collectif en tant que tel, **la collectivité en prend acte et modifiera l'OAP en retirant ce secteur.**

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette décision de retirer la parcelle AB60 de l'OAP « Sainte Catherine »

6.2 Contributions des collectivités territoriales / groupes et personnalités politiques

Malville

La maire de Malville fait part d'un certain nombre de demandes de modification au projet de PLUi dont notamment des modifications sur les OAP Sainte Catherine et le Pressoir ainsi que sur la création d'un zonage Enr.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

L'ensemble des demandes doit être étudié au cas par cas avec la commune de Malville.

Concernant l'OAP Sainte-Catherine, une réponse au collectif de riverains a été formulée ci-dessus.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte mais regrette que les réponses ne figurent pas dans le mémoire.

Savenay

L'adjoint à la mairie de Savenay dépose une contribution portant notamment sur l'intégration de patrimoine bâti (6 et 6 A rue de Guérande), la modification du règlement écrit pour interdire tout nouveau logement au lieu-dit "la Vallée Mismy" ainsi que l'inconstructibilité des parcelles BK 41, 44, 168, 177 et 178 compte tenu du risque d'inondation.

Il souhaite instaurer une protection patrimoniale sur les parcelles situées entre la rue du Pontreau et la rue des Hortensias.

Enfin, il souhaite que soit instauré l'interdiction de peindre les toitures.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le patrimoine bâti situé rue de Guérande sera identifié et fera bien l'objet d'une fiche spécifique.

Concernant la possibilité de peindre les toitures, le règlement précisera l'interdiction de repeindre des toitures. En effet, cette interdiction n'est pas assez clairement exprimée alors qu'il s'agit bien d'une volonté des élus. En effet, lors des ateliers de travail sur le règlement écrit et notamment ceux sur la qualité architecturale et la préservation de l'environnement, les élus avaient arbitré l'impossibilité de repeindre les toitures en raison des risques liés à cette technologie (mauvaise réalisation entraînant des pollutions chimiques, risque de détérioration des toitures, remise en cause de la sécurité incendie, inefficacité liée à un grisaillement précoce) mais aussi en lien avec une efficacité limitée (inutile en cas de mauvaise isolation du bâtiment, et surconsommation en hiver).

Le reste des demandes sera étudié au cas par cas avec la commune de Savenay.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

Campbon

La commune de Campbon souhaite ajouter de nouvelles zones d'assainissement collectif. Elle demande de mettre à niveau le zonage sur la zone de la Fondinais afin de permettre l'accueil de la coopérative Agrial.

Enfin, elle demande la correction d'erreurs matérielles.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Concernant la question de l'assainissement, la commune de Campbon est desservie par un poste de relevage (Four à chaux) qui récupère les eaux usées de la commune et de la laiterie, avant d'être transférées vers la station d'épuration de Ste Anne sur Brivet. Le fonctionnement de cette station est problématique. Le choix a donc été fait de ne pas aggraver la situation et de ne pas modifier le périmètre. En parallèle, il est demandé aux usagers en assainissement individuel de se mettre en conformité pour limiter les impacts sur la nappe phréatique. Estuaire et Sillon doit donc envisager la construction d'une nouvelle station d'épuration. Les extensions de réseaux nécessaires pour desservir ces nouvelles zones ne pourront pas être réalisées avant la mise en service de ce nouvel équipement pour lequel le choix du site n'a pas encore été opéré.

Pour le zonage constructible lié au projet Agrial, voir réponse III.11

Concernant les erreurs matérielles évoquées, elles seront analysées dans leur ensemble et corrigées lorsque cela sera possible. A titre d'exemple, le millésime du cadastre est bien le plus récent mis à disposition par les services de la direction générale des Finances Publiques. En effet, dans le cadre des orientations nationales fixées par la Direction générale des finances publiques, l'activité des géomètres du cadastre a été réorientée prioritairement vers un renforcement de la qualité des bases de fiscalité directe locale. Cette réorientation prioritaire de l'activité des géomètres induit un resserrement des travaux de lever du bâti. Dans ce cadre, la mise à jour des constructions sur le plan cadastral est réalisée selon de nouveaux procédés autres que les levés du bâti sur le terrain par les géomètres du cadastre, notamment par recours aux prises de vue aériennes. Le fond de plan cadastral du PLUi est donc bien le dernier en date communiqué par l'administration fiscale.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses.

Savenay

Les deux groupes d'élus d'opposition relèvent les points suivants :

Les équipements structurants nécessaires ne sont pas annoncés malgré l'accroissement de population envisagée dans le PLUi.

La réduction de zonage urbanisable n'est pas proportionnelle aux infrastructures routières existantes, ce qui aurait pu laisser une marge de manœuvre.

La typologie de logement collectif vs individuel ne correspond pas aux attentes locales. Les groupes demandent l'affectation de la réserve de 8 ha en logement social.

Différents points du règlement sont contestés (hauteur en centralité, règle de stationnement, espaces verts, la Bannerie).

Les données et zonages liés au développement économique ne sont pas explicites.

Une observation concerne le patrimoine : aucun espace vert n'est sanctuarisé en dehors de la vallon Mabile et du Pontreau. Les parcs doivent être préservés (Soubretière, Desmars, Bois des bonnes sœurs).

Les groupes s'interrogent sur le fonctionnement de la STEP et de la suite donnée à la mise en demeure de l'Etat.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

1/ En matière d'équipements structurants, les justifications du PLUi p.573 à 580 mettent en exergue les capacités d'accueil du territoire au regard de l'accueil de population, tant en matière de capacité de production de logements, de structures de la petite enfance, d'établissements scolaires, d'alimentation en eau potable, d'assainissement collectif et non collectif ou encore de

collecte de déchets. Sur la ville de Savenay, le PLUi prévoit des zones d'extension d'équipements pour répondre dans le futur aux besoins de la population actuelle et future : zone 2AU à l'est du stade Ménélec pour des équipements sportifs, zone 2 AU au nord de l'hôpital pour des besoins éventuels d'équipements publics de santé, la zone 2AU en face de la Colleraye 2 pour répondre aux besoins scolaires et d'équipements sportifs. Estuaire et Sillon rappelle que l'accueil de population sera lissé dans le temps et que certaines études et projets ont déjà été entamés pour répondre aux besoins. A titre d'exemple, la construction du nouveau lycée Saint-François d'Assise, le projet de rénovation du site de Prince Bois, le complexe sportif Alice Milliat. En matière de petite enfance, le taux de couverture en équipements (donnée CAF) est relativement satisfaisant, même si l'offre devra être réévaluée dans les années à venir au regard du départ en retraite d'assistantes maternelles. A ce titre, le règlement du PLUi permet dans l'ensemble des zones Ua et Ub du territoire l'implantation de services de petite enfance de type crèches, micro-crèches ou maison d'assistantes maternelles, y compris dans des zones résidentielles pavillonnaires, et afin d'assurer une offre au plus près des besoins. En matière de réseau, la STEP de Savenay sera complètement réhabilitée comme expliquée p.579 pour modifier le mode de traitement et le mettre en adéquation avec les besoins et enjeux actuels. Savenay disposera donc en 2027-2028 d'une station d'épuration en boues activées pour une capacité de 11 500 équivalents habitant, en cohérence avec les objectifs d'accueil démographique de la commune.

2/ Les routes et voies ferrées ne font pas l'objet d'un zonage spécifique puisque l'objet du PLU est d'encadrer le droit du sol. La doctrine de l'état en la matière est de classer ces espaces en cohérence avec l'environnement proche. Les gares doivent toutefois être classées en zone U. Les voies routières et voies ferrées qui traversent des zones agricoles ou naturelles doivent être classées en zone A ou N. Le PLUi s'est donc attaché à suivre cette méthode. De plus, ce classement ne fausse en rien la mesure de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers puisque ce calcul s'appuie sur la réalité du terrain et non le zonage du PLUi. Pour effectuer ce calcul des outils ad hoc sont utilisés qui ne s'appuient pas sur les zonages PLUi mais une observation au réel de l'usage et des caractéristiques de chaque parcelle. Dans le cadre du calcul de la consommation foncière du présent PLUi, Estuaire et Sillon s'est appuyé sur l'outil "ConsoZan 44" développé par le département et les agences d'urbanisme de la région nazairienne (ADDRN) et de la région nantaise (AURAN). L'ensemble de ces éléments sont présents p.200 à 233. Enfin, quand le rapport de présentation indique le nombre d'hectares d'espaces agricoles préservés, à savoir 22 500 ha, il s'agit bien des espaces classés en zone Aa, Ap et Np excluant les espaces artificialisés (routes, maisons, voies ferrées), comme expliqué p.594 du rapport de présentation.

3/ Savenay constitue la ville structurante d'Estuaire et Sillon avec Saint-Etienne-de-Montluc et doit répondre aux besoins en logements du territoire, dont le diagnostic a mis en avant les besoins en matière de petits logements et de locatifs (voir diagnostic p.138). De même, la majorité des demandes du parc social concerne des personnes seules et familles monoparentales (p.144-145). Le logement collectif est l'outil le plus efficace pour répondre à cette demande. Savenay dispose également d'un parc de logements de type maison individuelle qui va mécaniquement faire l'objet d'un renouvellement du fait du vieillissement de la population, et donc entraîner la mise sur le marché de maisons individuelles et de grands logements, à même de répondre aux besoins des familles. Aussi, la programmation de logements s'est attachée à répondre à ces besoins et à cette tension en privilégiant des sites de projets situés à proximité des commerces, équipements, services.

4/ Concernant les hauteurs, la hauteur maximale dans la majorité de la centralité est de 10,50 mètres à l'égout en cohérence avec la hauteur des bâtis les plus hauts existant à Savenay, ce qui, par conséquent, ne remet nullement en cause le paysage urbain du centre-ville. Seuls quelques secteurs de renouvellement urbain permettent la réalisation de bâtis à 13,50 mètres à l'égout dans des quartiers ciblés et propices à accueillir ce type d'opération. Ces hauteurs permettront de développer des opérations qui ménageront la préservation d'espaces de pleine terre et d'espaces récréatifs pour les habitants de ces opérations, sans entraîner de nuisances pour les autres riverains.

Il s'agit notamment du quartier autour des halles qui dispose déjà d'une opération de ce type rue Mme Jean. Cette hauteur permettra d'envisager des opérations de surélévation ponctuelles. Le quartier autour du gymnase actuel et qui a vocation à devenir un quartier mixte d'habitat et de services bénéficie de grands espaces qui permettront d'assurer des projets de qualités, tout comme le site de Prince Bois maîtrisé en partie par la puissance publique, en lien avec l'existence d'équipements scolaires. En matière d'espaces verts, un important travail de repérage des arbres et boisements existants a été opéré permettant de préserver ces éléments au règlement graphique. Ainsi 376 arbres, 3 000 mètres de linéaires de haies, 136 boisements, 3 espaces cultivés et 5 ensembles « végétal patrimonial » ont été protégés rien qu'au sein de la centralité. Ce relevé n'est sans doute pas exhaustif compte tenu de la complexité du travail à réaliser mais constitue cependant une base très solide qui pourra faire l'objet d'ajouts et corrections au fil des évolutions du PLUi. Enfin, en matière de stationnement, les règles inscrites au PLUi ont pour objectif d'assurer un compromis entre besoins des habitants des futures opérations et réalité opérationnelle de la construction de logements en France et sur le territoire de pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. De même, les normes de stationnement constituent un levier pour faire évoluer les modes de vie des habitants et tendre vers un développement de la mobilité active, ambition majeure du PADD. Les choix d'urbanisation exprimés plus haut ont porté sur des espaces situés au plus près des commerces, activités et services pour favoriser les déplacements doux et réduire la dépendance à la voiture (notamment au second véhicule). De même, les futures opérations d'habitat comprendront davantage de petits logements, nécessitant moins de place de stationnement. En outre, Savenay dispose d'une gare SNCF avec un cadencement et un niveau de service qui permet d'envisager l'usage de la mobilité collective pour les déplacements domicile-travail, notamment pour les salariés travaillant à Nantes ou Saint-Nazaire. Il est à nouveau rappelé que le PLUi est un document d'urbanisme qui peut évoluer dans le temps au regard des bilans et observations de terrain qui pourront être réalisés au fil de son application, permettant d'envisager des évolutions en fonction des besoins.

5/ Les choix opérés en matière de zonage économique et des règles associées sont largement explicités de la p.158 à 192 des justifications du PLUi. Ils s'appuient sur le Schéma d'accueil des entreprises voté en conseil communautaire en 2022 et sur une étude de programmation économique menée en 2024 et dont les travaux ont alimenté le PLUi.

6/ Concernant la préservation des espaces verts, les parcs publics inclus dans les zones urbaines n'ont pas fait l'objet d'un zonage spécifique compte tenu qu'ils sont gérés par la collectivité. Il n'est donc pas apparu nécessaire de multiplier les zonages. En revanche, la collectivité a fait le choix, dans un souci de préservation, de protéger au règlement graphique les arbres, boisements et ensembles « patrimonial végétal » localisés sur l'espace public.

7/ La Communauté de Communes a engagé une action pour réhabiliter la STEP de Savenay afin de :

- Prendre en compte le régime hydraulique de Savenay qui intègre un linéaire en unitaire (eaux usées/eaux pluviales) et pour lequel le procédé utilisé par la station actuelle n'est pas du tout adapté.
- Prendre en compte des pollutions non mesurées réglementairement qui impactent le milieu récepteur en aval et qui ont été constatées régulièrement.
- Prendre en compte une augmentation des activités et de la population de la commune.

Pour limiter les dysfonctionnements, Estuaire et Sillon a lancé une étude de faisabilité portant sur l'ensemble du système de Savenay entre 2021 et 2022 en parallèle au schéma directeur assainissement. Un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau a été déposé en août 2024. Une compensation pour extension sur zone humide et des mesures compensatoires sont à prévoir et des inventaires complémentaires ont été réalisés en 2025. Une enquête publique sera organisée prochainement afin d'obtenir l'arrêté d'autorisation du préfet.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces réponses. Elle note avec satisfaction la réponse sur l'assainissement et les grands équipements. Elle apporte également des réponses sur le zonage des routes

6.3 Contributions des visiteurs par thème

Zonage

Le changement de zonage apparaît comme étant le principal thème des contributions. Les demandes concernent essentiellement la possibilité de pouvoir construire un nouveau logement dans les lieux habités mais classés en zone Aa dans le projet de PLUi.

Néanmoins, certaines demandes sont à examiner tout particulièrement. Il s'agit de celles à concernant les villages et hameaux recensés et classés en zone Uhb, et singulièrement les possibilités constructives en dents creuses. En effet, le règlement prévoit cette possibilité, sauf si la « dent creuse » mesure plus de 30 mètres de long. Nombre de déposants estiment que dans les hameaux, cette règle ne devrait pas être appliquée compte tenu de la taille des terrains.

La commission tient à mettre en exergue certaines situations individuelles résultant d'un déclassement de zonage. Nous avons rencontré des personnes qui, lors du partage successoral, se sont acquittées d'impôts sur la valeur d'un terrain qui était constructible et qu'il ne l'est plus dans le projet de PLUi. De fait, le montant de ces impôts dépasse largement la valeur actuelle de ces terrains.

Au-delà des demandes de constructibilité, quelques contributions s'étonnent que des terrains agricoles classés A passent en zone naturelle sans raison évidente pour les contributeurs. Enfin, certains déposants se plaignent du classement de leur fond de parcelle en zone naturelle.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Estuaire et Sillon regrette ces situations mais rappelle dans un premier temps que les problématiques de valeurs foncières liées aux successions ne sont pas du ressort de la collectivité. Ces éléments ne peuvent pas constituer la clé d'entrée des choix d'urbanisation, l'intérêt général primant sur l'intérêt particulier. L'urbanisation doit répondre à des principes d'aménagement du territoire qui répondent aux ambitions fixées par le PADD du PLUi, les documents supra-communaux (tel que le SCoT) et les différentes lois.

Concernant les cas de dents creuses supposées, les demandes seront examinées au cas par cas, mais Estuaire et Sillon souhaite ici rappeler les principes méthodologiques qui ont fondé les choix d'aménagement inscrits dans le PLUi.

Tout d'abord, les orientations du PADD visent à « Prioriser l'accueil de populations dans les centres-bourgs/centres-villes », et « renforcer la vitalité des centres-bourgs/centres-villes par la diversification des fonctions et des usages ». De plus, le SCoT Nantes-Saint Nazaire impose à Estuaire et Sillon de « conforter les centralités par l'implantation privilégiée d'une offre résidentielle, commerciale, en services, équipements et activités économiques au plus près des centres-bourgs/ centres-villes puis dans les villages » et de « prioriser le développement urbain au sein des espaces déjà urbanisés ». De plus, celui-ci précise dans sa définition, qu'un hameau « présente les caractères d'une organisation urbaine, le distinguant d'un espace d'urbanisation diffuse. Il s'apprécie par l'existence de voies principales et de dessertes, par la présence de réseaux (eau, électricité et collecte de déchets) et par la compacité du bâti ». Ainsi, les espaces ne disposant pas d'une organisation urbaine et étant de type linéaire dans leur totalité ne peuvent constituer des hameaux et constituent donc des écarts, de l'urbanisation diffuse.

Pour répondre à cette définition, une analyse multicritère a été mise en œuvre et explicitée p.395 à 446 du rapport de justification. Ainsi, les secteurs retenus répondent aux caractéristiques du hameau en matière de nombre de logements, de densité, d'organisation urbaine (organisation non linéaire sur

une partie du hameau), de présence des réseaux, etc. La notion de coupure d'urbanisation de 30 mètres constitue seulement un des critères de choix. Qui plus est, dans les secteurs de campagne remplissant les conditions d'éligibilité, des parcelles éloignées de plus de 30 mètres et ne disposant pas d'enjeux agricole, environnementale ou paysager peuvent être qualifiées de dents creuses et faire l'objet d'une densification. Estuaire et Sillon rappelle également qu'un espace aujourd'hui non cultivé peut cependant disposer d'atouts environnementaux et constituer dans l'avenir un enjeu agricole dans le contexte de modification des pratiques et d'évolutions des besoins. A titre d'exemple, des parcelles de moins de 5000 m² intéressent d'ores et déjà des maraîchers qui souhaitent s'installer sur le territoire. De plus, le juge administratif a eu l'occasion d'affirmer à plusieurs reprises qu'il n'y a pas d'erreur manifeste d'appréciation lorsqu'un terrain est classé en zone agricole à partir du moment où il s'intègre dans un vaste espace agricole exploité dont la préservation participe de la conservation du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles de la commune, quand bien même il comporte une maison d'habitation, voire une annexe ou une piscine et quand bien même il n'est pas exploité. Aussi, en cohérence avec les orientations du PADD "d'accompagner la transformation du modèle agricole pour le rendre plus résilient et développer un système alimentaire de proximité" ces parcelles constituent aussi un atout pour l'avenir d'Estuaire et Sillon et ne doivent pas nécessairement faire l'objet d'une urbanisation. D'où une nécessaire analyse au cas par cas.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse générique (rappel des principes et critères guidant le classement des hameaux et villages) mais regrette que la collectivité n'ait pas répondu aux situations que la commission a relevées et signalées dans son procès-verbal de synthèse.

Les OAP sectorielles

Les **OAP « Boudinières Nord » et « Boudinières Est »** à Saint Etienne de Montluc font l'objet de nombreuses contributions pour s'élever contre essentiellement l'OAP Nord.

Les principaux reproches touchent à :

La sécurité routière

Il est reproché de générer du trafic supplémentaire sur la route de Nantes déjà très circulée et dangereuse

La suppression d'un « poumon vert »

De nombreux riverains reprochent une future urbanisation consommatrice d'espaces verts et constituant un îlot de fraîcheur indispensable dans la conjoncture de réchauffement climatique.

La perte de valeur immobilière

Des riverains craignent une dépréciation de leur bien au regard d'immeubles trop proches de leurs habitations.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La collectivité a déjà répondu aux éléments qui concernent l'OAP des Boudinières dans la 1^{ère} partie du présent document. Voir réponse à l'association Jacavie.

OAP « La Petit

e Noé » à Prinquiau : il est signalé que l'emplacement prévu pour cette OAP est situé en zone humide avec des inondations fréquentes de la route adjacente aux deux îlots.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La collectivité a déjà répondu aux éléments qui concernent l'OAP de la « Petite Noë » dans la 1^{ère} partie du présent document. Voir réponse à l'association Terre d'avenir.

Des propriétaires refusent l'intégration de leurs terrains dans les OAP à Quilly notamment (OAP de la Pilardais et des Clos guerrioux).

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Les demandes seront examinées et analysées avec la commune. Toutefois, il convient de rappeler que l'inscription d'une OAP sur des parcelles privées ne remet pas en cause le droit de propriété. L'OAP constitue un outil prévu et permis par le code de l'urbanisme (article L.151- 6 à L.151-7-2) pour assurer une cohérence et une qualité des futures opérations, et notamment éviter l'urbanisation au coup par coup sans cohérence d'ensemble. Les secteurs du Cheval Blanc et du Clos Guerrioux constituent des espaces stratégiques comme explicités au sein des justifications du PLUi p.142 à 148 du rapport de présentation : proximité avec les services, équipements et les quelques commerces de Quilly, superficie conséquente, accès et desserte aisé.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

La commission attire l'attention de la collectivité sur l'OAP "Le lattais" à La Chapelle Launay compte tenu de son impact environnemental, de l'éloignement du centre bourg et de son manque de logements sociaux.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le site du Lattais répond à l'abandon du site de la Touche Basse, au sud de la commune, en raison d'enjeux environnementaux trop importants. Ce site, bien que vierge de toute urbanisation est situé en continuité du tissu urbain du bourg et n'a pas été identifié comme secteur à enjeu agricole par la chambre d'agriculture. En matière d'enjeux environnementaux, une petite zone humide avait été pré-identifiée au nord de la parcelle en bordure de la D93. Un périmètre plus précis a été identifié ensuite pour éviter de l'impacter. Elle fait partie intégrante de l'OAP et est protégée à ce titre. En phase opérationnelle, une étude loi sur l'eau permettra de définir précisément les mesures de protection de cette zone humide.

De plus, l'évaluation environnementale avait mis en avant la nécessité de préserver le boisement à l'est et d'observer une marge de recul par rapport à ce boisement. Pour y répondre, le périmètre exclu totalement la partie boisée et l'OAP et impose un recul des constructions par rapport à celle-ci. Les orientations prises permettent donc de répondre aux mesures d'évitement préconisées.

Concernant les distances, l'OAP est à 400 mètres des équipements sportifs, à 900 mètres du cœur de bourg et à moins de 300 mètres des grands axes de desserte vers les bassins de Nantes et Saint-Nazaire.

Enfin, la collectivité a fait le choix de répartir les logements sociaux entre les OAP de La Vallette, du Centre-bourg et du Chapeau aux Moines, ce qui répond aux attendus du PLH au regard du statut de bourg intermédiaire de La Chapelle Launay.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission maintient sa position sur

- l'éloignement de ce projet du centre bourg,
- le manque de logements locatifs sociaux compte tenu des autres projets
- la consommation d'ENAF

Lotissement de la Blandinais

Les riverains souhaitent conserver le Coefficient d'Occupation des Sols de 10% compte tenu du caractère très humide du secteur.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La collectivité a déjà répondu aux éléments concernant le lotissement de la Blandinais dans la 1ère partie du présent document. Voir réponse à l'ASL des propriétaires du lotissement de la Blandinais.

Contournement de Saint Etienne de Montluc

Le contournement de Saint Etienne pose question notamment quant au classement en zone Nc de la variante RD 49 non reprise sur les autres scenarii (déviation sud et déviation nord de Saint Etienne de Montluc).

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Estuaire et Sillon rappelle qu'elle n'est pas gestionnaire du réseau routier départemental mais que le Conseil départemental de Loire-Atlantique mène actuellement une réflexion sur des scénarios alternatifs au projet de déviation sud de Saint-Étienne-de-Montluc compte tenu de l'évolution du cadre réglementaire et d'une prise en compte accrue des enjeux environnementaux.

Ainsi, un scénario alternatif consistant à utiliser les routes départementales (RD 17, RD 49) pour assurer la liaison avec le futur échangeur de la RN 165 prévu au Temple-de-Bretagne est à l'étude. Le projet de déviation sud de Saint-Étienne-de-Montluc selon une configuration modifiée pour réduire son impact sur l'environnement est également en réflexion.

Ces études permettront d'apporter un éclairage sur l'opportunité et la faisabilité de chacune de ces solutions.

A la demande du Conseil départemental, ces deux scénarios sont bien inscrits dans le PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend bonne note de cette réponse mais s'étonne qu'un seul scenario ait fait l'objet d'un emplacement réservé de 17 hectares et d'un zonage spécial (Nc)

Emplacement de la future déchetterie de St Etienne

Des contributeurs estiment la localisation trop proche des habitations générant de nombreuses nuisances (sonores, sécurité).

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Voir réponse en 1ère partie au Collectif des riverains de La Gatais.

Erreurs matérielles

Les erreurs signalées concernent essentiellement des mises à jour des plans (constructions non prises en compte, Emplacement réservé supprimé, haies inexistantes...)

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

L'ensemble des erreurs signalées seront étudiées au cas par cas, notamment concernant les haies et arbres, ainsi que les emplacements réservés et feront l'objet d'un arbitrage avec les communes.

Concernant les constructions non prises en compte, Estuaire et Sillon rappelle que le millésime du cadastre est bien le plus récent communiqué par les services de la direction générale des Finances Publiques. En effet, dans le cadre des orientations nationales fixées par la Direction générale des

finances publiques, l'activité des géomètres du cadastre a été réorientée prioritairement vers un renforcement de la qualité des bases de fiscalité directe locale. Cette réorientation prioritaire de l'activité des géomètres induit un resserrement des travaux de lever du bâti. Dans ce cadre, la mise à jour des constructions sur le plan cadastral est réalisée selon de nouveaux procédés autres que les levés du bâti sur le terrain par les géomètres du cadastre, notamment par recours aux prises de vue aériennes. Le fond de plan cadastral du PLUi est donc bien le dernier en date communiqué par l'administration fiscale.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend note avec satisfaction de la correction des erreurs matérielles du dossier.

Zones humides

De nombreux propriétaires contestent le caractère humide de leurs parcelles. D'autres demandes estiment que l'inventaire de 2013 n'est plus du tout applicable.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Estuaire et Sillon rappelle que les zones humides identifiées au plan de zonage s'appuient sur celles annexées au SAGE approuvé le 31 décembre 2024. Des études complémentaires ont été menées dans le cadre de l'élaboration du SAGE mais n'ont pas été achevées à la date d'arrêt du PLUi, Estuaire et Sillon a donc fait le choix de s'appuyer sur les inventaires finalisés et annexées au SAGE. Toutefois, les justifications des secteurs de projets p90 à 192 mettent en exergue les choix d'évitement des zones humides pour les secteurs de projet retenus. Pour rappel, chaque secteur de projet potentiel a fait l'objet d'un travail et d'une analyse de terrain par le bureau d'études Ecovia, notamment sur la potentialité de présence de zones humides. Au regard de cette première analyse, une seconde phase d'investigation a été menée dans le cadre de la révision du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire menée par le cabinet Hydroconcept. Cette phase d'analyse a permis de délimiter plus précisément les zones humides sur les secteurs de développement à vocation économique, d'habitat ou d'équipement et de les exclure des sites d'urbanisation quand cela était possible ou de les protéger dans le cadre des OAP.

Enfin, en compatibilité avec le SAGE, le règlement écrit du PLUi permet au pétitionnaire de réaliser une étude contradictoire pour infirmer le caractère humide d'une zone identifiée au règlement graphique du PLUi ou affiner sa délimitation. Si le classement en zone humide de certains espaces est contesté, il est donc possible de s'y opposer moyennant une étude technique.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse mais estime qu'il aurait été utile de joindre l'actualisation des zones humides dans le dossier d'enquête.

Habitats légers

Quelques contributeurs ont noté la volonté de la collectivité de favoriser l'installation d'habitats légers de type « Tiny House » mais questionnent les lieux possibles pour ces logements.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

L'installation d'habitat légers est soumise au même titre que les autres constructions au respect du règlement (graphique et écrit) du PLUi et peuvent donc faire l'objet d'installations en zones U. Des projets peuvent être éventuellement envisagés en STECAL, les élus étant favorables à l'étude de tels projets mais sous réserve qu'ils soient présentés et travaillés en amont pour assurer une intégration de qualité et encadrer l'évolution dans le temps. Aucun projet n'avait émergé durant la

phase d'élaboration du PLUi ou n'était suffisamment avancé au stade de l'arrêt pour pouvoir être intégré. Par conséquent, aucun STECAL n'a été identifié pour ce type de projet.

Cela étant, après analyse du règlement écrit, il s'avère que ce type d'installation en zone U apparaît difficile au regard des règles de qualité architecturale imposées. Ce sujet sera donc abordé avec les élus et l'ensemble des communes pour clarifier la position de la collectivité sur ce point et modifier le règlement écrit et graphique si besoin.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend note avec satisfaction de la prise en compte de ce besoin spécifique.

Projets à vocation touristique

De nombreuses demandes de changement de destination de bâtiments ont pour objectif non pas la création de logements au titre de résidence principale mais pour y créer des structures à vocation touristique (gîte, chambre d'hôtes par exemple).

D'autres projets de plus grande ampleur sont proposés (kotas finlandais, maison de créateurs et laboratoire de tourisme durable).

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Pour rappel, sont considérés comme destination logement, les chambres d'hôtes si elles disposent de moins de 5 chambres, et les meublés de tourisme s'ils ne proposent pas de prestations hôtelières. Ainsi, les constructions existantes identifiées comme logement peuvent déjà développer ce type de projet.

Pour les projets de grande ampleur qui peuvent être considérés comme des hôtels ou autres hébergements touristiques, Estuaire et Sillon n'a pas souhaité les autoriser pour les changements de destination. En effet, au regard des capacités existantes en réseaux publics (assainissement notamment), il n'apparaît pas opportun de permettre le développement de grandes structures, mais de favoriser des petites unités de types gîtes, meublés de tourisme et chambre d'hôtes.

Enfin, pour les projets spécifiques évoqués dans la remarque, elles doivent faire l'objet d'une analyse au cas par cas et d'une validation collective par la commune et la communauté de communes, au regard de la qualité du projet et de son impact environnementale, écologique, agricole et paysager. Cette analyse sera menée par Estuaire et Sillon dans le cadre de l'étude des demandes formulées pendant l'enquête publique. Estuaire et Sillon rappelle par ailleurs que le PLUi est un document évolutif qui fera l'objet de modifications et qui pourra intégrer au fil du temps des projets de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse. Elle propose que les critères de changement de destination à vocation touristique (réseaux, patrimoine bâti, nombre d'hébergements...) soient définis en amont et portés à la connaissance du public. Cette méthode permettrait d'accélérer le traitement de ces demandes.

OAP optimisation foncière

Une pétitionnaire demande le reclassement de sa parcelle ZP 367 située à Prinquiau, qui lui semble comporter une anomalie. Une partie est identifiée en optimisation foncière (20 logements par ha) alors que des boisements sont présents sur cette partie. De plus la partie nord en simple prairie est identifiée comme non constructible. Elle estime que ce n'est pas cohérent par rapport à la volonté de préserver les parties arborées.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La demande sera examinée et analysée avec la commune au regard de la situation existante. Un classement des arbres pourra être envisagé.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse adaptée à la situation.

Un contributeur estime que la mise en œuvre de cette OAP constitue une atteinte au droit de la propriété.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

L'inscription d'une OAP sur des parcelles privées ne remet pas en cause le droit de propriété. L'OAP constitue un outil prévu et permis par le code de l'urbanisme (article L.151-6 à L.151-7- 2) pour assurer une cohérence et une qualité des futures opérations, et notamment éviter l'urbanisation au coup par coup sans cohérence d'ensemble.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

Commerce et économie

Secteur de la Fondinais - Campbon

Plusieurs contributeurs ainsi que la mairie de Campbon souhaitent le maintien de la zone de la Fondinais en tant que zone d'activités intercommunale pour permettre l'installation de la coopérative Agrial. Un contributeur souligne que le forage n'est plus exploitable, étant obstrué.

Un pétitionnaire sollicite le maintien de 1,5 hectare en zone UEa de la Fondinais pour permettre l'installation de la coopérative Agricole AGRIAL. En effet, cette coopérative permet aux agriculteurs et particuliers de venir acheter et profiter de ses services.

Cette activité est très importante pour les agriculteurs du secteur ainsi que pour la population locale. Lors d'un précédent PLU les élus de la commune soucieux de protéger l'environnement ont exclu de cette zone un espace boisé, une route a été créée pour éviter le passage de camions dans le bourg. Eurial a décidé de changer son organisation, et l'activité a été transférée sur un autre site.

Un nouvel acteur économique a acheté l'ensemble occupé par Eurial et Agrial, cette nouvelle entreprise a besoin de la totalité de l'espace et c'est tout naturellement que le groupe Agrial a accepté de s'installer sur l'espace prévu pour d'éventuels agrandissements.

Les nuisances occasionnées par cette entreprise : circulation d'engins agricoles encombrement lors de la livraison des semences limitent le choix d'un emplacement adapté.

A l'inverse, un déposant s'oppose à l'installation de la plate-forme logistique sur le site de la Fondinais.

Il indique que le site se situe dans le périmètre rapproché de protection de la nappe phréatique, qu'il est situé sur une zone humide, avec des risques d'effondrement du terrain et de pollution accidentelle. Il s'interroge sur le coût d'un tel projet pour la collectivité, notamment sur l'entretien des routes et des impacts lourds pour les riverains de la circulation d'un grand nombre de poids lourds.

Enfin, il préconise, sur ce site d'y faire un lieu de mixité fonctionnelle (bureaux, habitat, commerce et équipement public).

L'association ACCIPEA 21 qui porte un grand intérêt à la sauvegarde de la qualité de l'eau potable regrette l'absence de l'arrêté du 8 août 2000 dans le Règlement écrit et dans le règlement graphique de la commune de Campbon.

Elle s'oppose à la création d'une activité logistique sur le site de la fondinais et propose un découpage du site pour d'autres fonctions.

Enfin, elle salue le changement de zonage de la parcelle ZI 0388 en Np afin de préserver cet espace naturel remarquable.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le site de la Fondinais est identifié au PADD en tant que zone d'activité à rayonnement intercommunal dont le foncier doit être conforté. Plus précisément le PADD indique que les choix d'aménagement doivent conforter « l'offre des zones d'activités à rayonnement intercommunal à vocation artisanale, de services et de petites industries, en complémentarité avec l'offre des zones d'activités de dimension métropolitaine. Il s'agit d'offrir des opportunités foncières et immobilières aux entrepreneurs locaux, maillons essentiels du tissu économique d'Estuaire et Sillon ». Le PADD pose également comme enjeu prioritaire « le développement des zones d'activités de rayonnement extraterritorial et métropolitain à vocation industrielle, logistique et pour l'émergence de projets innovants de la transition énergétique ». Il s'agit des grandes zones industrielles, logistiques, de production de Porte-Estuaire (Campbon), de la Croix-Blanche/Les Epinettes (Malville), du Bois de la Noue (Saint-Etienne-de-Montluc), de la Croix-Rouge (Malville), de la Folaine (Cordemais), de la Gâtai (Saint-Etienne-de-Montluc) ainsi que des Acacias (Savenay). Pour rappel, Estuaire et Sillon a pour objectif de réduire sa consommation foncière de 58,5% en compatibilité avec le SCoT Nantes Saint-Nazaire et la loi Climat et Résilience. Pour répondre au PADD et à ce double objectif de limitation de la consommation foncière et de développement économique, les capacités foncières en développement entraînant de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ont été alloués aux zones économiques de rayonnement extraterritorial et métropolitain. L'étude de programmation économique menée en parallèle du PLUi a également mis en exergue la nécessité de disposer de grands tènements fonciers en lien avec les besoins du territoire métropolitain et le manque de foncier disponible sur Nantes-Métropole et Saint-Nazaire Agglomération. La zone de la Fondinais constitue donc un enjeu secondaire en termes d'ouverture de nouveaux fonciers économiques. Fort de ces éléments la zone UEa de la Fondinais permet de conforter l'activité en place. La zone s'appuie sur le projet de reprise du site de l'ancienne laiterie par une entreprise de logistique. Elle intègre le site dans son ensemble ainsi que le site de l'entreprise Agrial à l'ouest. La limite est s'appuie sur l'espace boisé alors que la limite nord prend en compte les besoins identifiés de l'entreprise, et permet d'assurer son activité. Elle inclut des fonciers sur des espaces naturels en friche dans la continuité du bassin de rétention. La demande de développement de l'entreprise Agrial en continuité de ce site n'a pas fait l'objet d'une justification étayée de la part de l'entreprise ni d'aucune argumentation sur le choix du site, ni de scénarios alternatifs comme l'impose le code de l'urbanisme et le principe Eviter-Réduire-Compenser. Par ailleurs, la volonté de développer une nouvelle activité de ventes de biens en complément de son activité principale est incompatible avec le SCoT Nantes-Saint-nazaire et plus particulièrement son document d'aménagement artisanal, commercial et logistique qui interdit l'installation de nouveau commerce en dehors des Secteurs d'Implantation Commercial identifiés au SCoT et des centralités des communes. Le PLUi est donc compatible dans sa version arrêtée au SCoT sur le site de la Fondinais.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

Autres zones d'activités de Campbon

Une contribution milite pour le changement de la zone artisanale "Four à chaux" en zone de mixité fonctionnelle (habitat, artisanat, commerce). Il propose de créer une nouvelle zone artisanale sur le site de l'ancienne carrière "Pade" et enfin, propose d'installer les entreprises importantes sur la zone "Porte Estuaire" en l'agrandissant.

Un contributeur s'oppose à l'extension de la ZAE "Porte Estuaire".

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La zone des Four à chaux est actuellement classée en zone UEb correspondant aux espaces artisanaux. Le secteur UEb couvre uniquement les espaces déjà urbanisés qui accueillent ce type d'entreprise. Les espaces en extension sont classés en zone 2AU pour permettre de prendre le temps de mener une réflexion sur la programmation de ce site et arbitrer in fine les futures destinations envisagées. La collectivité n'a donc pas arrêté son choix concernant le développement de cette zone et le type de destination autorisée mais souhaite disposer d'une étude solide et complète pour effectuer les arbitrages les plus pertinents. Les conclusions de cette réflexion feront l'objet d'une modification du PLUi, nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

Concernant la carrière du Padé, celle-ci est toujours en activité et fait l'objet d'un STECAL, qui constitue une exception à la constructibilité en campagne. Au regard du code de l'urbanisme et des enjeux en matière de développement et de stratégie économiques explicités p.164 à 197 du rapport de justification, la carrière du Padé ne constitue pas une zone opportune et pertinente pour développer d'autres activités. Le PADD a fixé les zones d'activités stratégiques à renforcer et à développer. Ces choix répondent à des considérations de positionnement géographiques, d'attractivité, d'impact environnemental, de capacités foncières, etc. La situation géographique de cette carrière et ses caractéristiques n'en font pas un site pertinent pour y développer de l'activité artisanale.

Enfin, concernant Porte Estuaire, comme développé p.189-191 du même rapport, la zone constitue bien une zone prioritaire et stratégique pour l'accueil de grandes entreprises et notamment des industries. Elle bénéficie d'une connexion directe à la RN 165 via l'échangeur de Porte Estuaire et de la proximité avec la zone commerciale de la Colleraye. L'extension projetée doit permettre de répondre aux besoins estimés d'accueil d'une PME de + de 50 salariés dans le secteur du transport ou de la logistique, voire de l'industrie. Ce choix porté sur le site de Porte Estuaire et son extension sont justifiés p.190 du rapport de justification et constituent l'alternative la moins impactante d'un point de vue environnemental et agricole au regard des autres zones d'activités d'Estuaire et Sillon et des autres sites étudiés sur Porte Estuaire. En effet, la parcelle retenue permet de dégager environ 5,9 ha d'un seul tenant, superficie nécessaire pour répondre aux besoins identifiés d'entreprises industrielles/logistiques, elle peut être desservie par le chemin existant à viabiliser. Les analyses sur site ont permis de confirmer l'absence de zones humides, que le périmètre a pris soin d'éviter notamment sur la partie ouest. Le choix a aussi été fait de ne pas étendre la zone vers le nord pour limiter la proximité avec la vallée du Bras, le ruisseau et le hameau du Brizais, en conservant un espace naturel tampon assez conséquent.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

ZA Tournebride - Saint Etienne de Montluc

La SCI Bretagne Atlantique présente ses observations sur ses parcelles à Tournebride (15 066 m²) dans le cadre du PLUi. Elle soutient la réduction du périmètre d'inconstructibilité de 100 à 50 m, jugée plus équilibrée et favorable à la valorisation du foncier. Elle conteste la restriction des usages en zone UEd2, demandant le maintien d'une vocation économique. Elle critique aussi la baisse de la hauteur constructible (20 m à 10,5 m), jugée incompatible avec des projets économiques ambitieux, et propose un compromis à 15 mètres. L'objectif est de garantir un équilibre entre attractivité économique, cohérence territoriale et respect de l'environnement.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La zone d'activité de Tournebride, notamment dans sa partie nord-ouest, va connaître d'importantes évolutions urbaines avec la création d'un futur échangeur routier pour la RN 165. Compte tenu des

évolutions de desserte et d'organisation de la zone qui découleront de ces futurs travaux portés par l'Etat, Estuaire et Sillon souhaite disposer d'une étude opérationnelle et programmatique pour définir l'organisation future de la zone ainsi que la programmation précise des activités qu'il est pertinent d'y implanter. Aussi, dans l'attente de cette étude, Estuaire et Sillon souhaite maintenir les règles du PLUi dans sa version arrêtée mais pourront faire l'objet de modifications à la suite des conclusions de cette étude et aux arbitrages de stratégie économique pour l'ensemble du secteur.

Enfin, le PLUi sera corrigé sur ce secteur par la suppression du périmètre de prise en considération. En effet, il s'agit d'une erreur matérielle, aucune délibération instituant cet outil n'a été entrepris par Estuaire et Sillon ou la commune de Saint-Etienne-de-Montluc. Elle n'a donc aucun fondement délibératif et n'a donc pas à apparaître.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

ZAC de La Croix Gaudin

1 – Constatant l'absence de légende sur les plans de zonage, le pétitionnaire souhaite que l'alignement d'arbres et sa protection indiqués sur le plan soient interrompus au droit du portail d'accès à la parcelle BI 100

2 – Le pétitionnaire souhaite l'inscription d'un emplacement réservé sur la parcelle ZR 20 pour la réalisation et la sécurisation des mobilités douces dont les PMR.

3 - Le pétitionnaire souhaite que le règlement relatif au stationnement soit modifié afin de prendre en compte la complémentarité d'usages pendulaires avec une sous destination, pour la mutualisation des zones de stationnement.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

1/ L'alignement d'arbres sera effectivement supprimé sur la partie correspondant au portail d'accès de la zone, en cohérence avec la réalité du site.

2/ L'inscription de l'emplacement réservé ZR 20 sera ajouté. Il permettra de répondre aux enjeux affichés dans le PADD de développement des mobilités actives et permettra de sécuriser l'accès et la desserte piétonne et vélo au site de la Croix-Gaudin.

3/ Concernant le stationnement, Estuaire et Sillon s'engage à faire évoluer le PLUi sur la mutualisation du stationnement dans le cadre d'opération d'ensemble et à faire évoluer le règlement écrit, pour permettre de prendre en compte les stationnements créés à l'échelle d'une opération d'ensemble.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de ces corrections.

Quartier gare de Savenay

Le contributeur porte un avis sur l'aménagement du quartier sud de la gare de Savenay dans le cadre du PLUi. L'auteur rappelle les ambitions du PADD : alternatives à la voiture et développement de pôles mixtes autour des gares.

La gare de Savenay connaît une forte attractivité mais aussi un stationnement anarchique (gratuité, engorgements) ;

Le SCOT apporte des propositions innovantes à considérer : réduction trafic routier, transports collectifs, modes doux) ;

L'auteur opte pour un projet orienté habitat, tertiaire (formation) et commerces de proximité, fort des atouts du quartier (maîtrise foncière, desserte ferroviaire, liaison douce avec l'hypercentre).

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le développement du secteur Gare-Acacias de Savenay, constitue un enjeu pour la commune de Savenay et pour la communauté de communes, mais également à l'échelle métropolitaine. Estuaire et Sillon s'est engagée en 2025 dans la conception d'un plan-guide d'aménagement du quartier de la gare et des Acacias pour accueillir, à moyen et long terme, des activités économiques, des équipements et du logement, le cas échéant, en intégrant les défis écologiques du changement climatique. Les enjeux du site ont ainsi été identifiés : cohérence entre projets et besoins (emploi, habitat, mobilités), planification de l'aménagement en fonction des contraintes, projets de qualité, rationalisation de l'espace, valorisation de l'existant...

Des scénarios d'aménagement sont aujourd'hui à l'étude et feront l'objet d'une présentation aux habitants le moment venu.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission note avec satisfaction l'engagement de cette étude sur ce quartier stratégique de Savenay et s'interroge pour savoir si cette étude englobe également le secteur sud de la gare.

Site de l'Agaissière - Savenay

Le projet du Domaine de l'Agaissière à Savenay vise à faire de l'Agaissière un modèle de tourisme créatif et durable pour le territoire et valoriser un patrimoine rural de 16 hectares en créant un lieu d'agritourisme, d'innovation et de recherche autour du végétal et du mieux vivre.

Les porteurs souhaitent préserver la biodiversité, rénover les bâtiments existants et développer un laboratoire vivant d'expérimentations écologiques. Le site accueillerait chercheurs, étudiants, créateurs et professionnels pour des formations, ateliers et échanges. Le projet associe l'agence Camp'Indesign, spécialisée dans le tourisme durable et l'intégration paysagère.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La demande fera l'objet d'une analyse avec la commune de Savenay au regard de la robustesse du dossier, à l'aune des possibilités offertes par le code de l'urbanisme et dans le respect des ambitions exprimées dans le PADD.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

6.4 Réponses aux questions de la commission

Avis de l'Etat

Quelle réponse apportez-vous à l'avis de l'Etat concernant l'adéquation des ouvertures à l'urbanisation avec le système d'assainissement ?

Envisagez-vous de répondre aux remarques des communes de la CCES ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Les études pour la création de nouvelles stations d'épuration ou la mise aux normes des stations nécessitant des travaux sont d'ores et déjà engagées et les sites identifiés ont déjà fait l'objet de procédure d'acquisition foncière quand cela était nécessaire. Un calendrier de réalisation est fixé par la collectivité. Toutefois, pour répondre aux interrogations des services de l'Etat et des communes, il est envisagé en fonction des enjeux des différents secteurs de projets, soit de les reclasser en zone 2AU (exemple : zone du Bas Matz à Savenay), soit de préciser au sein des OAP dans la partie programmation que ces projets ne pourront être lancés qu'après la mise en service de la station d'épuration. Pour certains secteurs, une réflexion sur le choix de l'outil le plus pertinent est en cours car les études sont déjà lancées et les permis de construire déjà déposés.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte avec satisfaction de cette réponse qui permettra de mettre en phase les calendriers d'urbanisation avec celui de la mise en conformité des stations d'épuration. Toutefois, la commission aurait souhaité un engagement fort à la place d'un simple envisagement.

Compatibilité avec les documents de rang supérieur

Pourquoi ne pas avoir inclus le SRADDET des pays de la Loire et le SAGE ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

En cohérence avec l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, la compatibilité avec le SRADDET et le SAGE est du ressort du Schéma de Cohérence Territorial. Un PLUi se doit d'être directement compatible avec ces documents en l'absence de SCoT intégrateur. Or, comme expliqué p.584 du rapport de présentation, il a été fait le choix d'exposer et de justifier la compatibilité avec les orientations du SCoT arrêté pour mettre en exergue la cohérence territoriale et la mise en œuvre du SCoT. L'ensemble des éléments est présenté sous forme de tableau reprenant les objectifs et les grands principes ainsi que les règles spécifiques du SCoT inscrites au sein du DOO. Il présente la compatibilité du PLUi au regard des orientations du PADD et les traductions réglementaires au sein du règlement écrit et graphique, et des OAP. Le SCoT 3 arrêté étant compatible avec le SRADDET et le SAGE, le PLUi n'a pas à justifier de cette compatibilité. Par ailleurs, il est rappelé que le PLUi a pris soin de s'appuyer sur les zones humides annexées au SAGE approuvé en décembre 2024 et de s'appuyer sur les règles, notamment celles sur les zones humides, inscrites dans ce même SAGE. Le PLUi est donc bien compatible avec le SCoT et le SAGE.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

Objectifs de production de logements

Pensez-vous que vos objectifs de production de logement sont atteignables eu égard au planning de mise aux normes des stations d'épurations de Savenay et de Saint Etienne de Montluc ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le calendrier de mise en œuvre des stations d'épuration de Savenay et de Saint-Etienne-de-Montluc doit permettre d'envisager leur mise en service en 2030 au plus tard, soit à mi-parcours du PLUi. La densification par divisions foncières et dents creuses continuera néanmoins pendant cette période. Pour Savenay, les opérations en cours qui porteront leurs effets en termes d'accueil de population après l'approbation du PLUi, ainsi que les opérations engagées de l'Aumônerie, du Bois des Amourettes et des Chardonnerets permettront de remplir une partie de la production de logements. Pour les autres opérations prévues pendant la durée du PLUi, elles étaient déjà envisagées après 2030 en raison de leur complexité de mise en œuvre. Le calendrier de réalisation de la station est donc en adéquation avec les prévisions et le rythme envisagé de sortie des opérations.

Concernant Saint-Etienne-de-Montluc, l'opération majeure portant la production de logements à savoir le pôle Gare, nécessitera aussi des travaux d'envergure et du temps. Toutefois, la situation à Saint-Etienne-de-Montluc est moins problématique, la station d'épuration étant en capacité d'accueillir les projets en densification spontanée et les petites opérations.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

OAP

Savenay OAP Beausoleil – Qu'en est-il de la faisabilité économique de cette opération ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

L'opération a déjà fait l'objet d'une acquisition via une procédure de portage foncier par l'établissement public foncier de Loire Atlantique (bâtiment occupé notamment par l'Orange bleue). Une opération de l'ordre d'une quarantaine de logements pourrait d'ores et déjà être envisagée sur ce foncier mais compte tenu des autres opérations en cours et à venir, il n'apparaît pas opportun et nécessaire d'enclencher cette opération dans l'immédiat. Ce choix permet d'envisager l'acquisition des autres fonciers situés dans l'OAP au cours des prochaines années afin d'envisager une opération d'ensemble et s'assurer de la tenue des objectifs et de la qualité à l'échelle du site. Il est précisé que des études de faisabilité ont été réalisées dans le cadre de l'acquisition du bâtiment précité (Orange Bleue) en tenant compte des contraintes du site et des enjeux de démolition/reconstruction.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

Savenay : OAP « Prince bois » - Quel est le taux de logements sociaux sur les secteurs A, B et C ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Comme exposé au sein de l'OAP, seul le secteur D accueillera de façon certaine des logements sociaux. En effet, le secteur A a vocation à accueillir majoritairement la rénovation de l'école. La production de logements sera un complément et ne pourra accueillir que quelques logements, ce qui ne constitue pas une opportunité pour y installer du logement social.

La vocation du secteur B n'est pas complètement arrêtée et nécessitera une étude de programmation et urbaine plus fine pour définir sa vocation. Il n'apparaissait donc pas pertinent d'y imposer du logement social à ce stade.

Enfin, le secteur C aura vocation à accueillir des opérations mixtes avec des rez-de-chaussée actifs et du logement à l'étage.

L'ensemble de ce secteur de projet, compte tenu des contraintes liées aux travaux de l'école, de la modification des espaces publics et du stationnement des bus, ne devrait être mis en œuvre qu'après

2035. Seul le secteur D apparaît réalisable dans la durée du PLUi, d'où la volonté d'y inclure du logement social. La réalisation des autres secteurs apparaît aujourd'hui trop lointaine pour inclure du logement social et trop hypothétique pour l'intégrer dans la réponse aux besoins. En revanche, cela n'obère pas la possibilité d'ajouter ces objectifs une fois les études de programmation avancées.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse, mais souhaite rappeler l'enjeu de production de logements sociaux sur un territoire déficitaire en la matière.

Lavau sur Loire : OAP « rue des Carrières ». L'étude environnementale classe cette OAP en zone inondable. Confirmez-vous ce classement ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Une partie de l'OAP rue des Carrières est effectivement classée en zone inondable qui n'interdit pas la réalisation de logements mais impose des conditions de mise en œuvre. Compte tenu des contraintes de la commune, des solutions novatrices pourraient être envisagées sur ces espaces pour construire avec l'eau et le risque tout en assurant la sécurité des biens et des personnes, et en conformité avec les règles de la zone inondable. Par ailleurs, Estuaire et Sillon a récemment été destinataire du porté à connaissance sur l'inondation de l'Estuaire de la Loire par les services de l'Etat et le PLUi sera modifié pour prendre en considération l'hypothèse Xynthia +60 cm et ajuster les règles de constructibilité en conséquence. La réalisation d'une opération d'habitat sur ce secteur devra donc tenir compte et être conforme avec ces nouvelles règles et le porté à connaissance de l'Etat.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

Prinquiau : OAP « la Petite Noé » - Le secteur est-il en zone humide ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le périmètre de la Petite Noé a fait l'objet d'une étude loi sur l'eau de la part de l'aménageur qui a dû démontrer l'évitement, la réduction ou la compensation des zones humides dans le cadre de son dossier. A ce titre, les zones humides encore existantes dans l'opération seront préservées et font partie intégrante du projet.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

Le Temple de Bretagne : les OAP « Rue du Grand pont » et « impasse du Grand pont » ne prévoient pas de logements sociaux. Confirmez-vous cette décision ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Les deux OAP ne font pas l'objet d'un objectif de productions de logements sociaux. En effet, cette production est déjà portée par deux opérations en cœur de bourg qui apparaissent plus pertinente pour accueillir du logement social à savoir l'opération Kerlis, en cours d'achèvement et qui accueille 17 logements sociaux et une future opération, impasse des Ajoncs qui devra accueillir une dizaine de logements sociaux. Ces deux opérations permettent de répondre presque entièrement à l'objectif de la commune au regard du PLH, soit 31 logements locatifs sociaux sur la durée du PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

Quilly : OAP « Le Cheval blanc » - Quel est le taux de logements sociaux ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Cette OAP ne comporte pas de logements sociaux, la commune répondant à ses objectifs à travers deux autres OAP : le Clos Guerrioux et La Pilardais, notamment sur des fonciers qui appartiennent à la commune et qui accueilleront des opérations d'habitat social. Leur proximité au centre-bourg et aux équipements les rend plus pertinentes et surtout leur maîtrise foncière permet d'assurer la faisabilité des opérations, ce qui n'est pas le cas sur l'OAP du Cheval Blanc.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

Saint Etienne de Montluc : l'OAP « Kerrado » est-elle située en zone humide ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le périmètre de l'OAP du PLUi partiel a été réduit pour tenir compte d'éventuelles zones humides. Le périmètre exact des zones humides n'a pu être identifié dans le cadre du présent PLUi compte tenu de l'attente de la finalisation de l'étude zones humides en cours de réalisation au titre du SAGE. Dans tous les cas, le futur opérateur aura l'obligation de mettre en œuvre une étude au titre de la loi sur l'eau et notamment de délimiter précisément l'étendue de la zone humide. S'il s'avère qu'elle « déborde » dans le périmètre retenu, l'opérateur sera tenu réglementairement de mettre en œuvre prioritairement l'évitement.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

STECAL et zone Ah

Celui-ci n'est pas explicité dans le règlement écrit alors qu'il figure sur les plans.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Après vérification, aucune zone Ah ne figure au règlement graphique.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

OAP « Optimisation foncière »

Est-il prévu de réaliser une cartographie spécifique pour cette OAP dans la mesure où les secteurs d'optimisation sont forts peu lisibles dans la cartographie générale ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Une cartographie pourra être ajoutée à l'OAP thématique, avec la cartographie par commune des secteurs soumis à OAP optimisation foncière, comme c'est le cas pour l'OAP commerce.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission note avec satisfaction cette décision.

Economie

En dehors de l'OAP « Route de Couëron » à St Etienne de Montluc, quelles sont les actions prévues dans le cadre du PLUi correspondant aux enjeux décrits dans le dossier ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Les choix en matière de développement économique sont décrits dans les justifications liées aux besoins en matière d'accueil d'entreprise p.158 à 192. Les sites d'extensions d'urbanisation ont été privilégiés sur les grandes zones industrielles et logistiques, là où les besoins en matière de grands fonciers sont les plus importants.

4 typologies de zones ont notamment été mis en œuvre pour répondre aux divers besoins :

UEa : correspond aux grands espaces productifs et logistiques. Elles accueillent notamment les grandes industries et activités de transport et de logistique du territoire. Elles constituent des pôles qui accueillent notamment les entreprises les plus importantes en termes d'effectifs. Elles disposent d'une visibilité extraterritoriale à l'échelle de la métropole Nantes-Saint-Nazaire ou au-delà, et se positionnent comme les sites moteurs de la dynamique économique d'Estuaire et Sillon. Il s'agit des zones de La Fondinais, de Porte-Estuaire, des Basses-Landes, de la Croix-Blanche, de la Croix-Rouge, de La Folaine, du site logistique situé au Petit Rouillonais à Saint-Etienne-de-Montluc, du Bois de la Noue et de La Gâtai. Le site de la centrale de Cordemais est également intégré en zone UEa. -UEb : correspond aux espaces artisanaux, caractérisés par des zones de petites tailles généralement localisées à proximité et en continuité des centres-bourgs et centres-villes. Elles accueillent des entreprises artisanales qui répondent à la demande locale. -UEc: correspond aux espaces commerciaux identifiés en tant que Secteur d'Implantation Commercial au Schéma de Cohérence Territoriale. Il s'agit des sites de La Colleraye à Savenay, des Sablières à Savenay et à La Chapelle-Launay et des Tourterelles à Saint-Etienne-de-Montluc. Elles accueillent des grandes activités commerciales, de la restauration et ponctuellement des services. -UED : correspond aux espaces mixtes de services. Elles se caractérisent par leur pluriactivité en regroupant majoritairement des activités artisanales, commerciales, tertiaires ou de petites industries. Géographiquement, ces espaces se situent exclusivement sur deux communes : Savenay accueille Les Acacias tandis que Saint-Étienne-de-Montluc regroupe La Croix Gaudin, La Close, Sainte-Anne/Tournebride. En revanche, leurs implantations urbaines diffèrent fortement : La Close, les Acacias sont situés au contact des espaces habités et en entrée de ville. L'enjeu est d'assurer la couture urbaine entre ces espaces économiques et les espaces habités et assurer des entrées de ville de qualité ; le site de la Croix-Gaudin sous procédure de ZAC est en revanche isolé et bénéficie d'un environnement paysager de grande qualité ; le site de Sainte-Anne/Tournebride est exposé directement sur la RN 165. Compte tenu des enjeux différents en matière d'insertion urbaine, architecturale et paysagère, 3 sous-secteurs sont déclinés. Le sous-secteur UEd1 regroupe les sites de La Close, Les Acacias ; le sous-secteur UEd2 concerne le site Sainte-Anne/Tournebride et le sous-secteur UEd3 concerne le site de La Croix Gaudin. Le tracé des zones est précisé pour chaque zone. Il répond en particulier aux ambitions du PADD de " Conforter exclusivement et dans leurs limites actuelles, les trois zones commerciales d'Estuaire et Sillon", de "conforter le développement des ZAE de rayonnement extraterritorial et métropolitain" et de "Conforter l'offre des zones d'activités à rayonnement intercommunal à vocation artisanale, de services et de petites industries".

En matière de commerce, une OAP dédiée au commerce a été mise en œuvre notamment pour répondre aux enjeux de maintien et de développement du commerce de centralité.

Enfin, une étude urbaine et de programmation est en cours sur la zone des Acacias et la gare de Savenay. Les conclusions auront pour objectifs d'être intégrées dans une future modification.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission se félicite de cette stratégie économe en foncier et participant à la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.

Qu'en est-il de la ZAC de la Folaine à Cordemais (est-elle déjà urbanisée, est-elle comptabilisée en consommation d'ENAF, quel est son avenir ?).

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La zone de la Folaine a fait l'objet d'un inventaire type « loi sur l'eau » commandée par la collectivité afin d'exclure précisément les zones humides de l'emprise de la future zone à urbaniser. De plus, ce secteur est en partie aménagé, notamment les voiries et les postes électriques. Hormis ces espaces considérés comme déjà urbanisés, les autres espaces identifiés en zone UEa sont comptabilisés dans la consommation d'espace future comme explicité dans les justifications p.188 et 225 notamment. La collectivité maîtrisant l'ensemble du foncier à urbaniser, les études urbaines vont pouvoir être engagées rapidement.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse.

Règlement graphique

Envisagez-vous d'améliorer la lisibilité des plans (nom des rues, indication du zonage répété si trop éloigné) ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Des tentatives ont déjà été menées pour améliorer les plans, notamment les noms de rues, mais le résultat n'est malheureusement pas lisible. Concernant les étiquettes de zones, la collectivité va faire le nécessaire pour faciliter la lecture des plans papiers et pdf (les données qui seront publiées sur le Géoportail de l'urbanisme ne sont pas concernées).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse qui permettra une meilleure compréhension des plans par le public

Dents creuses – Continuité urbaine - Rupture d'urbanisation

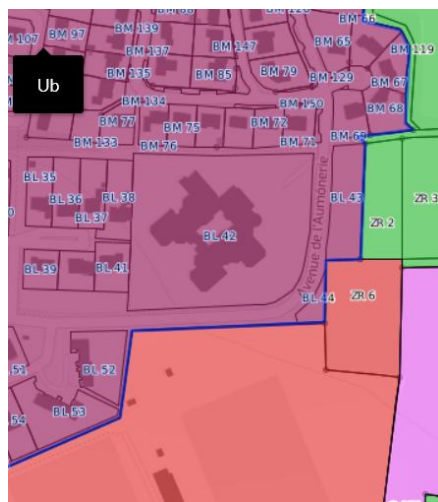
La commission d'enquête a reçu de nombreuses demandes de constructibilité au sein de ce que les déposants appellent « des dents creuses ».

La commission a souhaité examiner plus particulièrement les situations concernant des ruptures d'urbanisation entre deux secteurs classés en U dans le projet de PLUi.

Bien évidemment, nous ne traitons pas des demandes classées dans des secteurs agricoles A détachés.

Cette problématique est illustrée par les quelques exemples suivants :

Savenay

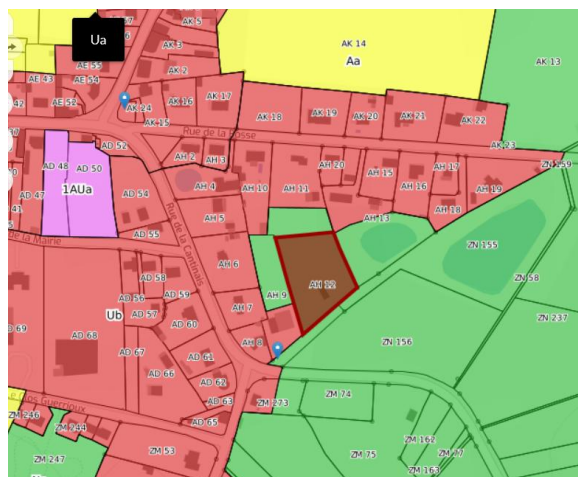


La demande concerne la parcelle ZR2 comprise entre une zone Ub et une zone Ul.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La parcelle ZR2 ne constitue pas une dent creuse mais une extension d'urbanisation au sens de la définition du SCoT mais aussi du code de l'urbanisme dans ce cas précis. En effet, aucune construction n'est existante à l'est de la parcelle, à l'ouest il ne s'agit que d'un parking. Qui plus est, elle est localisée sur une zone actuellement boisée et préservée à ce titre. Pour l'ensemble de ces raisons, elle ne peut être considérée comme une dent creuse.

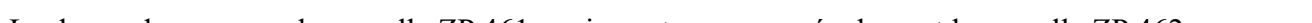
Quilly



La demande concerne la parcelle AH 12

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Cette parcelle ne constitue pas une dent creuse mais une extension d'urbanisation, elle n'est pas bâtie à l'est, ni au sud. Elle est actuellement considérée comme un espace agricole. Seul un bâti léger de

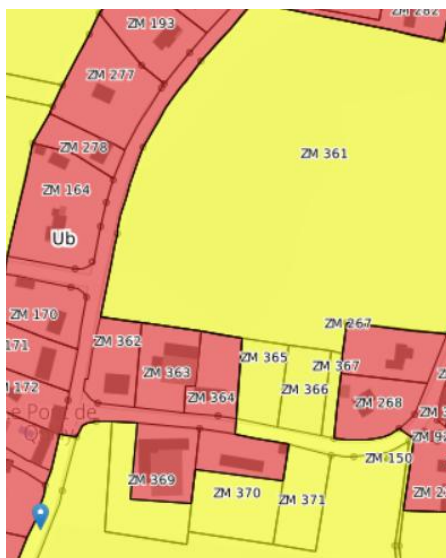


REPONSE DE LA COLLECTIVITE



Cette parcelle sera examinée avec la commune au regard de sa configuration et son usage de jardin.

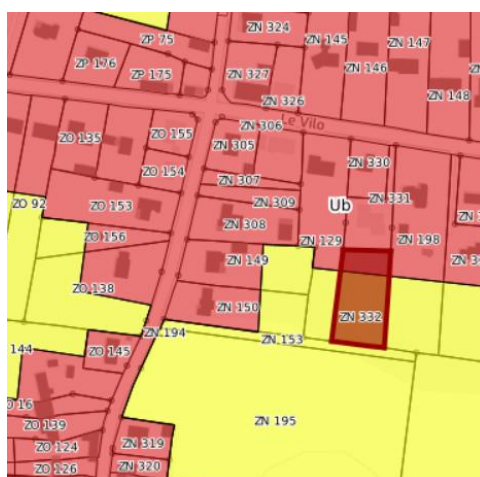
Quilly



La demande concerne les parcelles ZM 365, 366 et 367

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Les parcelles ZM 365, 366 et 367 sont éloignées du centre-bourg et donc non considérées comme secteur de développement pertinent à l'accueil d'opérations d'habitat. De plus, elles ont été identifiées comme faisant partie d'un secteur agricole à enjeu fort par la Chambre d'agriculture qui préconise donc de les conserver en zone agricole. Le PADD rappelle quant à lui qu'une dent creuse se définit comme une « parcelle ou groupe de parcelles non bâties entourées de parcelles urbanisées (présence de bâtis) sur les trois côtés et dont la largeur est plus faible que sa profondeur ». Ainsi, les parcelles mentionnées dans la demande étant non bâties sur deux de leurs côtés, elles ne répondent pas à cette définition et ne peuvent pas être considérées comme des dents creuses. De plus, la distance entre les deux parcelles bâties est de plus de 55 mètres ce qui constitue une coupure d'urbanisation. Ainsi, compte tenu de ce qui précède et des enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels codifiés et rappelés dans la loi Climat et Résilience, ces parcelles ne peuvent faire l'objet d'une extension urbaine et ne peuvent être considérées comme des dents creuses.

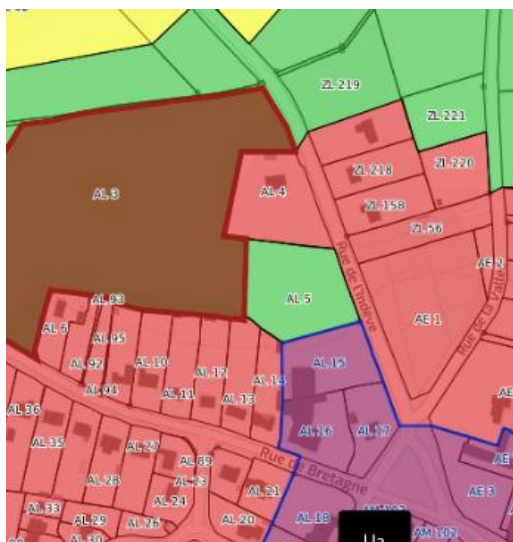


La demande concerne la parcelle ZO 138

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Cette parcelle sera examinée avec la commune au regard de sa configuration et son usage de jardin.

Campbon



La demande concerne la parcelle AL 5 qui peut être considérée comme une dent creuse.

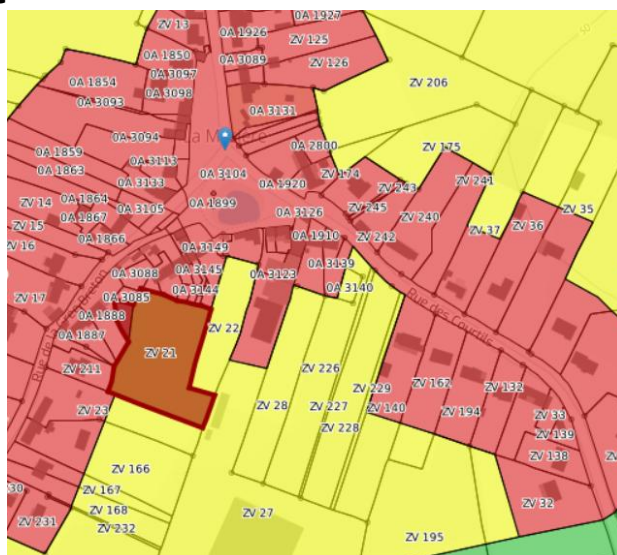
Même demande pour la ZY 139

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La parcelle AL5 ne peut être considérée comme une dent creuse, de par sa large ouverture sur sa partie ouest vers de grands espaces agricoles, sa superficie importante de 4 000 m² et de la distance, environ 50 mètres, entre les deux parcelles urbanisées. De plus, elle est identifiée comme espace naturel et agricole dans la base de données Conso ZAN 44. Pour ces raisons elle ne peut être considérée comme une dent creuse mais si elle présente des qualités géographiques, urbaines et paysagères réelles. Il en est de même pour la parcelle ZY139.

Elles ne peuvent donc faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre du présent PLUi, d'autant que les besoins sont couverts par d'autres sites plus pertinents et plus opportuns.

Pringuiau – la Mazière



La demande concerne les parcelles ZV 226, 227, 228

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La demande sera examinée avec la commune. Toutefois, La parcelle se situe dans le hameau de la Mazière classée en zone constructible Uhb pour la partie située le long de la rue des Courtils. La distance entre les deux zones déjà bâties est de 42 mètres linéaires. La parcelle ne peut donc pas être analysée comme une dent creuse mais comme une coupure d'urbanisation. De plus, elle jouxte une

Ces parcelles sont actuellement cultivées et font partie d'un vaste espace agricole que la collectivité souhaite protéger. Compte tenu de ses caractéristiques et usage actuels, elles ont vocation à être préservées. De plus, la distance entre les deux parcelles urbanisées est de 40 mètres environ. Ces différentes caractéristiques renvoient davantage à la notion de coupure d'urbanisation et d'espace agricole que de dents creuses.

La collectivité a souhaité maintenir le zonage actuel de ce foncier qui a déjà fait l'objet de décisions du Tribunal administratif et de la Cour administrative d'appel de Nantes (en juin 2024) qui ont confirmé la juste appréciation du zonage agricole : « la zone A recouvre les terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, où les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation autorisées. Il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée section AL n° 49 a été classée au plus près du bâti, en zone Ub, dans sa partie supportant une construction et une annexe et, en zone A, dans la partie restante qui se présente à l'état naturel et en partie boisée, à l'exception d'une piscine qui y a été creusée. Cette parcelle, qui présente une contenance de 7 020 m², se situe à l'extrémité nord du

hameau de la Garotine et s'ouvre au nord, à l'est et à l'ouest, au-delà d'une grande parcelle de 10 490 m² supportant une maison d'habitation, elle-même classée en zone A, sur un vaste espace agricole exploité, ainsi qu'en atteste la présence, à une distance de moins de 200 mètres à l'ouest de la parcelle des requérants, d'une exploitation agricole au lieu-dit La Maison Neuve. La partie de la parcelle en cause classée en zone A qui ne saurait dès lors être regardée, contrairement à ce que soutiennent les requérants, comme relevant de l'enveloppe urbaine du hameau qui se déploie au sud où elle formerait une dent creuse, quand bien même ont été édifiées, au demeurant depuis l'approbation du PLUi, trois maisons d'habitation sur les parcelles AL 663, 664 et 665 situées au sud de la parcelle des requérants, se rattache à ce vaste espace agricole et participe à la préservation du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles. Les circonstances que la parcelle en litige ne serait plus exploitée depuis de nombreuses années, qu'elle supporte une piscine et qu'elle ne pourrait faire l'objet d'une exploitation compte tenu de son caractère en partie bâti ne sont, dans ces conditions, pas de nature à remettre en cause ce classement. »

Quelle analyse portez-vous sur ces demandes d'assouplissement du traitement des ruptures restreintes d'urbanisation et envisagez-vous des modifications ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Dans la majorité des cas, les demandes ne constituent pas des dents creuses eu égard à l'usage des parcelles (agricole notamment) et leur configuration (ouverture sur de grands espaces agricoles, distance supérieure à 30 mètres entre les parcelles déjà urbanisées). Elles constituent des coupures d'urbanisation et non des dents creuses. La jurisprudence apporte plusieurs éléments de caractérisation d'une dent creuse, éléments qui ont guidé les choix d'urbanisme du PLUi. De plus, la collectivité rappelle que le classement en zone U d'une parcelle, qui pourrait effectivement être qualifiée de dent creuse, dépend aussi des enjeux environnementaux et agricoles du site (préservation des accès aux parcelles exploitées, usages agricoles avérés, boisements, etc.). En effet, l'accès aux parcelles agricoles ou les espaces boisés par exemple constituent des enjeux plus forts que le classement en zone U, en cohérence avec le PADD. Enfin, Estuaire et Sillon rappelle qu'une parcelle, même si elle n'est pas cultivée aujourd'hui, peut constituer un atout dans la modification des pratiques agricoles et du recours au maraîchage par exemple. Plusieurs citoyens présents aux réunions publiques ont par ailleurs évoqué cet intérêt pour des parcelles de petites tailles, dans des hameaux qui pourraient constituer des opportunités d'installation. De même, des parcelles en jachères constituent aussi des supports de développement de la biodiversité. L'absence d'usage agricole aujourd'hui ne peut entraîner de facto un classement en zone U même si elles n'ont pas d'usage.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse et prend bonne note de l'analyse future de quelques situations.

Assainissement

Le choix des différents zonages est déterminé dans la notice jointe au dossier sur la base d'une analyse économique par comparaison et en prenant en compte les critères environnementaux, techniques et économiques

Une donnée essentielle pour définir les zonages doit-être constituée de sondages pédologiques pour définir la capacité des sols à traiter les eaux usées dans des systèmes autonomes et définir le type de filière de traitement à mettre en œuvre.

Or, à la connaissance de la commission d'enquête, aucune filière d'assainissement autonome n'est proposée dans les différents hameaux et villages à l'échelle de la CCES.

La collectivité envisage-t-elle des spécifications techniques pour les villages et hameaux ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon a décidé de rendre l'étude de sol obligatoire pour tout projet d'assainissement non collectif (soit neuf soit en réhabilitation). C'est donc le bureau d'études qui préconise, suivant les sondages pédologiques réalisés, la filière adaptée. L'installateur pose ensuite cette filière et le SPANC la contrôle. Toute modification de filière est soumise à modification de l'étude de sol et approbation du bureau d'études qui reste responsable de la filière posée.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse, cependant si les périmètres d'assainissement non collectif sont cohérents sur l'aspect densité et urbanisation il est dommage qu'un plan à maille large de sondages pédologiques n'ait été joint au dossier pour conforter la faisabilité des périmètres et la capacité des sols à absorber le traitement à la parcelle.

A Savenay il est relevé que le lotissement de l'Oisillière situé en zone de centralité Ub et regroupant une centaine d'habitations n'est pas envisagé en zonage d'assainissement collectif.

Le développement de ce quartier datant des années 70 laisse à penser que les systèmes autonomes sont défaillants ou sont dans la moyenne de 70 % non conformes.

Est-il prévu de raccorder le lotissement de l'Oisillière à l'assainissement collectif ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Pour l'instant ce raccordement n'est pas prévu. En effet les difficultés techniques (roche, topographie nécessitant plusieurs postes de relevage...) rendent cette opération économiquement complexe. De plus, avant d'envisager le raccordement de ce secteur, la collectivité doit corriger les défauts existants du réseau qui entraînent des surverses au niveau du poste de la vallée des Soupirs (point A1 nécessitant une conformité obligatoire). Les études sont en cours et le positionnement du futur poste pourrait permettre de raccorder, à terme, la partie sud de l'Oisillière.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission note avec satisfaction que des études sont en cours pour analyser la faisabilité du raccordement du lotissement de l'Oisillière.

Les points de rejets par secteurs ne figurent pas au projet de plan de zonage.
Disposez-vous de la cartographie des points de rejets ?

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Vous trouverez, annexées à cette note, les cartes des points de rejets par station.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse et souhaite que cette carte soit intégrée dans le dossier

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

Les conclusions et l'avis de la commission d'enquête sont publiés dans un document distinct du présent rapport.

Le présent rapport, les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sont transmis ce jour :

- à la collectivité de communes d'estuaire et sillon ;
- au tribunal administratif de Nantes, en format numérique.

Fait à Savenay le 24 octobre 2025

Le Président de la Commission d'Enquête

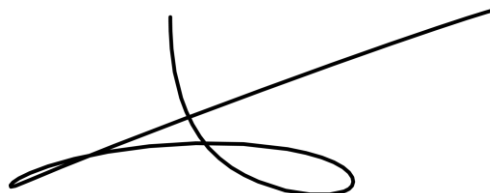
A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a vertical stroke and a horizontal line.

Didier VILAIN

Les Commissaires Enquêteurs :

A handwritten signature in black ink, featuring a large loop and a horizontal line.

Pascal Dréan

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a horizontal line.

Jean-Christophe Roger

7 Liste des annexes

Annexe 1 : Liste des contributions portées sur le registre numérique

Annexe 2 : Liste du public reçu en permanence

Annexe 3 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 4 : Mémoire en réponse de la collectivité