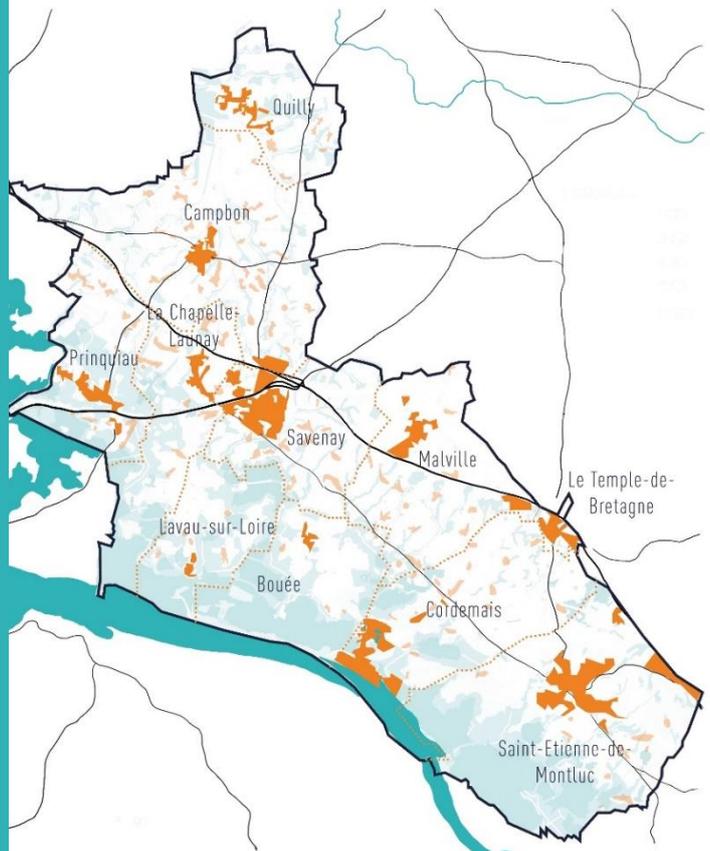


## Bilan de la concertation

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Estuaire et Sillon



Pour plus d'informations : [www.plui.estuaire-sillon.fr](http://www.plui.estuaire-sillon.fr)

# Sommaire

---

- I. L'élaboration du PLUi -3**
  - a. Contexte de la démarche PLUi -4
  - b. Échelles territoriales & armature urbaine -6
  - c. Etapes/calendrier d'élaboration -8
- II. Les modalités de concertation -9**
  - a. Objectifs de la concertation -10
  - b. L'organisation de la concertation -11
  - c. Formes de la concertation -11
- III. Les temps de concertation tout au long de l'élaboration du PLUI -13**
  - a. Ateliers diagnostics -14
  - b. Forum grand public -36
  - c. Ateliers PADD -41
  - d. Itinérance -60
  - e. Réunion publique de clôture de la concertation -69
- IV. Les moyens d'information -72**
- V. Bilan des contributions -83**
  - a. Moyens d'expression et bilan chiffré -84
  - b. Synthèse des questions des habitants -87
  - c. Synthèse des contributions par thématique -95
- VI. Conclusion -113**
- VII. ANNEXES – Photos, productions et supports de la concertation -119**



# I. L'élaboration du PLUi

- a. Contexte de la démarche PLUi
- b. Échelles territoriales & armature urbaine
- c. Etapes/calendrier d'élaboration

## a. Contexte & Objectifs de la démarche PLUi

Au regard des nouveaux défis du territoire (transition écologique, nouveaux besoins sociétaux, sobriété foncière, développement économique, mobilités...), du contexte évolutif (réglementaire, législatif, sociétal...), des projets en cours (programmes Petites Villes de demain, AMI cœur de bourg...), la collectivité a choisi de franchir un cap dans l'exercice de la compétence planification et du travail en commun en engageant l'élaboration du premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Estuaire et Sillon.

« La Communauté de communes Estuaire et Sillon est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017, date de la fusion des Communautés de commune Cœur d'Estuaire et Loire et Sillon.

Depuis cette date, les procédures d'évolution des PLU précédemment engagées ont été reprises et la Communauté de communes Estuaire et Sillon met en œuvre les nouvelles procédures.

Ainsi les 11 communes du territoire sont couvertes par un PLU et 3 d'entre elles disposent d'un PLUi partiel engagé avant la fusion : Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc.

Le lancement de l'élaboration du PLU intercommunal constitue une nouvelle étape dans l'exercice de la compétence. »

*Extrait du Compte-Rendu du conseil communautaire du 3 février 2022*

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 le 30 septembre 2021.

La délibération du 3 février 2022 fixe **4 grands objectifs** pour l'élaboration du PLUi, il s'agit de faire d'Estuaire et Sillon :

**Un territoire d'accueil entre la métropole nantaise et l'agglomération nazairienne qui répond aux besoins :**

- Par la prise en compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrés entre emploi, habitat, commerces et services pour un accueil adapté et cohérent entre les zones urbaines et rurales ;
- Par une réponse ciblée en matière de mobilité, en lien avec la feuille de route mobilités d'Estuaire et Sillon, afin de répondre aux objectifs de diminution des déplacements motorisés et de développement des modes alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- Par une diversité des fonctions urbaines et rurales et une offre de mixité sociale en lien avec le Programme local de l'habitat d'Estuaire et Sillon et via l'analyse des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial en adéquation avec les formes et caractéristiques urbaines du territoire ;

- Par la prise en compte des objectifs d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, et d'inclusion des populations en privilégiant des équipements et services adaptés notamment pour les personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

#### **Un développement équilibré et mesuré**

- Par la prise en compte des problématiques de renouvellement urbain, de développement urbain et rural maîtrisé, de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux en s'appuyant en particulier sur les travaux concernant les centralités des communes de Saint-Étienne-de-Montluc et de Savenay (labellisées « Petites villes de demain »), ainsi que sur l'étude en cours relative aux centralités et prenant en compte les spécificités, les caractéristiques et les formes urbaines des 11 communes ;
- Un PLUi qui répond à la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, en accord avec la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience et, le cas échéant, par le SRADDET des Pays de la Loire et le Scot Nantes-Saint-Nazaire ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.

#### **Un patrimoine préservé et des paysages sauvegardés entre Sillon, plateau et marais**

- Par la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- Par un PLUi qui met l'accent sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- Par la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Par la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

#### **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement en lien avec le Plan Climat-Air-Energie d'Estuaire et Sillon**

- Par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- Par l'intégration et la prise en compte du risque inondation lié notamment à l'estuaire de la Loire dans le document d'urbanisme. » - *Extrait du Compte-Rendu du conseil communautaire du 3 février 2022*

En plus de ces objectifs le PLUi se doit :

- D'exprimer spatialement le projet collectif et stratégique de l'intercommunalité et du territoire dans toutes ses composantes (citoyens, partenaires, associations...)
- D'assurer la cohérence des politiques publiques locales et supra- territoriales (Programme Local de Habitat - PLH, Plan Climat- Air-Énergie, Territorial PCAET, feuille de route mobilité, Stratégies territoriales Eau et Milieux Aquatiques...) ou en cours de construction (Projet de territoire, Schéma d'Accueil des Entreprises - SAE, stratégie touristique. Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées...)

- De constituer un outil efficace pour l'urbanisme opérationnel et les différents projets communaux et intercommunaux.
- De prendre en compte les évolutions législatives, notamment de la Loi ALUR ayant rénové le contenu des PLU/PLUI, ainsi que de la loi ELAN et la loi climat et résilience.
- De répondre aux grands objectifs de développement durable énoncés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

## b. Échelles territoriales & armature urbaine

Estuaire et Sillon fait partie du SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire au même titre que Nantes Métropole, La Communauté de communes Erdre & Gesvres, la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et la Communauté de Communes du Pays de Blain.

Le SCoT couvre 61 communes et 5 intercommunalités, sur une superficie de 1872km<sup>2</sup> et accueille plus de 920 000 habitants.

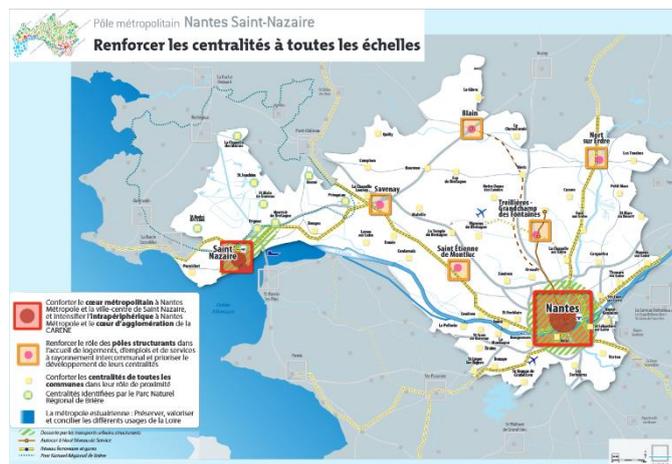


EPCI du Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire

Approuvé le 19 décembre 2016 le Schéma de Cohérence Territoriale, affirme des engagements pour le développement et le positionnement du territoire à l'horizon 2030 qui s'imposent au PLUi sur 4 grands thèmes : Habitat, Economie, Déplacement, Environnement.

La révision générale du SCoT a été prescrite par délibération du comité syndical du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire le 1<sup>er</sup> décembre 2022 afin d'intégrer les nouvelles évolutions législatives et documents de rang supérieur. Ce nouvelles orientations et objectifs s'imposeront au

PLUi d'Estuaire et Sillon une fois le nouveau document entré en vigueur.



Armature territoriale du Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire

L'intercommunalité dispose de deux pôles structurants selon l'armature urbaine du SCoT : Savenay et Saint Etienne de Montluc

La commune de Prinquiau s'inscrit dans le périmètre du parc naturel régional de la Brière. Le SCoT définit également une cartographie des espaces naturels à fort intérêt patrimonial devant être préservés.

Les orientations de développement et d'aménagement, ainsi que les objectifs du SCoT 2016-2030 Nantes Saint-Nazaire, s'imposant au PLUi sont les suivants :

**Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique.**

- Construction de logements : partager la responsabilité
- Parc existant : assurer la qualité des logements dans le temps
- Besoins en logements : répondre à tous les habitants

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

- Affirmer les priorités en matière de stratégie énergétique
- Préserver les espaces naturels, agricoles, forestiers, les faire connaître, les rendre visibles
- Valoriser l'agriculture, activité essentielle
- Préserver la ressource en eau
- Développer les réponses adaptées face aux risques

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

- Urbanisation : se développer dans un espace limité
- Renforcer les centralités à toutes échelles
- Eco-métropole : construire la ville autour de l'eau et poursuivre la dynamique de qualité
- Façade Atlantique : tirer parti de l'ouverture littorale

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

- Rendre évidente la ville des courtes distances
- Relier les territoires grâce à une offre performante des transports collectifs
- Favoriser des usages raisonnés de la voirie et limités de la voiture
- Nouvelles pratiques de mobilité : accompagner les changements et innovations à venir
- Structurer une offre multimodale quant aux transports de marchandises
- Renforcer l'accessibilité inter-régionale, nationale et internationale du territoire

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

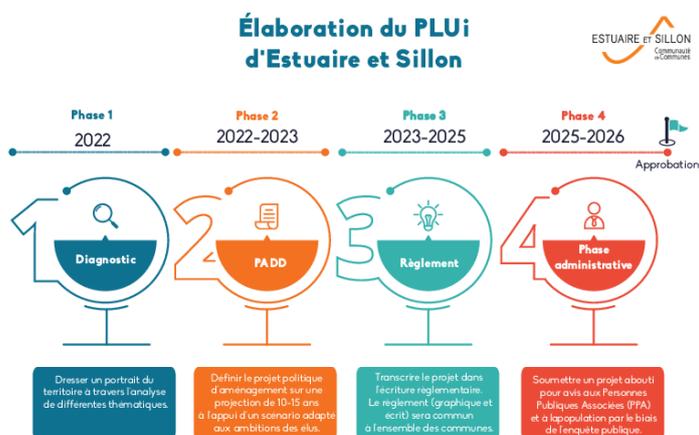
- Emploi pour tous : cultiver une économie diversifiée et accompagner le déploiement des filières créatrices d'emplois
- Miser sur les complémentarités entre les territoires et prioriser les centralités
- Maîtriser l'implantation des commerces
- Logistique : renforcer l'innovation et la compétitivité de l'estuaire

## c. Etapes/calendrier d'élaboration

La Communauté de communes a structuré la démarche d'élaboration du PLUi en 4 grandes étapes : Diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Règlement et enfin phase administrative.

La démarche est lancée en 2022, l'objectif visé est celui d'une approbation et d'une mise en œuvre au premier trimestre 2026.

Chaque étape est investie par différentes modalités de concertation et d'information qui visent à permettre aux habitants de s'approprier la démarche et de participer à la construction du document.



Phase « Diagnostic » courant 2022 : élaboration d'un portrait de territoire actualisé, état des lieux des documents d'urbanisme existants sur le territoire (PLU communaux, RNU, PLUi partiel ...) enfin, prise en compte des évolutions des documents supérieurs au PLUi.

Phase « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (2022 à 2023) : permet, définition du projet politique sur la base des enjeux identifiés en phase diagnostic, formalisation des ambitions du document ainsi que des orientations générales définies dans l'article L 151-5 du code de l'urbanisme qui s'appliqueront sur le territoire.

Fixation des objectifs modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Phase « Règlement » (2023 à 2025) : écriture des règles du PLUi via un règlement graphique et écrit commun à l'ensemble des communes de la Communauté de communes. Transcription du projet défini dans le PADD en écriture réglementaire.

Phase « Administrative » (2025 au premier trimestre 2026) : le PLUi complet est transmis aux personnes publiques associées (PPA : notamment Etat, Région, Département, Chambres consulaires, SCoT...) lors d'une période de consultation. Celle-ci est suivie à l'automne 2025 par la désignation d'un commissaire enquêteur par le tribunal administratif & l'ouverture d'une enquête publique.



## II. Les Modalités de concertation

- a. Objectifs de la concertation
- b. L'organisation de la concertation
- c. Formes de la concertation

## a. Objectifs de la concertation

Conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la révision 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.

Les modalités de concertation établies sont les suivantes :

### MODALITES DE CONCERTATION

La concertation doit permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet, et aux avis requis par les dispositions législatives et réglementaires.

Les objectifs poursuivis par la concertation sont :

- D'offrir un accès simple et pratique à l'information pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi ;
- De donner les moyens de comprendre et, ainsi, favoriser l'échange et le débat sur les enjeux de la démarche ;
- De favoriser l'écoute en permettant au public de formuler des observations et propositions.

En conséquence, les modalités de concertation s'organisent de la manière suivante :

➤ L'information :

- Par voie électronique avec la mise en œuvre d'un site internet dédié au PLUi présentant des documents permettant au public de s'approprier le projet, de prendre connaissance des grandes étapes de la procédure, des dates des réunions publiques...
- Par la production et la diffusion de documents pédagogiques et de vulgarisation comme supports aux débats (une ou plusieurs publications dans la revue communautaire et les bulletins municipaux, panneaux d'exposition, mise en ligne de documents sur le site internet dédié) ;
- Par voie d'affichages dans les mairies des communes d'Estuaire et Sillon ;

*Communauté de Communes Estuaire et Sillon  
Compte-rendu du Conseil Communautaire du jeudi 3 février 2022*

6

- Par l'utilisation des supports de communication habituellement utilisés par les communes (journaux municipaux, sites internet des communes...);
- Par voie de presse locale aux étapes clés de la procédure.

➤ L'échange et le débat :

- Par l'organisation de réunions publiques dans les différents secteurs qui seront définis aux deux grandes étapes de l'élaboration du PLUi soit :
  - La présentation des grands objectifs du PLUi ;
  - La présentation de l'avant-projet avant arrêt.

➤ L'écoute :

- Par la mise à disposition d'un registre de concertation électronique et d'une adresse mail dédiée au projet ;
- Par la mise à disposition, au siège d'Estuaire et Sillon et dans chacune des mairies des communes, de registres de concertation destinés à recueillir les observations et propositions du public ;
- Par la possibilité d'adresser ses observations et propositions par écrit à M. le Président.

## b. L'organisation de la concertation

Afin d'accompagner la Communauté de communes Estuaire et Sillon dans cette démarche, un marché public a été attribué au bureau d'études CERUR afin d'assurer une mission de prestation intellectuelle d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour définir, concevoir, puis mettre en œuvre, une stratégie de concertation publique.

L'objectif est de proposer au public des modalités de concertation adaptées à chaque étape du projet et de capter ainsi un public le plus large possible.

## c. Formes de la concertation

La clé de voute de réussite du PLUi réside dans l'appropriation des enjeux et objectifs visés par les élus communautaires et communaux, par les partenaires et acteurs locaux économiques, associatifs, habitants.

La présente démarche s'appuie sur **la gouvernance et les instances mises en place** dans le cadre de l'élaboration du PLUi, qui définissent la manière dont l'EPCI et les communes imaginent et organisent leur coopération pour élaborer un projet commun partagé (participation des communes à la co-construction du PLUi, pilotage représentatif de la diversité du territoire, association des élus, des techniciens, des Personnes publiques associées et des partenaires).

La concertation permet de rendre compte « des possibles » et d'expliquer les contraintes. Il s'agit de faire prendre conscience à la population de la nécessité de hiérarchisation et d'arbitrage. La concertation est donc tout à la fois un outil d'émulation, de compréhension, d'adhésion et de pragmatisme. La démarche vise à **traduire et à faire partager la stratégie de développement territorial et la construction d'une réelle identité** du territoire.

Une concertation participative est donc proposée tout au long de la démarche, en cohérence avec les étapes clés du PLUi. Le choix est fait d'associer les parties prenantes à chacune des étapes de construction du document d'urbanisme intercommunal

Plusieurs outils sont mobilisés en fonction des objectifs visés et des étapes de la démarche.

Prenant appui sur l'organisation globale de la démarche, les temps d'information et de concertation sont calés sur les principaux temps du PLUi, durant le diagnostic, le PADD et lors des Règlements et OAP.

Ce processus de concertation a pris la forme suivante :

- Mise en place d'un registre de concertation numérique ouvert le 07 avril 2022, et qui sera clôturé le 28 février 2025 avant l'arrêt du projet de PLUi ;
- 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
    - Atelier 1 : Cordemais – 17 octobre 2022
    - Atelier 2 : Campbon – 19 octobre 2022
    - Atelier 3 : Savenay – 7 novembre 2022
  - 3 ateliers lors de la phase PADD du PLUi courant Novembre/Décembre 2023
    - Atelier 1 : Prinquiau – 16 novembre 2023

- Atelier 2 : Malville – 21 novembre 2023
  - Atelier 3 : Saint-Etienne de Montluc – 28 novembre 2023
- Organisation d'un « Forum » à Savenay le 1<sup>er</sup> 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
  - Saint-Etienne de Montluc : marché - vendredi 18 octobre (matin)
  - Savenay : Hyper U - jeudi 7 novembre (matin)
  - Malville : Utile (supermarché) – jeudi 7 novembre (après-midi)
  - Bouée : Place de l'Eglise - vendredi 8 novembre (matin)
  - Campbon : Mairie - vendredi 8 novembre (début d'après-midi)
  - Lavau-sur-Loire : Bibliothèque - vendredi 8 novembre (après-midi)
  - Temple de Bretagne : Marché - mardi 19 novembre (matin)
  - La chapelle Launay : supermarché - mardi 19 novembre (début d'après-midi)
  - Cordemais : Médiathèque - mardi 19 novembre (fin d'après-midi)
  - Quilly : Bibliothèque - mercredi 20 novembre (matin)
  - Prinquiau : Médiathèque - mercredi 20 novembre (après-midi)
- Organisation d'une réunion publique de clôture de la démarche de concertation en amont de l'arrêt du PLUi le 4 décembre 2024



## III. Les temps de concertation tout au long du PLUi

- A. Ateliers diagnostics – Octobre / Novembre 2022
- B. Forum Savenay - Avril 2023
- C. Atelier PADD - Novembre / Décembre 2023
- D. Itinérance – Octobre / Novembre 2024
- E. Réunion publique de clôture de la concertation – Décembre 2024



# A. Ateliers diagnostics

Octobre/novembre 2022

Atelier 1 : Cordemais – 17 octobre 2022

Atelier 2 : Campbon – 19 octobre 2022

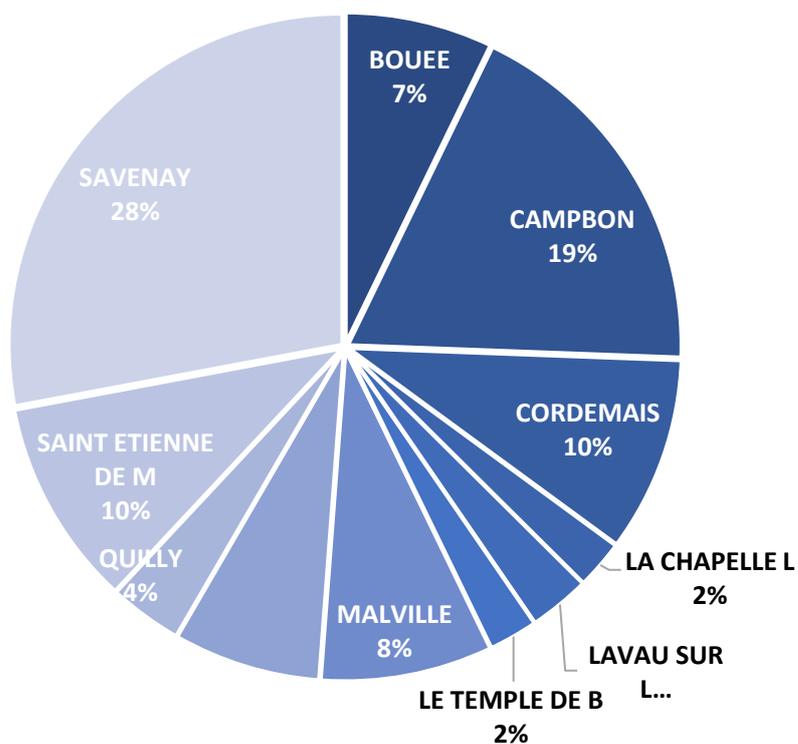
Atelier 3 : Savenay – 7 novembre 2022

## INTRODUCTION A LA DEMARCHE

<b>OBJET</b>	Réunion publique de concertation <b>Atelier #1</b> – Cordemais (17 octobre) <b>Atelier #2</b> – Campbon (19 octobre) <b>Atelier #3</b> – Savenay (7 novembre)
<b>L'EQUIPE D'ORGANISATION ET D'ANIMATION</b>	Communauté de Communes <b>ADDRN</b> Elus à la Commune de communes <b>CERUR</b>
<b>NOMBRE DE PARTICIPANTS</b>	<b>+ de 180 participants</b>

## DETAIL DE LA PARTICIPATION

PARTICIPANTS PAR COMMUNE



## DEROULEMENT

---

- **SYNTHESE GLOBALE DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION**
  - Contexte, objectifs et calendrier de la concertation
  - Retour sur les documents de communication
  - Niveau de participation par ateliers
- **UNE PRESENTATION SYNTHETIQUE DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE**
  - Retour sur l'animation proposée
  - Présentation interactive du territoire sous forme de Questions/Réponses
- **UNE CONCERTATION EN 3 TEMPS**
  - Temps 1 : Les cartes à jouer des communes dans l'intercommunalité
  - Temps 2 : Les marqueurs du territoire
  - Temps 3 : Le récit d'un « territoire idéal » ?

# IMBRICATION DANS LA DEMARCHE DE CONCERTATION

## ● Contexte, objectifs et calendrier de la concertation

L'élaboration d'un PLUi est une démarche de longue haleine qui a démarrée en février 2022 et qui s'étendra jusqu'en 2026. Ces 5 années de travail sont organisées en différentes phases, qui aboutiront pour finir à un document de PLUi approuvé.

Les objectifs des différentes phases sont les suivants :

- Phase 1 : identifier les enjeux du territoire dans cette première phase de diagnostic
- Phase 2 : écrire le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), afin de déterminer les grandes orientations d'aménagement du territoire
- Phase 3 : traduire les données récoltées en écriture réglementaire, c'est-à-dire fixer les règles communes
- Phase 4 : dernière phase de la démarche avant la validation du projet collectif, elle se compose notamment d'une enquête publique. C'est après cette phase que le PLUi pourra être approuvé.

Tout au long de cette démarche les échanges avec la population permettent d'assurer une remontée des besoins et des envies de chacun.



Dans le cadre de cette démarche de concertation, 3 ateliers ont été organisés dans différentes villes du territoire afin de pouvoir capter le plus d'habitants possible.

## ● Niveau de participation par ateliers

Au total plus de 180 personnes ont participé aux trois ateliers de concertation, avec la répartition suivante :

- Atelier CORDEMAIS : 8 tables de 7 (environ 50 participants)
- Atelier CAMPBON : 6 tables de 8 (environ 50 personnes)
- Atelier SAVENAY : 9 tables de 8 (environ 70 personnes)

**PLUi** Le PLUi c'est parti !  
Estuaire & Sillon  
Communauté de Communes

**PARTICIPEZ À L'AMÉNAGEMENT D'ESTUAIRE ET SILLON.  
CONSTRUISONS UNE VISION PARTAGÉE DU TERRITOIRE.**

**Réunions publiques de concertation**

Présentation du diagnostic du territoire intercommunal suivie d'un atelier de concertation

- à Cordemais**  
LE 17 OCTOBRE À 20 HEURES  
Espace Jean Doucet de l'Hippodrome, rue des Sports
- à Campbon**  
LE 19 OCTOBRE À 20 HEURES  
Salle de la Prévorie, 6 chemin des Écoliers
- à Savenay**  
LE 7 NOVEMBRE À 20 HEURES  
Salle Equinoxe, 35 rue Saint Michel

Plus d'information : [www.plui.estuaire-sillon.fr](http://www.plui.estuaire-sillon.fr)

ESTUAIRE & SILLON  
Communauté de Communes

# UNE PRESENTATION SYNTHETIQUE DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Les participants ont été invités à tester leurs connaissances du territoire en répondant à des questions thématiques. Le diagnostic de territoire a ainsi été présenté par l'ADDRN et animé par le CERUR de manière interactive et synthétique.

*Règles du jeu ?*

*Testez vos connaissances du territoire !*

- **Retours sur les questions posées aux participants**

## 1. Depuis 20 ans, la population de la Communauté de communes a :

- Augmenté de près 550 habitants / an en moyenne
- Augmenté de près de 250 habitants / an en moyenne
- Eté stable

Réponse des participants :

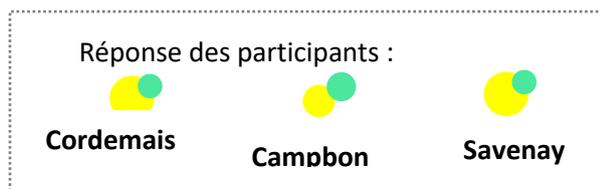


## Éléments clés de diagnostic présentés :

- **La population d'Estuaire et Sillon a doublé en 50 ans.** La population a baissé continuellement depuis la fin du 19<sup>e</sup> siècle, puis stagné au milieu du XX<sup>e</sup>, pour se stabiliser à moins de 20 000 habitants.
- **Cette dynamique a bénéficié à l'ensemble des communes** (particulièrement à Savenay, St Etienne de Montluc et Cordemais) et est portée par le solde naturel et le solde migratoire.
- **Le développement du modèle périurbain et la production de maisons individuelles** sur le territoire a permis de répondre à une demande à une attente de la population, stimulant ainsi l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire depuis 20 ans, et souvent de personnes en âge d'avoir des enfants.

## 2. Qui sont les ménages les plus représentés sur le territoire ?

- Les personnes de plus de 60 ans
- Les couples avec enfants
- La répartition entre les types de ménages est homogène

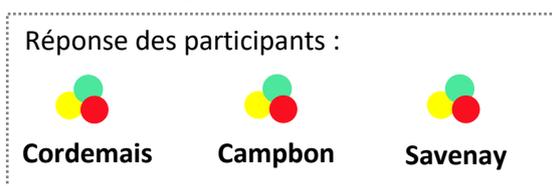


#### Éléments clés de diagnostic présentés :

- Les catégories de population les plus représentées sont les couples avec enfant(s). Si ce sont les familles qui viennent gonfler la population d'Estuaire et Sillon, **le territoire suit aussi les tendances nationales, avec une progression des personnes seules et des familles monoparentales**, pour lesquelles il faudra notamment apporter des solutions en termes de logement.
- **1/2 nouvel arrivant vient de la métropole nantaise, même si** Estuaire et Sillon est le territoire limitrophe de la métropole qui accueille le moins de nouveaux arrivants métropolitains.
- **Plus de la moitié des nouveaux arrivants sont issus des catégories socio-professionnelles cadres et profession intellectuelles supérieures » ou « profession intermédiaires »**. C'est notamment un des facteurs qui explique le fait que le territoire dispose d'un niveau de vie supérieur à la moyenne départementale et d'un taux de pauvreté qui est le plus faible de Loire Atlantique.
- **Le vieillissement de la population** est moins marqué que sur d'autres territoires.

### 3. Le territoire compte près de 40 000 habitants en 2019. Selon vous, combien y-a-t-il de logements ?

- 30 000 logements
- 10 000 logements
- 16 000 logements

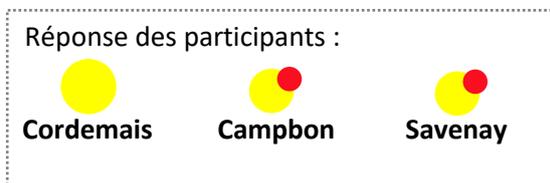


#### Éléments clés de diagnostic présentés :

- **40 000 habitants pour 16 000 logements** : 2.6 personnes par ménage, ce qui est relativement élevé en comparaison d'autres territoires.
- **Le parc de logements est assez peu diversifié** : 92% sont des résidences principales (cf. un territoire qui est habité à l'année) ; 9 logements sur 10 sont des maisons et 8 sur 10 comportent 4 pièces ou plus.
- **Une vacance relativement faible**
- **Un parc locatif peu représenté** : seulement 21% du parc et majoritairement situé à Savenay et Saint-Etienne de Montluc
- **Une faible part de logement social** : seulement 6% du parc. Pourtant, environ 60% de la population est éligible sur le territoire. De plus, ce parc est peu adapté aux demandes (cf. manque de petits logements).

#### 4. Entre 2017 et 2020, quelle a été la dynamique de l'emploi ?

- Stabilité
- Croissance
- Diminution



#### Éléments clés de diagnostic présentés :

- En matière d'emploi privé, Estuaire et Sillon se place **comme le deuxième EPCI le plus dynamique de Loire-Atlantique** (+9,6% de croissance contre 3,5% sur le département). Cette croissance résulte de la **situation géographique** en périphérie de la métropole nantaise.
- **Derrière cette dynamique positive, il y a des entreprises et des secteurs dynamiques.** Sur le territoire, **le secteur le plus important c'est celui de la logistique** (1600 salariés). Le 2<sup>nd</sup> secteur est celui de l'industrie. Ce secteur est dans une dynamique légèrement positive, alors qu'elle est négative en France et en Pays de Loire, c'est donc une vraie spécificité et force d'Estuaire et Sillon.

#### 5. Quelle part des déplacements de moins de 1 km se fait à pied ?

- 97 %
- 80 %
- 62 %

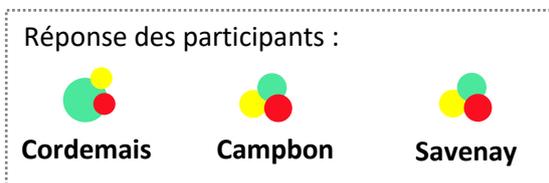


#### Éléments clés de diagnostic présentés :

- **Aujourd'hui, 62% des déplacements de moins d'1km se font à pied**, donc une bonne part encore se font encore par des moyens motorisés.
- D'une manière générale, **la voiture reste le mode de transport privilégié, avec 75% des déplacements.** Or, le **transport domicile-travail représente une part importante des rejets de GES sur le territoire.**
- Toutefois, **on peut être optimiste puisque le territoire dispose d'atout pour favoriser les mobilités actives** : la **moitié des déplacements font moins de 3 kms**, ce qui est favorable pour le développement des mobilités actives (vélos, marches, vélo électriques) ; la **construction en cours d'un réseau piéton et vélo.**

## 6. Sur la période récente, la population a été multipliée par 2,3. Selon vous, l'étalement urbain a :

- Progressé moins vite que l'évolution démographique
- La même progression que l'évolution démographique
- Progressé plus vite que l'évolution démographique



### Éléments clés de diagnostic présentés :

- **L'étalement urbain a progressé plus vite que l'évolution démographique : x3,3 contre x2,3.**
- La **dé-corrélation** entre tâche urbaine et évolution de la population tient notamment au fait que la production de logements s'est opérée quasi exclusivement ces 40 dernières années par des **maisons individuelles, très consommatrices d'espaces**. Toutefois, **malgré l'omniprésence** de formes d'urbanisation très récentes, le territoire conserve malgré tout du **patrimoine ancien** : maisons de bourgs, maisons de villages...

## 7. Combien y-a-t-il d'exploitations agricoles sur le territoire ?

- 100
- 200
- 300



*\*Suite à des échanges avec la salle, il a été décidé d'inclure le sujet de l'agriculture lors des deux ateliers suivants*

### Éléments clés de diagnostic présentés :

- **Une baisse de 10% du nombre d'exploitations sur la période récente**, même si l'agriculture reste une activité qui façonne le territoire car près de 70% de la surface du territoire est agricole.
- **Une trame verte et bleue à préserver : la trame bleue** où l'on retrouve les cours d'eau, les zones humides, les marais de Loire... **Et la trame verte** avec le bocage plutôt sur la partie nord du sillon, les prairies et milieux humides au sud du sillon et les haies qui constituent une caractéristique forte du territoire.
- **9 entités paysagères identifiées sur le territoire**. De manière synthétique, 3 grandes entités se dessinent, les entités ligériennes qui correspondent aux différents marais, l'entité caractéristique du sillon et enfin les entités du plateau qui correspondent aux bocages.
- **Concernant la transition énergétique**, Estuaire et Sillon est doté depuis 2020 d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui donne les grands objectifs en matière de transition énergétique. A noter que le **secteur le plus consommateur d'énergie sur le territoire est celui des transports routiers**. De plus, cette consommation d'énergie augmente sur le territoire (+9% en 10 ans), plus fortement qu'à l'échelle régionale et départementale.

- **Aujourd'hui 7% de la consommation d'énergie est produite par des ENR sur le territoire** (bois énergie – éoliennes). Cette production augmente depuis 2008, à hauteur de +60%, mais cette dynamique reste toutefois moins forte que la dynamique régionale et départementale.

- **Les questions des habitants suite à la présentation du diagnostic de territoire**

- Comment s'assurer de la préservation de l'agriculture sur le territoire, puisqu'il s'agit d'une composante majeure pour l'emploi et les paysages ?

> Réponse ADDRN : *L'agriculture fait bien partie intégrante de l'analyse complète du territoire qui a été réalisée. Pour approfondir ce sujet, la Chambre d'Agriculture est en train de finaliser un diagnostic sur l'agriculture et un bureau d'études travaille actuellement sur un diagnostic environnemental.*

- L'arrivée de population profite-t-elle aux commerces et à l'attractivité des communes de manière générale ? Comment éviter de devenir une ville dortoir ?

> Réponse ADDRN : *L'arrivée de nouvelles populations aide à la préservation de certains commerces dans les centres-bourgs*

- De quand datent les chiffres de la vacance ? Peut-on penser que la crise sanitaire a eu un impact sur cette tendance ?

> Réponse ADDRN : *Les chiffres datent de 2020 et concernent des logements vacants depuis plus de 2 ans. A priori, il est raisonnable de penser que la crise sanitaire a pu accentuer les dynamiques déjà en marche sur le territoire.*

- **Éléments de synthèse**

**Globalement, une bonne connaissance du territoire.**

**Deux questions n'ont pas amené la bonne réponse pour les trois ateliers : l'habitat et l'étalement urbain.** En effet, les habitants perçoivent l'attractivité et les dynamiques à l'œuvre sur le territoire (emploi, démographie, agriculture), mais les deux questions concernant le nombre de logements et la consommation foncière n'ont pas trouvé réponse.

- **Ces deux axes étant au cœur d'une démarche de PLUi, cela laisse entrevoir un besoin de sensibilisation quant aux impacts de l'habitat sur la consommation foncière**, surtout dans un contexte où les différentes réglementations ont pour objectif de limiter le « grignotage » des terres agricoles.

> *Voir diagnostic synthétique complet en annexe du présent document*

## UNE CONCERTATION EN 3 TEMPS

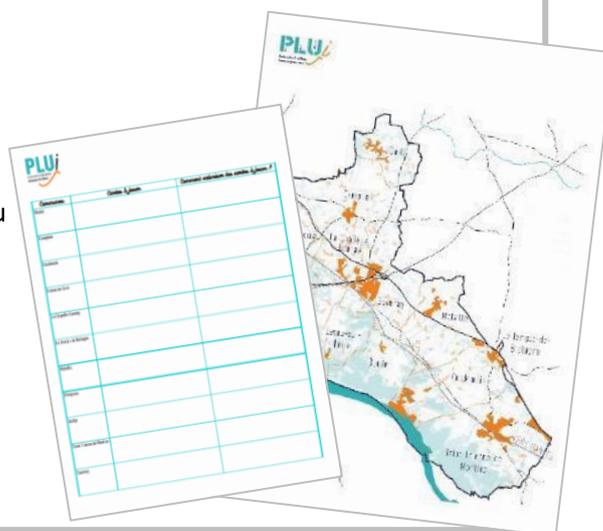
Chacun des 3 ateliers (Cordemais, Campbon et Savenay) comprenait trois temps d'animation :

- **Temps 1** # les cartes à jouer des communes dans l'intercommunalité
- **Temps 2** # les marqueurs du territoire
- **Temps 3** # le récit d'un territoire idéal

### Les cartes à jouer des communes dans l'intercommunalité

Sur une carte de l'intercommunalité, les participants étaient invités à indiquer par des gommettes de couleurs les « cartes à jouer » (agriculture, commerce...) de chaque commune dans le territoire intercommunal. En complément, ils pouvaient détailler ces éléments dans un tableau pour exprimer comment « valoriser ces cartes à jouer » (ex : préserver le dernier commerce du centre-bourg, mettre en place une signalétique pour faire connaître le petit patrimoine...)

> **L'objectif est de répertorier les différentes perceptions des communes, et de lire de manière implicite le dessin de l'armature territoriale.**



#### Une répartition hétérogène des « cartes à jouer » selon les ateliers

- Une connaissance des communes hétérogène, mélangé à une volonté des participants de s'exprimer autour d'une commune autre que celle de résidence
  - o Atelier Savenay : bonne connaissance de l'ensemble du territoire, toutes les communes sont qualifiées
  - o Atelier Cordemais : de nombreuses communes représentées mais tout de même une majorité de « carte à jouer » sur Cordemais, ainsi que sur les communes accolées, comme Saint Etienne de Montluc. Lors de l'atelier les communes le long de la Loire (Bouée, Cordemais et Lavau-sur-Loire) ont également été mis en avant.
  - o Atelier Campbon : connaissance particulièrement du nord du territoire, cela est-il dû à des habitudes qui amènent les habitants à se diriger vers d'autres communes de la communauté de communes telles que Blain ou encore Pontchâteau ?

#### Lecture transversale des cartes des 3 ateliers

- De manière générale, les participants décrivent la répartition des fonctions sur le territoire comme homogène, malgré un point de vigilance soulevé pendant les ateliers : « il n'y a plus rien dans nos communes ? », concernant les équipements et services, commerces...
- Omniprésence de l'agriculture lors des 3 ateliers (présente dans 10 communes pour atelier 1, 7 communes dans atelier 2, 11 communes pour atelier 3), ainsi qu'une présence importante du paysage qui a été très détaillé. Les trois grandes entités du paysage ont été repérées par

les participants avec les dénominations suivantes : les 4 communes le long de la Loire, le bocage au Nord avec la dénomination « prairies »/« haies » et la référence au GR3 qui traverse le territoire à nombreuses reprises.

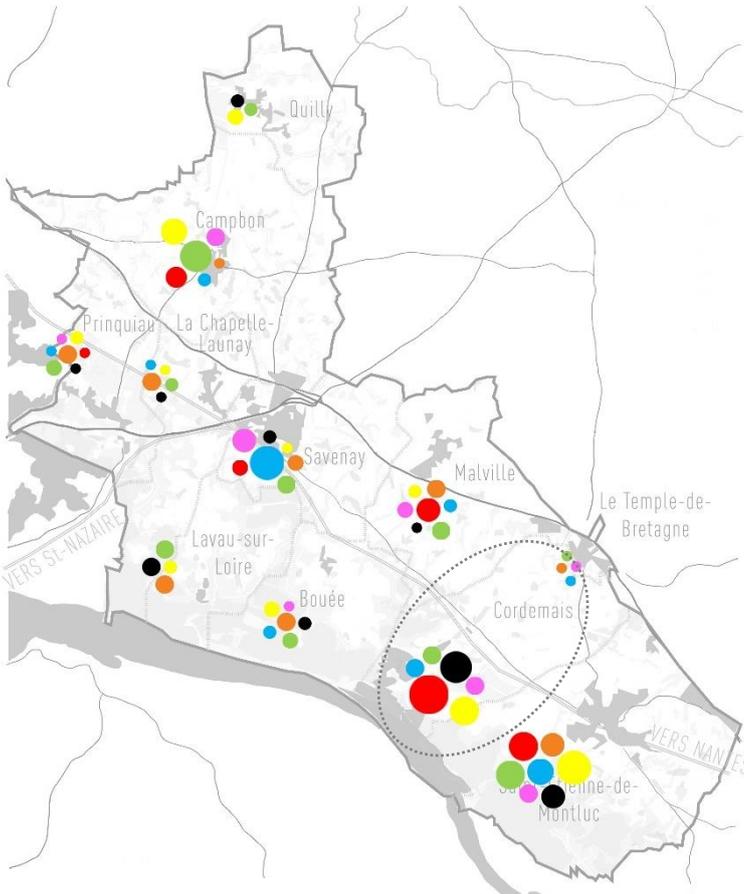
- Finalement, sans utiliser dénomination des unités paysagères, une bonne perception des composantes paysagères du territoire (Sillon, Loire, bocage)
- L'échelle des communes reste importante pour les habitants, elles forment un tout dans lequel chaque commune possède des atouts pour le territoire.

### **Les points saillants pour chacune des 11 communes du territoire intercommunal**

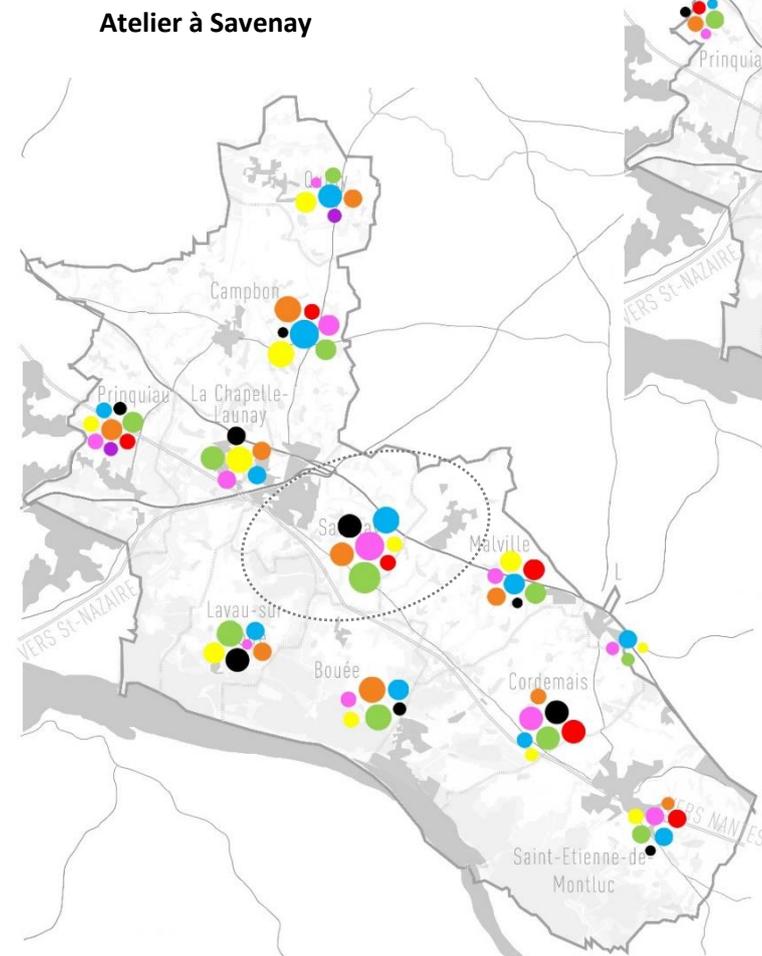
- Une lecture convergente pour les 3 communes le long de la Loire (cf. intérêt des paysages, balades, tourisme, cadre de vie...) :
  - Bouée
  - Lavau-sur-Loire : une commune que l'on visite pour son patrimoine, un centre-bourg typique à préserver (et un point de vigilance sur la préservation du dernier commerce)
  - Cordemais : une commune à part de par la présence de la centrale, mais dont le cadre de vie a été mis en avant
- La chapelle Launay et Prinquiau : deux communes que l'on visite pour leurs paysages et patrimoine bâti
- Campbon : une industrie laitière à préserver
- Malville : une commune à proximité d'un axe routier structurant pour rejoindre Nantes
- Savenay et Saint Etienne de Montluc : deux centralités identifiées avec leurs propres spécificités.
  - Savenay : une commune évoquée principalement pour ses services et équipements (notamment de santé) mais des inquiétudes quant à la vitalité des commerces de centre-ville (« cela sera-t-il centralité longtemps ? ») et la préservation des espaces publics et du patrimoine.
  - St Etienne de Montluc : une commune résidentielle avec des qualités identifiées (industrie/commerce/services) mais une absence de retours concernant les spécificités du cadre de vie, et peu d'évocations de la Loire. Cela peut-il être dû à la proximité avec Nantes Métropole ?
- Quilly et Temple de Bretagne : deux petites communes qui ont été peu évoquées (seulement 6% des participants venant de ces communes).

**CARTES : Lecture synthétique des « cartes à jouer des communes » identifiés par les habitants par atelier**

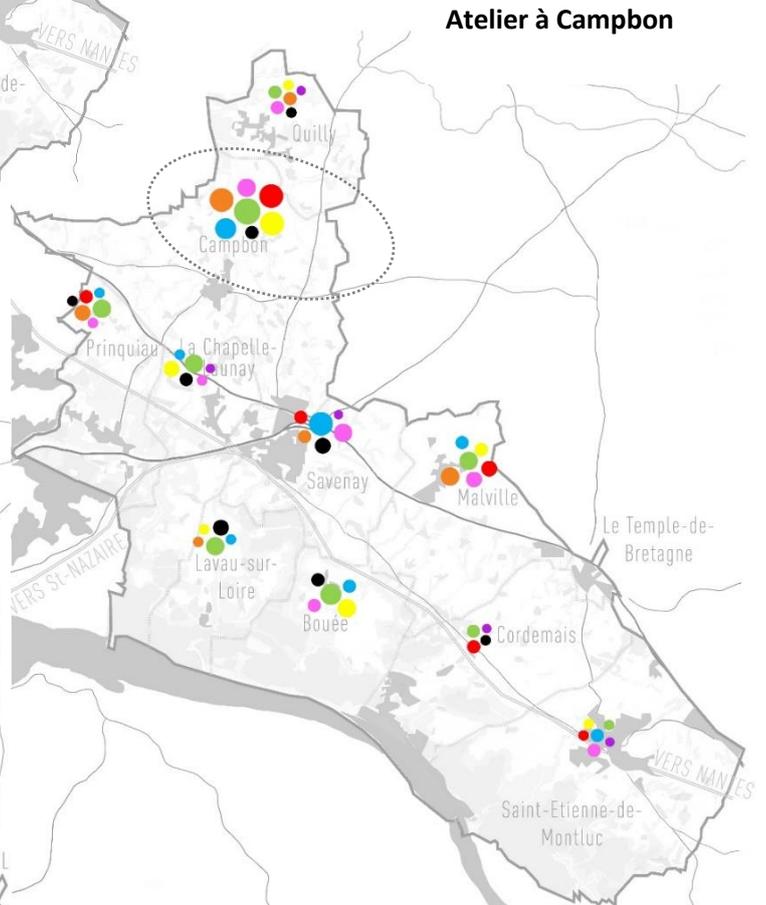
- Paysage
- Patrimoine bâti
- Commerce
- Services/équipements culturels, sportifs et de santé
- Agriculture
- Tourisme
- Activités industrielles et/ou tertiaires
- Joker



**Atelier à Cordemais**



**Atelier à Savenay**



**Atelier à Campbon**

## Les marqueurs du territoire

Sur une carte de l'intercommunalité, les participants étaient invités à indiquer (à l'aide de post-it) :

- Ce que l'on fait visiter en priorité sur le territoire (en jaune)
- Ce qui ne doit pas disparaître pour votre vie quotidienne (en vert)

> L'objectif est d'identifier les marqueurs/repères connus et partagés par les habitants du territoire en pointant des entités visuelles à différentes échelles (bâtiments, paysage, vues...)



Les cartographies de synthèse sont présentes ci-dessous.

- Concernant « ce qui ne doit pas disparaître » sur le territoire pour la vie quotidienne des habitants (*carte 1*)

**Des éléments transversaux à l'échelle du territoire intercommunal :**

- Le caractère rural
- Les hameaux et leurs architectures
- Les industries
- Les services de santé

**Une prédominance du paysage dans les propos, dans les trois ateliers :**

- L'importance de préserver les paysages : à la fois le long de la Loire, mais également le GR 3, les chemins de randonnée
- Des inquiétudes quant à la préservation des marais
- Préserver l'agriculture (emplois, activités, filières) et les paysages de bocage existants

> **Des réflexions contrebalancées par des inquiétudes concernant l'habitat comment continuer à accueillir de nouvelles populations sans impact sur la qualité du cadre de vie ?** Deux types d'aspirations personnelles contradictoires : une peur de la construction massive ou alors un regret de ne pas pouvoir construire sur des parcelles familiales (« on spolie les générations futures »)

**Un point d'attention apporté concernant la préservation des commerces de proximité et de certaines initiatives appréciées, particulièrement dans les petites communes :**

- Le bar associatif et la crêperie de Lavau-sur-Loire
- Le dernier commerce de Bouée
- Un lieu de culture à Cordemais

**De manière générale, des services structurants et équipements cités de manière récurrente, indispensables au cadre de vie :**

- Les deux gares (Savenay et Saint Etienne de Montluc)
- La centrale de Cordemais et l'industrie laitière de Campbon (emplois, attractivité...)
- Des inquiétudes quant à la déconstruction de l'ancien hôpital de Savenay
- Un souhait exprimé pour le maintien de services publics non dématérialisés ; et des inquiétudes concernant l'offre de santé

● **Concernant « ce que l'on fait visiter » sur le territoire du point de vue des habitants (carte 2)**

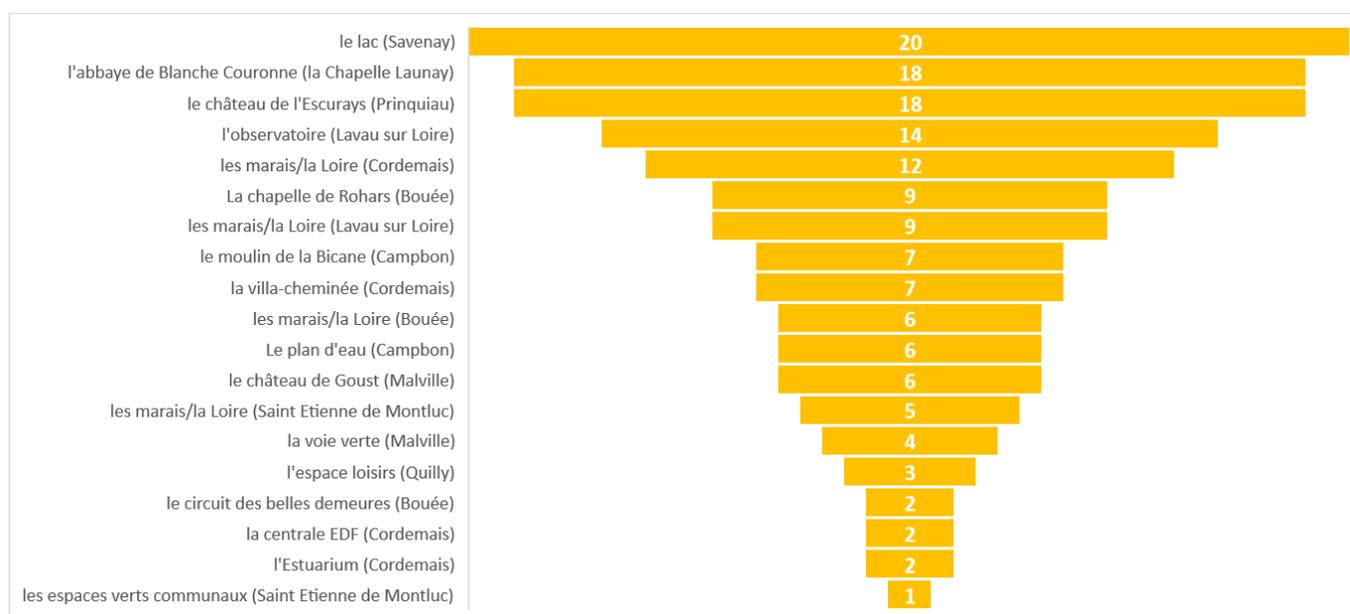
**Une connaissance partagée** des marqueurs du territoire pour la grande majorité des groupes de travail

**Une concentration des marqueurs et repères identifiés à l'ouest du territoire et dans le sud**, le long de la Loire

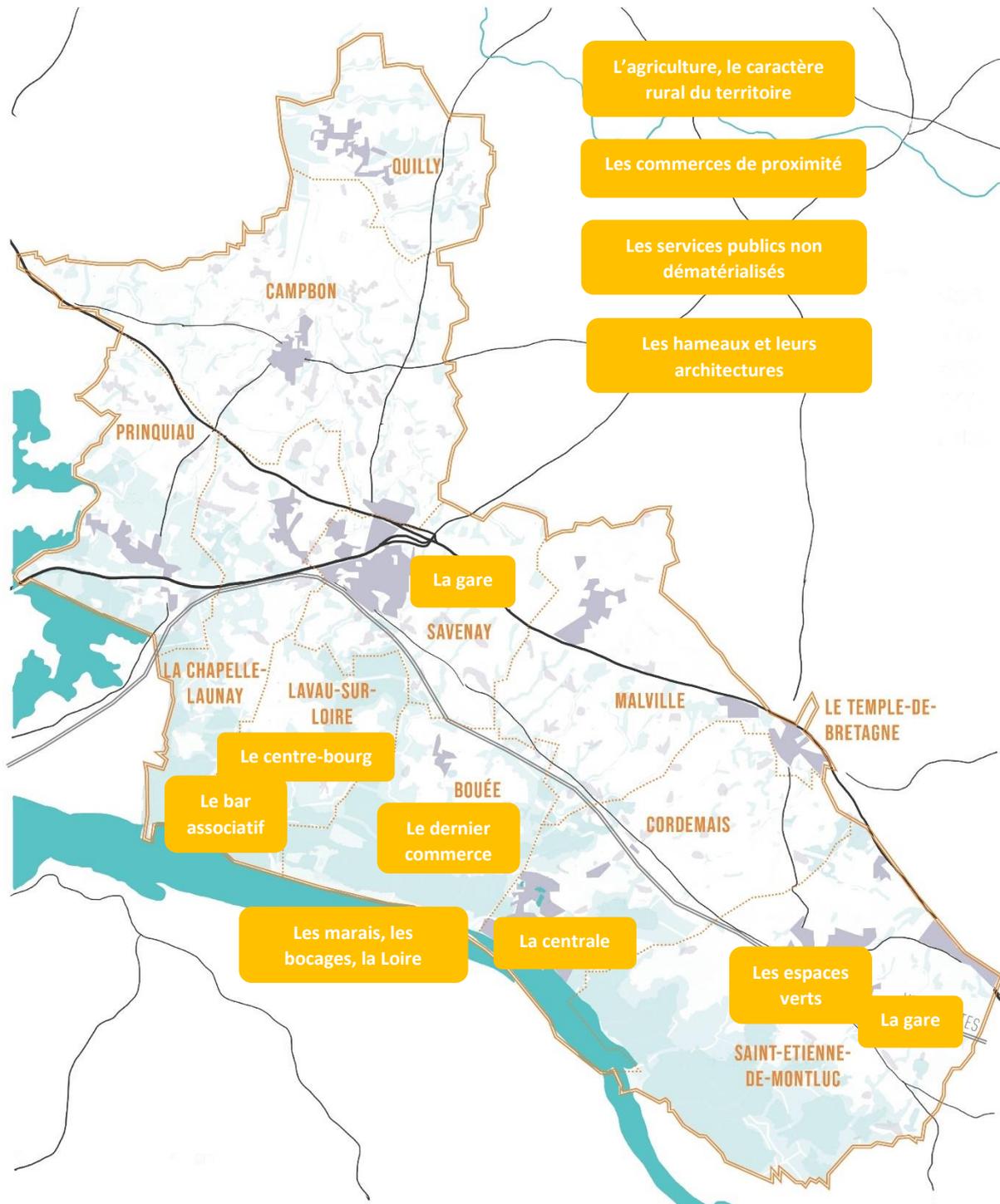
**Une récurrence de certains marqueurs et repères**, peu importe la commune de résidence des participants (sur les 23 groupes) :

- **Bouée** : la Chapelle de Rohars (x9), le circuit des Belles Demeures (x2), les marais/la Loire (x6)
- **Campbon** : le plan d'eau (x6), le moulin de la Bicane (x7)
- **Cordemais** : les marais/la Loire (x12), la centrale EDF (x2), la villa-cheminée (x7), l'Estuarium (x2),
- **Lavau sur Loire** : l'observatoire (x14), les marais/la Loire (x9),
- **La chapelle-Launay** : l'Abbaye de Blanche Couronne (x18)
- **Le Temple de Bretagne** : *néant*
- **Malville** : le château de Goust (x6), la voie verte (x4),
- **Prinquiau** : le château de l'Escourays (x18)
- **Quilly** : l'espace loisirs (x3),
- **Saint Etienne de Montluc** : espaces verts communaux (x2), les marais/la Loire (x5)
- **Savenay** : le lac (x20)

**> De manière transversale, le GR 3, les différents sentiers de randonnée et les points de vue près de la Loire identifiés et pratiqués par les habitants**



**CARTE 1 : Lecture synthétique des marqueurs et éléments structurants pour la vie quotidienne identifiés par les habitants (« ce qui ne doit pas disparaître »)**



**CARTE 2 : Lecture synthétique des marqueurs identifiés par les habitants (« ce que l'on fait visiter »)**



## Le récit d'un « territoire idéal » ?

L'objectif de ce troisième temps est de produire une vision collective et prospective du territoire faisant émerger les besoins, attentes et inquiétudes des habitants. En se mettant dans la peau d'un habitant du territoire en 2052, les participants étaient invités à construire un récit en imaginant les modes de vie souhaités pour demain en les déclinant sur diverses thématiques (habitat, mobilités, lien social...). Ces récits soulignent un certain nombre d'enjeux à prendre en compte dans le cadre du PLUi.

**Mise en abyme proposée pour imaginer un récit territorial souhaité à moyen terme pour la CdC Estuaire et Sillon :** « Vous vous réveillez le 17 octobre 2052 à Savenay, au sein de la Communauté de communes Estuaire et Sillon qui a bien changé. Au regard des grands enjeux du XXI<sup>ème</sup> siècle (changement climatique, énergie), le territoire a su mobiliser ses ressources locales pour rester vivant, agréable et attractif. L'écriture d'un récit portant sur la question du « territoire idéal » devient votre mission. Par groupe de 4, partagez vos curiosités, vos explorations et idées pour le territoire de demain : à quoi ressemble l'habitat en 2052 ? Est-ce que je me déplace à proximité de là où je vis ou je suis plus mobile qu'aujourd'hui ? Mon territoire est accueillant, productif ou convivial ? A votre tour, contez-nous votre récit pour le territoire ! Pour cela, mettez-vous dans la peau d'un habitant du territoire ! »



### ● Habiter demain. Quel logement ?

#### Un habitat support de rencontre/ de convivialité / de sociabilité

- Habitat partagé, avec des services communs (salles communes, bibliothèque, laverie, salle de jeux...)
- Habitat intergénérationnel
- Et/ou des habitats spécifiques pour des besoins singuliers : FJT, Logements seniors...

#### Un habitat abordable et diversifié

- Accessible à une diversité de ménages : jeunes, modestes, personnes âgées...
- Avec des contreparties possibles : contributions au collectif par des supports de services : atelier vélo, matériel/outillage....
- Des logements locatifs plus nombreux mais aussi de l'habitat individuel

#### Un habitat favorable aux courtes distances

- En centre bourg, dans les dents creuses : renouvellement urbain

- Dans une commune « centre », desservie, ravitaillée : Savenay, St Etienne de Montluc

#### **La question de la densification des hameaux**

- L'interdiction de nouvelles constructions dans les dents creuses fortement interrogée : le sentiment d'aller à l'encontre des enjeux de renouvellement urbain : des terres qui ne retourneront pas à l'agriculture

#### **Un habitat écologique**

- Autonome en énergie , à énergie positive; production ENR – éoliennes, photovoltaïques; économe en eau : récupération eaux de pluie, toilettes sèches ...
- Un habitat « bioclimatique », avec des toits végétalisés permettant de supporter les fortes températures; avec des matériaux bio-sourcés, des ossatures bois
- Une forte présence de la nature; des jardins partagés

#### **De nouvelles formes urbaines à inventer**

- Habitat collectif, mitoyen...
- Tiny houses, contenaires...
- Logement partagé type « babayaga » (résidence pour femmes âgées privilégiant l'autonomie et la démocratie participative)
- Un FJT en tiny House avec services communs et jardins partagés, étape résidentielle tremplin
- De l'habitat individuel mais avec un jardin partagé

#### **Une priorité à la rénovation accompagnée**

##### **Ce qu'il n'est pas**

Il ne s'inclut pas dans un agencement de type lotissement, il est nécessaire de réinventer un modèle autre que celui de la maison individuelle avec de petites surfaces

#### ● **Habiter demain. Quelles mobilités ?**

##### **Des enjeux de mobilités différents**

- Mobilités pour le travail
- Mobilités pour le loisirs, accès aux équipements etc...
- Mobilités inclusives

##### **Le train comme cœur du réacteur des mobilités**

- Des cadencements efficaces
- Des reports modaux vers les gares depuis les communes rurales

##### **Au-delà, quels TC en milieu rural ?**

- Le modèle des métropoles inadapté
- Des « bus » performants, avec tarifs abordables

##### **Aménager les routes pour favoriser les mobilités douces**

- Permettre l'accessibilité en modes doux > vers les communes pôle (Savenay et St Etienne), vers la gare, vers les équipements culturels et sportifs et ce, depuis l'ensemble des communes – CB et hameaux
- Des équipements type vélo électrique et trotinettes qui restent à inventer, adaptés aux contraintes des différents publics. Des alternatives plus attractives que la « voiture en moins bien » type voiturette...
- Un territoire équipé de bornes de recharge électrique

##### **Des déplacements solidaires et inclusifs**

- Le covoiturage
- Le Transport à la Demande

- L'enjeu de réinventer de nouveaux modèles de solidarités. « *à la campagne, il y a une solidarité spontanée. Comment on remplace cela si ces liens ne vont plus de soit* »
  - Des navettes automatiques, sans chauffeurs ?
  - Des navettes solidaires? Gratuites ? > vers les commerces, vers les équipements
  - Des véhicules partagés à l'échelle des unités de voisinage ?
  - Des transports accessibles aux personnes handicapées

**Des mobilités alternatives favorisées par une approche d'aménagement multimodale et des abonnements multimodaux uniques**

- Relier les communes vers les gares par des navettes ou des pistes cyclables

**Les « dé-mobilités » facilitées**

- Un urbanisme qui privilégie les proximités et évite le zonage – habitat/commerces/services
- Le Télétravail qui limite les déplacements... : à la maison, dans des espaces de co-working

**La voiture électrique ou à hydrogène réservée aux grands déplacements, occasionnels**

● **Habiter demain. Quelles relations sociales et quels loisirs ?**

**Des lieux de rencontre et de convivialité dans les centres bourgs ou au sein des unités de voisinage**

- Des « maisons communes » pour tous les publics
- Pour redécouvrir des activités de bricolage, pour pratiquer des activités, pour jouer
- S'appuyer sur la convivialité propre au monde rural où « *tout le monde se connaît* »
- Investir la vie de voisinage, échelle de l'immeuble ou du quartier, « fête des voisins »; soutenir l'engagement et le monde associatif

**Des lieux de services Intergénérationnels et inclusifs : crèches/résidences personnes âgées/foyers personnes handicapées**

- Restaurants associatifs, solidaires

**Des espaces socio-culturels adaptés à différents publics cibles (jeunes, personnes âgées)**

**Mais aussi, des cafés avec des baby-foot, des PMU, et une vie associative qui reste dynamique, soutenue par les collectivités, des lieux qui animent les communes le dimanche**

**Des loisirs nature**

- Des sites reliés en réseau pour des promenades, pour la contemplation (Lac de Savenay, GR3...)
- Du vélo le long de la Loire
- L'accès aux plages en train

**Des équipements sportifs et culturels accessibles, mixtes**

- Des équipements maillés sur le territoire, accessibles depuis les différentes communes et pour les publics les moins mobiles
- Des équipements « mixtes » aux vocations plurielles et complémentaires (sports et culture, culture et restauration...)
- Des équipements et services ambulants type bibliobus

**La prise en compte du numérique incontournable mais difficile à intégrer au-delà du connu**

- Pour les personnes âgées : des Visio avec la famille éloignée
- Au sein des lieux de convivialité, le numérique comme support de jeu, de travail, d'échange; le numérique support d'entraide
- A l'inverse, des relations sociales qui se rétrécissent, uniquement tournées vers l'échange virtuel

**Des loisirs recentrés, à proximité, des voyages limités**

- **Habiter demain. Quelles pratiques d'achat ?**

**La Colleraye comme modèle resté dominant et un maintien des commerces de proximité dans les centres-bourgs**

- La nécessité d'une offre de qualité et diversifiée
- L'installation de grandes surfaces conditionnée à l'installation « d'annexes de proximité » dans les centres bourgs, avec des niveaux de prix identiques

**Mais des interrogations quant à la pérennité de ce modèle (centres commerciaux périphériques et petits commerces dans les centres bourgs). D'autres perspectives à explorer :**

- Le développement d'une agriculture de proximité qui privilégie les circuits courts, le développement des marchés
  - Possibilité de se ravitailler à proximité par des produits de qualité, produits localement
  - Le regroupement de producteurs locaux sur des points de vente partagés
  - Des marchés locaux dans des salles polyvalentes pour une mixité d'usages, le développement des AMAP
- Des commerces, cafés, multiservices... portés par de nouveaux acteurs : associations, mobilisation d'habitants...
  - Une offre renouvelée autour du troc, de friperie, de ventes solidaires
- Des commerces ambulants nombreux sur différents modèles : porte à porte, jours fixes sur place du bourg
- Le développement de la vente à emporter (restaurants) et du portage de repas, de services à domicile (coiffeurs, pédicure...)
- Le développement du drive, des commandes internet, des livraisons par drones, des distributeurs de produits...

- **Habiter demain. Quels liens à la nature et à l'agriculture ?**

**Des liens à l'agriculture qui se renforcent par l'alimentaire**

- Autonomie alimentaire, approvisionnement auprès des producteurs locaux regroupés, troc avec les agriculteurs, circuits courts
- Composter les déchets, manger local et sans pesticides, « *revoir nos modes de consommation* »
- « *Moins de normes dans l'alimentation qui engendrent un gaspillage sans précédent* »

**Des liens à l'agriculture qui se renforcent par la connaissance et la pratique**

- Retrouver le lien avec le monde agricole « à commencer par les enfants », encourager les visites de ferme, jardins dans les écoles
- Imaginer des chantiers participatifs avec les habitants de tous âges
- Des habitants agriculteurs : « Cultiver son jardin », jardins partagés...

**Une conversion de l'agriculture vers l'agriculture paysanne respectueuse de l'environnement**

- Des aides à l'installation : 1 départ/1 installation
- Une agriculture qui préserve la biodiversité : permaculture, agriculture bio...
- Des terrains préemptés pour des installations de maraîchers...
- Des installations agricoles qui produisent de l'énergie renouvelable : photovoltaïque ou éolienne

**Des paysages agricoles conservés**

- La fin de l'arrachage des haies

- « Pas de bitume », « pas de busages »

- **De manière transversale ?**

**Un urbanisme qui tourne le dos à la pratique du Zonage**

- Un urbanisme des courtes distances
- Une mixité des fonctions aux échelles de proximité
- L'unité de voisinage comme échelle privilégiée pour penser ensemble logement/commerces / services/mobilités / vie sociale

**Un territoire qui renoue avec son identité rurale**

- Un contact retrouvé avec l'agriculture, à travers l'alimentation en particulier
- Des liens de solidarité et de proximité propres au monde rural à recréer

**Des pistes et perspectives très « vertueuses ». Le modèle pavillonnaire avec voiture intégrée comme peu légitime pour demain.**

**Un territoire accessible, favorable aux mobilités décarbonées, ou à la « démobilité »**

**Une créativité nécessaire pour inventer de nouveaux modèles qui ne reproduisent pas l'existant « en moins bien »**

- Des lotissements avec de petites parcelles
- Des petits commerces modèles réduits de grandes enseignes sur un mode dégradé (diversité de l'offre, prix...)
- Des voitures électriques à la place des voitures...« Réinventer les routes pour une mixité des usages »

**Des pistes et perspectives qui interrogent peu le potentiel des nouvelles technologies mais au contraire traduisent la peur de ce qu'elles suppriment : les socialités de proximité**

- Une domotique qui fait moins rêver que les espaces partagés au sein de l'habitat
- Des drones moins séduisants que les circuits courts
- Les lieux pour jouer, se rencontrer > supports de socialité pour contrebalancer les jeux en ligne, les réseaux sociaux...

**Pour autant, des progrès techniques au service du territoire**

- Sur les mobilités : navettes sans chauffeurs, applications TAD
- Sur l'habitat : la production d'ENR...
- Sur l'accès aux services, le télétravail : des technologies qui créent les conditions de la « démobilité »

- Habitat collectif, sociable, durable au contact de la nature
- Cœur ouvert et vert
- Vie naturelle et partagée
- Pour un territoire juste, respectueux de la nature
- Un territoire vert d'échanges et de proximité, intergénérationnel

Qui se traduit sur le rapport à la nature...

- Territoire collectif et solidaire
- Vieillir dans un environnement convivial
- Bien vivre ensemble avec une nature vivante
- Cité conviviale
- Le partage et la convivialité
- Solidaires dans un territoire humain
- Un monde solidaire

...Qui ne peut s'accomplir sans une vie pensée collectivement

## Une sociabilité intergénérationnelle et rurale renouvelée pour un quotidien convivial

Nécessité de maintenir les forces et le développement du territoire...

...Dans le sens d'une innovation pour se confronter à des problématiques d'avenir

- Un territoire de proximité
- Les pieds sur terre
- A minima maintenir ce qui existe, voire l'améliorer
- Autonomie et proximité urbaine
- Harmonie – Vivre ensemble – Sécurité – Nature
- Revenons les pieds sur terre – Dans un territoire là où il fait bon vivre
- Un territoire de liens, de proximité, de solidarité, prenant soin de sa terre

- Un territoire durable, accessible et nourricier
- Pour un monde meilleur
- Estuaire et Sillon : un espace de respiration et d'innovation
- Un village éco-responsable et mobile
- Faire des communes plus solidaires dans l'avenir du territoire
- Estuaire et sillon : terre d'accueil et d'avenir
- Un lieu d'équilibre entre vie sociale et professionnelle



## B. Forum grand public

Savenay - Samedi 1<sup>er</sup> avril 2023

## INTRODUCTION

<b>OBJET</b>	Forum grand public de présentation de la démarche en cours (avancement de l'élaboration du PLUi, retour sur la concertation de l'automne 2022)  <b>Public cible</b> : familles et enfants, qui ne sont peu voire pas présents lors des ateliers de concertation
<b>L'EQUIPE D'ORGANISATION ET D'ANIMATION</b>	<b>Communauté de Communes CERUR</b> <b>Colibri</b> (intervention artistique) <b>Office du tourisme</b> <b>Médiathèque</b>
<b>HORAIRES</b>	<b>9h-13h, le samedi 1<sup>er</sup> avril 2023</b>
<b>NOMBRE DE PARTICIPANTS</b>	<b>+ de 70 participants,</b> <b>Dont une dizaine de familles présentes avec des enfants</b>

## NIVEAU DE PARTICIPATION

**9h30-10h** : 17 personnes

**10h-10h30** : 9 personnes, dont 2 enfants

**10h30-11h** : 13 personnes, dont 6 enfants

**11h-11h30** : 16 personnes, dont 2 enfants

**11h30-12h** : 18 personnes, dont 6 enfants

**12h-13h** : 1 personne

**Soit un total de 74 personnes, dont 14 enfants** (ce qui représente 20% des participants)

## RETOUR SUR LES QUESTIONNAIRES DE SATISFACTION

### A partir des 4 questionnaires transmis (sur les 74 participants)

Ces 4 personnes vivent à Campbon et Prinquiau

- **Comment avez-vous pris connaissance de ce forum ?** le journal municipal, directement en mairie ou via le site d'Estuaire et Sillon \*
- **Vous êtes venu-e ?** Seul ou avec des amis \*
- **Saviez-vous déjà ce qu'est un PLUi avant de venir ?** Oui, tout à fait (à l'unanimité) \*
- **En savez-vous un peu plus après avoir visité les lieux ?** « Oui plus ou moins » et « non pas vraiment » (à noter que la majorité des personnes qui ont accepté de répondre au questionnaire de satisfaction avaient déjà participé aux ateliers de concertation à l'automne 2022)
- **Ce que vous avez vu reflète-t-il votre vision du territoire Estuaire et Sillon ?** Oui tout à fait
- **Concernant les questions sur la qualité et la lisibilité des supports,** les retours permettent de dire que : ce qui est proposé permet d'intéresser tous les âges, c'est clair et pédagogique, ce n'est pas difficile à comprendre.
- **Concernant les questions portant sur les améliorations à apporter pour la suite,** les retours mettent en exergue la forte attente des participants pour la suite de la démarche (cf. analyse à l'échelle de la parcelle dans chaque commune). Un point de vigilance pour la suite : une personne a semblé être en difficulté par la présence de textes importants (les graphismes et illustrations sont à privilégier pour plus d'inclusion).

*\*A noter que les personnes qui ont accepté de répondre au questionnaire de satisfaction ne sont pas représentatives de la diversité des profils présents*

## APPRECIATION GLOBALE

### Concernant le déroulement et les animations proposées

- **Les enfants se sont facilement appropriés le quiz et particulièrement le puzzle.** Les parents ont donc pu prendre connaissance des différents éléments pendant que les enfants étaient concentrés sur le puzzle, ou au stand médiathèque.
- **Une complémentarité efficace entre les outils de l'animation**
  - Un démarrage avec les panneaux de restitution du diagnostic qui ont suscité des réactions fortes (cf. la découverte du territoire intercommunal que l'on ne connaît pas forcément, des chiffres clés marquants inattendus comme la part majeure des maisons dans l'habitat, l'augmentation de la population, etc.).

- Une poursuite du parcours avec la découverte d'outils ludiques (quiz et puzzle pour tester ses connaissances du territoire intercommunal). A noter que ces animations ont plu aux enfants tout comme aux adultes (élus, familles, amis) qui se sont prêtés au jeu du « challenge ».
- La projection du film de restitution est probablement l'animation qui a le moins attisé la curiosité des participants. En effet, il s'agissait d'un support déjà connu par les participants qui étaient déjà présents lors des ateliers de concertation de l'automne 2022 (cf. approximativement 1/3 des participants). Malgré tout, plusieurs personnes ont souhaité savoir sur quel site/plateforme ce film était disponible pour pouvoir le visionner dans le cadre privé.
- Une fin du parcours proposant un retour sur les ateliers de l'automne 2022 en donnant à voir des exemples de production. Nous avons noté deux types de réactions face à ces documents :
  - Donner envie à certains de participer aux futurs ateliers de concertation
  - Se réjouir des souhaits de cohésion sociale, solidarité et transition écologique exprimés par les participants aux ateliers et illustrés dans ces documents

### ● Retour sur la fresque d'expression libre

Voici les idées partagées par les participants :

- Concernant les mobilités : « place aux vélos ! », « pouvoir rouler à vélo en toute sécurité par tous les temps », « des pistes cyclables », « construire à proximité des gares, renforcer les transports publics et le covoiturage », « des transports en commun de Malville à Saint-Herblain pour désengorger la 4 voies »
- Concernant l'aménagement des zones d'activités : « STECAL ? »
- Concernant la transition écologique et énergétique : « panneaux photovoltaïques sur les immeubles locatifs », « des éoliennes dans les grands espaces », « développer les énergies renouvelables », « chauffe-eau solaire pour les logements sociaux », « des nichoirs pour les hirondelles », « planter des fruitiers sur les ronds-points, dans les cours d'école », « plantation massive d'arbres », « préserver les zones humides »
- Concernant l'habitat : « des hameaux légers », « tiny house et yourtes », « renforcer les constructions dans les hameaux et dents creuses pour accueillir les jeunes couples, sur des terrains ne permettant pas une exploitation agricole », « pouvoir accueillir des jeunes en CDD », « densifier les lotissements pour accueillir de nouveaux habitants », « bimby »
- Concernant la cohésion sociale : « + de Grainothèques », « des boîtes à dons »
- Concernant l'agriculture : « agroécologie », « aide aux agriculteurs bio », « plan pour l'autonomie alimentaire »

### ● Le rôle clé de l'animation de Colibri

Ces visites « décalées » et humoristiques du cœur de Savenay ont permis de rythmer la matinée de manière dynamique par des temps forts collectifs (cf. annonce d'un nouveau départ). Elles ont apporté une certaine « légèreté » tout en mettant à l'aise l'ensemble des participants, qui étaient plus enclin à s'approprier les outils et poser des questions s'ils le souhaitaient.

Cette animation a également été une réussite pour les enfants, qui ont apprécié l'immersion proposée. Plusieurs parents ont remercié l'équipe organisatrice pour cette animation ludique et originale, à destination de toutes et tous.

### ● Une complémentarité appréciée avec les stands de la médiathèque et de l'office du tourisme

- Le stand de l'office du tourisme à l'entrée a permis d'attiser la curiosité des passants, grâce à sa visibilité depuis l'extérieur. Les participants ont apprécié la possibilité de découvrir les événements à venir sur le territoire tout comme son diagnostic.
- Le stand médiathèque a offert la possibilité pour certains parents de pouvoir s'approprier les supports proposés pendant que les enfants étaient sous surveillance des médiatrices présentes. Contrairement au stand de l'office du tourisme, celui de la médiathèque n'a pas servi pas servi d'«appât» pour attirer les curieux, mais a contribué à la réussite de l'événement par sa fonction de support.

### Concernant les questionnements des participants

- **Des profils diversifiés de participants**
  - Elus des communes et : un public très averti de la démarche
  - Collectif de Prinquiau : des habitants impliqués, déjà présents lors des ateliers de l'automne 2022
  - Familles avec enfants : un public venu s'informer des démarches en cours sur le territoire
  - De manière plus marginale, des couples arrivés récemment sur le territoire qui venaient découvrir le territoire intercommunal
  - > De manière transversale, des personnes seules, tout comme des familles ou des groupes d'amis
- **Le PLUi : une directive nationale ou un choix des communes pour « faire ensemble » ?**  
Plusieurs participants se sont interrogés sur l'origine de la démarche de PLUi. Ils ont précisé qu'il était nécessaire de faire connaître les raisons et les fondements de cette démarche lors des prochains ateliers. Selon eux, s'il s'agit d'une directive nationale imposée à l'échelle locale, cela ne permet pas aux habitants de se projeter et de s'impliquer dans cette démarche. Au contraire, s'il s'agit d'une volonté politique à l'échelle locale, celle-ci doit être connue des habitants et cela permettra d'attirer plus de participants aux ateliers.
- **Le puzzle a suscité des questions sur le patrimoine.** La majorité des enfants étaient très à l'aise avec la connaissance de l'ensemble des communes ainsi que le patrimoine intercommunal. Ils ont connaissance de certains marqueurs patrimoniaux grâce à des animations organisées in situ auxquelles ils ont fait référence (atelier de vannerie, carnaval, ...). Pour les adultes, il a parfois été difficile de faire coïncider les pièces du puzzle avec les noms des communes, mais tous les participants ont une connaissance quasi-complète du patrimoine (hormis le « circuit des belles demeures » à Bouée qui semble moins connu)
- **Une forte attente pour la suite de la démarche PLUi**  
Une incompréhension quant au temps de travail qui paraît long : quand est-ce que les habitants auront des réponses quant à la constructibilité des parcelles à l'échelle de chaque commune ?



## C. Ateliers PADD

**Novembre - décembre 2023**

Atelier 1 : Prinquiau – 16 novembre 2023

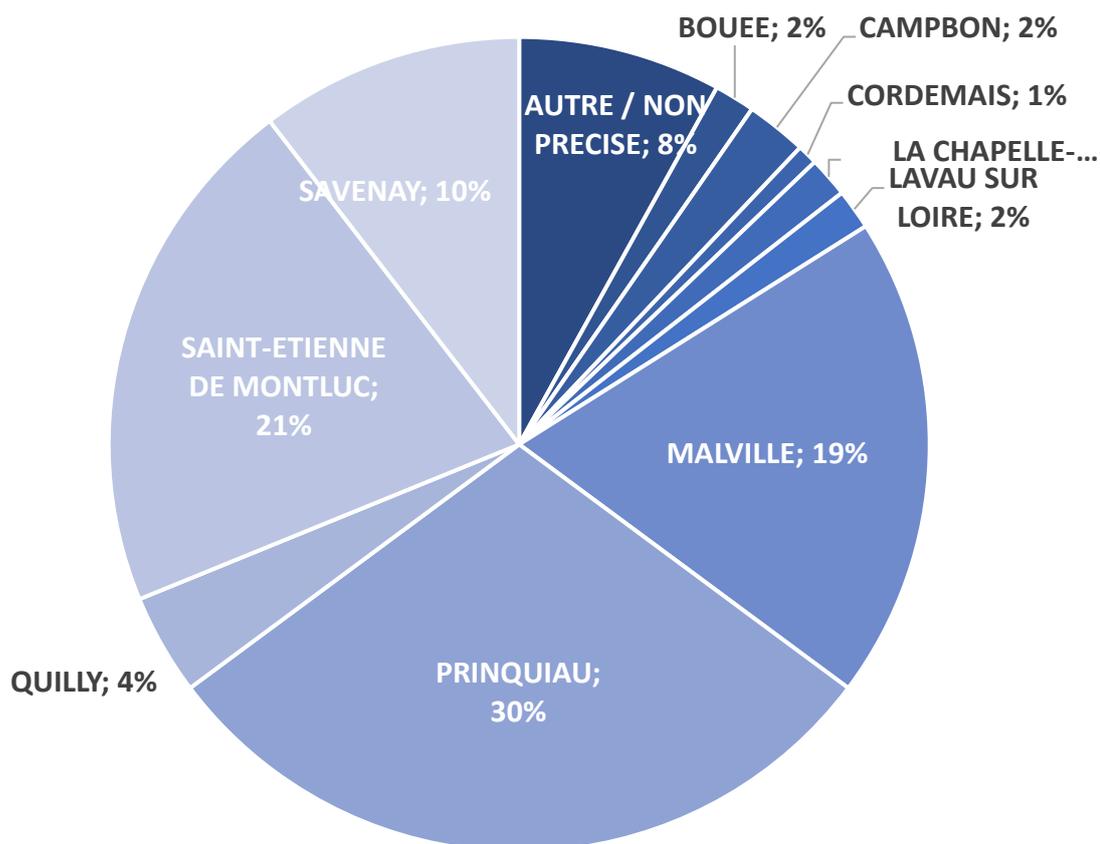
Atelier 2 : Malville – 21 novembre 2023

Atelier 3 : Saint-Etienne de Montluc – 28 novembre 2023

## INTRODUCTION A LA DEMARCHE

### DETAIL DE LA PARTICIPATION

<b>OBJET</b>	Réunion publique de concertation <b>Atelier #1</b> – Prinquiau (16 novembre) <b>Atelier #2</b> – Malville (21 novembre) <b>Atelier #3</b> – Saint Etienne de Montluc (28 novembre)
<b>L'EQUIPE D'ORGANISATION ET D'ANIMATION</b>	Communauté de Communes ADDRn Elue à la Communes de communes CERUR
<b>NOMBRE DE PARTICIPANTS</b>	<b>125 participants</b>



## DEROULEMENT

---

- **SYNTHESE GLOBALE DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION**
  - Contexte, objectifs et calendrier de la concertation
  - Retour sur les documents de communication
  - Niveau de participation par atelier
- **UNE PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PADD PAR LES ELUS DU TERRITOIRE**
  - Synthèse des réactions et questions des participants
- **UNE CONCERTATION EN 2 TEMPS**
  - Temps 1 : C'est quoi une densité acceptable, habitable ?
  - Temps 2 : « Maquettage » d'un projet habitat dense en dent creuse ou renouvellement urbain

# SYNTHESE GLOBALE DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION

## ● Contexte, objectifs et calendrier de la concertation

L'élaboration d'un PLUi est une démarche de longue haleine qui a démarré en février 2022 et qui s'étendra jusqu'en 2026. Ces 5 années de travail sont organisées en différentes phases, qui aboutiront au final à un document de PLUi approuvé.

Les objectifs des différentes phases sont les suivants :

- Phase 1 : identifier les enjeux du territoire dans cette première phase de diagnostic
- Phase 2 : écrire le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), afin de déterminer les grandes orientations d'aménagement du territoire
- Phase 3 : traduire les données récoltées en écriture réglementaire, c'est-à-dire fixer les règles communes
- Phase 4 : dernière phase de la démarche avant la validation du projet collectif, elle se compose notamment d'une enquête publique. C'est après cette phase que le PLUi pourra être approuvé.

Tout au long de cette démarche les échanges avec la population permettent d'assurer une remontée des besoins et des envies de chacun.



Dans le cadre de cette démarche de concertation, 3 ateliers ont été organisés dans différentes villes du territoire afin de pouvoir capter le plus d'habitants possible.

## ● Niveau de participation par ateliers

Au total plus de 120 personnes ont participé aux trois ateliers de concertation, avec la répartition suivante :

- Atelier Prinquiau : 6 tables (environ 52 personnes)
- Atelier Malville : 6 tables (environ 40 personnes)
- Atelier Saint Etienne de Montluc : environ 33 personnes) (*hors élus du territoire*)

## UNE PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PADD

La première heure de la réunion publique a été consacrée à la présentation synthétique du PADD, par les élus du territoire. Un temps de questions/réponses a suivi, afin de laisser les habitants s'exprimer librement par des questions ouvertes.

Temps 1

Réunion publique de concertation

Retour sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Pour 2 des 3 ateliers, la présentation synthétique du PADD a suscité de nombreuses réactions d'habitants. Ce temps a permis d'entendre les inquiétudes et incompréhensions des participants. On retrouve, entre autres, plusieurs interrogations : ce qui a été construit récemment sur le territoire ne semble pas correspondre aux exigences exprimées dans le PADD ; qu'est ce qui pourra être construit demain considérant les prix de l'immobilier ; qui sera en mesure d'acquérir un bien étant donné la réalité du marché ; si le territoire s'est développé très rapidement récemment, quel sera le rythme de croissance à l'avenir ? **Retenons que l'acceptation de la densité dans les bourgs est un enjeu pour les années à venir et qu'elle est crainte car elle fait l'objet de nombreux stéréotypes et images préconçues dans certains cas. De la même manière, l'idée d'une production de logements dépendant d'une armature territoriale définie est perçue comme injuste et incompatible avec ou inadapté à l'attractivité de l'ensemble des communes.**

- **Un avis partagé concernant la production de logements, qui dépendra de l'armature territoriale**

### **Un partage de quelques rappels concernant la production de logements**

Production de logements ne rime pas avec construction neuve, cela intègre également la réhabilitation de biens, la remise sur le marché de logements vacants. A noter que cela représente un défi pour l'aménagement du territoire demain, car ces opérations sont souvent plus longues et plus coûteuses.

Il a été rappelé que la production de logements ne répond pas seulement aux besoins de nouveaux habitants, elle est également nécessaire pour répondre à ceux des habitants du territoire : séparation de ménages, vieillissement de la population. En d'autres termes, nous avons besoin de plus de logements aujourd'hui pour loger autant d'habitants. En parallèle, il est important de pouvoir répondre aux besoins de l'ensemble de la population en termes de logement : adaptation au vieillissement, etc.

### **Des doutes quant à l'équité de production entre les communes : que restera-t-il pour les petites communes une fois que les plus grandes auront construit ?**

Il a été rappelé que la production de logements doit être proportionnelle à la place qu'occupe la commune dans l'armature territoriale. Cela permet d'assurer une cohérence globale de la production, afin de ne pas déséquilibrer le rapport entre la production et le niveau de services par exemple.

L'exemple de Prinquiau a été évoqué afin d'illustrer les doutes de certains quant à l'équité de la production entre les communes. Le PLU de cette commune interdit toute construction neuve en

dehors de l'enveloppe urbaine. Le constat récent est le suivant : pas de croissance démographique et fermeture d'une classe de l'école. Certains habitants s'interrogent donc sur le rôle de la production neuve dans la vitalité de la commune. Au sein de l'armature territoriale, la commune est référencée comme « bourg intermédiaire » de la même manière que La Chapelle-Launay. La production de logement dans ces deux communes devra représenter 15% de la production totale.

Face à cette inquiétude, il a été précisé qu'un bilan du PLUi serait produit tous les 3 ans. Celui-ci permettra d'envisager une évolution des documents d'urbanisme si cela semble pertinent et nécessaire.

### **Comment assurer un équilibre entre la production et le niveau de services et d'équipements ?**

Les participants ont partagé leur crainte quant aux impacts d'une production de logement trop importante, qui pourrait entraîner une saturation des services et équipements.

Le territoire continuera d'assurer tous les services nécessaires, de la petite enfance jusqu'aux seniors : il faut « grandir, vivre et vieillir sur le territoire ». Il a été rappelé que le PLUi est un document d'aménagement à l'échelle intercommunale qui ne définit par les outils de toutes les politiques publiques nécessaires au cadre de vie. Celui-ci est complété par des projets conduits à l'échelle communale.

### **Comment assurer une articulation entre les zones d'activité qui existent déjà et celles qui seront conçues : comment éviter la concurrence ?**

Il a été précisé que chaque secteur fera l'objet d'une programmation spécifique (par exemple : le tertiaire) qui permettra une différenciation entre chacun d'entre elles afin d'éviter la concurrence.

- **Des doutes quant au niveau d'artificialisation des sols et un sentiment de flou autour du « Zéro Artificialisation Nette »**

### **Comment préserver zones naturelles et les zones agricoles ? Comment mieux maîtriser l'artificialisation des sols ?**

Il s'agit du grand défi en termes d'aménagement du territoire pour les années à venir : « il faut reconstruire la ville sur la ville pour éviter le grignotage de terres agricoles ». La verticalité est inévitable mais n'est pas une règle unique. Il sera important de maîtriser la densification afin d'assurer une répartition harmonieuse de la production de logements.

**Le PADD propose une répartition de la production de : 40% en extension urbaine et 60% en renouvellement urbain : n'est-ce pas déjà une part trop importante accordée à l'extension urbaine ?** C'est une proportion qui semble raisonnable par rapport aux territoires voisins. A l'heure actuelle, les potentiels fonciers au sein des enveloppes urbaines ont été identifiés et représentent des opportunités pour les projets à venir : friches, logements vacants... Cette densification ne doit pas se faire au détriment de la qualité du cadre de vie : l'intégration de pleine terre et d'îlots de fraîcheur est une préoccupation des élus.

- **Le PADD, un document politique qu'il reste difficile de s'approprier**

Selon certains habitants, le PADD reste un document qu'il est difficile de s'approprier. Quel grand principe pourrait être retenu ? Serait-ce : « l'extension entraîne la consommation de foncier alors que l'intervention dans l'enveloppe urbaine entraîne la densification » ? Mais n'existe-t-il pas un équilibre entre ces deux modèles ?

En réponse, les élus ont précisé que la question de la densification sans compromettre le cadre de vie était leur priorité. Il s'agit de trouver un équilibre entre le respect des contraintes réglementaires, notamment le ZAN, et les besoins en logement de l'ensemble de la population. La démarche d'élaboration de PLUi a aussi pour objectif d'identifier les outils et leviers appropriés à la mise en œuvre qualitative de ce document dans les années à venir.

- **Autres remarques, éléments à interroger dans la version finale du PADD selon les participants**

**Le changement climatique : une donnée qui semble trop peu intégrée aux objectifs du PADD.**

#### **Les mobilités : quelle articulation avec le PLUi ?**

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon fait partie des instances du pôle métropolitain : des réflexions collectives sont menées sur des sujets variés tels que les mobilités ou le développement économique. A l'échelle intercommunale, un schéma directeur des modes actifs a été voté.

Il a également été rappelé que le PLUi restait un document d'urbanisme. Même si le PADD fait écho à différentes politiques publiques, le PLUi n'a pas vocation à identifier tous les outils et leviers pour la mise en œuvre des politiques publiques liées à la mobilité.

#### **L'habitat léger : comment faire place à ces nouveaux modes de vie, permettant de ne pas artificialiser les sols ?**

Des réflexions sont en cours à l'échelle intercommunale et permettront d'établir un cadre avant le déploiement de ce type d'habitat.

#### **Les dents creuses : quelles règles seront établies quant à la constructibilité de certaines d'entre elles ? Une règle unique peut-elle être préconisée ?**

Selon de nombreux habitants, les dents creuses présentes au sein des enveloppes urbaines représentent des opportunités pour la production de logements. Ce discours a été contrebalancé par d'autres habitants qui s'opposent à la densification des bourgs.

En réponse à cela, les élus ont précisé qu'une règle unique qui s'appliquerait à toutes les dents creuses n'était pas envisageable. En effet, chaque bourg présente des spécificités de paysages et d'architecture qui constituent son identité propre au sein du territoire intercommunal. Le PLUi a vocation à identifier des potentiels fonciers, dont les dents creuses, et la phase de « zonage » permettra d'établir des règles précises pour chacun d'entre eux.

#### **Quelle place pour les habitants dans les instances d'arbitrage du PLUi ?**

De nombreux participants souhaitent être mieux informés des démarches en cours et du calendrier des arbitrages. Ils s'interrogent sur l'intégration de leur inquiétudes, doutes, revendications aux documents d'urbanisme.

Une association d'habitants était présente à toutes les réunions publiques qui se sont tenues. Ses adhérents ont fait part de leurs revendications concernant la constructibilité des dents creuses (avec le souhait d'une « règle unique ») et du risque de dévitalisation des plus petites communes du territoire car les parcelles non construites ou peu denses ne sont pas constructibles à ce jour. Ce groupe d'habitants, réticent et inquiet quant à la densification, a pris la parole à plusieurs reprises afin d'interpeller les élus à ces sujets.

## UNE CONCERTATION EN 2 TEMPS

Chacun des 3 ateliers (Cordemais, Campbon et Savenay) comprenait deux temps d'animation :

- **Temps 1** # C'est quoi une densité acceptable, habitable ?
- **Temps 2** # « Maquettage » d'un projet habitat dense en dent creuse ou renouvellement urbain

### C'est quoi une densité acceptable, habitable ?

- Chaque table est divisée en 2 sous-groupes de 4 personnes environ
- Chaque sous-groupe dispose d'un terrain (A3) qui représente 1/2 hectare
- L'objectif est de placer 20 logements sur ce terrain, en proposant une organisation cohérente et qui vous semble agréable à vivre. Vous pouvez décrire les avantages et inconvénients de l'aménagement conçu dans le document annexe « Et plus encore? »
- > Au bout de 20 minutes, les deux sous-groupes de chaque table rassemblent leur 2 plans d'aménagement et comparent les avantages et inconvénients des deux modèles.



#### Rappels méthode et objectif

- **Objectif** : sensibilisation à la question de la densité
- **Méthode** : invention via du « maquettage » d'un quartier dense sur 1/2 ha, avec une densité de 40 logements/ha, correspondant à un objectif de densité pour les communes pôles dans le SCOT actuel, qui est en cours de révision

#### Retours sur le contenu et les productions des participants

Parmi les 125 participants, on observe une diversité de modèles proposés, tant dans le rapport à la densité que dans les formes urbaines, la place de la « nature » et le système viaire.

#### DENSITE / FORMES URBAINES

Une invention de formes urbaines diversifiées qui permettent d'éviter des vis-à-vis, et favorisent l'intimité :

- **Maisons individuelles non mitoyennes** : une typologie que l'on retrouve systématiquement dans les propositions, mais jamais de manière isolée : aucun groupe n'a proposé une seule maison individuelle, au cœur de logements collectifs par exemple.

- **Individuel groupé** : plusieurs formalisations proposées, souvent empruntées à des modèles existants plus ou moins anciens. On retrouve les logements ordonnés en cercle autour d'un jardin, la bande mixte entre maisons et appartements avec des hauteurs variées (RDC, R+1, R+2), les bandes en quinconce permettant des vues et des orientations intéressantes pour chaque logement, les maisons en bande, un groupement de 2 maisons mitoyennes partageant une cour ou une terrasse.
- **Logements collectifs** : une échelle similaire pour tous les groupes représentant cette typologie : 6 logements en R+2 maximum.

#### **Mise en perspective :**

- De manière générale, on observe une grande séparation entre les logements individuels et collectifs. A noter que la priorité est donnée au placement des logements individuels.
- Les espaces communs sont dimensionnés pour des petites poches d'habitat.
- L'individuel groupé est une forme de densité vers laquelle les participants vont assez spontanément, en justifiant cette formalisation par des vues sans vis-à-vis, une meilleure intimité, et des économies d'énergie permises par la mitoyenneté.
- Une sous-représentation du collectif : moins de la moitié des groupes ont proposé des logements collectifs. Ceux qui l'ont fait ont profité du gain d'espace pour insérer des barbecues, une mare, des espaces de loisirs ...

#### **PLACE DE LA « NATURE »**

##### **Différentes échelles d'espaces verts et naturels parmi les propositions :**

- Jardins privés
- Haies bocagères pour séparer les logements
- Jardins collectifs pour des petites poches de logements
- Eléments de paysage remarquables : espace arboré, mare, coulée verte pour traverser le secteur
- Espaces de cheminements pour modes actifs au sein du secteur

#### **Mise en perspective :**

- La question de la place de la nature n'est pas un point de tension entre les participants, chacun s'y retrouve.
- Les espaces verts et naturels sont observés comme des lieux d'usages collectifs, lieux de cohésion sociale (enfants, loisirs, cheminements, convivialité, manger, se détendre, jardiner...). Ils représentent un facteur d'acceptabilité de la densité.
- Aucun scénario ne produit du logement autour d'un parc de taille importante, les espaces verts et naturels sont un maillage de petites poches reliées par des cheminements. De la même manière, aucun scénario ne propose de « sanctuarisation » d'un espace naturel qui ne serait pas accessible.

#### **SYSTEME VIAIRE**

##### **Plusieurs typologies et fonctionnement observés en termes d'accès et de mobilité :**

- Une double voie de part et d'autre de l'unité foncière, à partir de laquelle chaque logement est desservi. Chacun possède une place de stationnement à l'avant de sa parcelle pour se stationner. On observe une proximité directe entre la place de parking et le logement.

- Une double voie centrale dessert des poches de stationnement. Chaque ménage (ou visiteur) se gare dans ces zones de stationnement, puis rejoint les logements via des cheminements piétons.
- Une double voie principale dessert un réseau de voies à sens unique qui permettent de desservir 2 à 4 logements de part et d'autre. A partir de là, chacun se gare devant son logement.

#### Mise en perspective :

- La question de la voirie est souvent liée à celle des frontières au sein du quartier : une voie permet de délimiter des sous-espaces. A cette image, de nombreux groupes ont démarré l'exercice par le positionnement de la voie qui a permis de structurer l'espace par la suite. Ce processus fait écho au modèle de production des lotissements, construits autour de la voiture.
- Peu de groupes ont fait le choix d'une linéarité de front bâti le long des axes routiers. Les constructions sont d'ailleurs souvent « déconnectées » de la trame produite par la voie.
- On observe peu de poches de parking collectifs. La voiture reste le mode de transport omniprésent dans les réflexions. A cette image, la question de la mobilité est clivante au sein des groupes : vélos « contre » voitures. Malgré tout, ce point de discorde n'a pas cristallisé le débat, des compromis ont été proposés.

#### En deux mots ?

- Une **diversité de propositions en termes de formes urbaines**, qui sortent du modèle classique du lotissement. A cette image, on observe une mixité individuel/individuel groupé/collectif dans la grande majorité des propositions. A l'inverse, aucun groupe n'a représenté un quartier constitué d'une succession de parcelles identiques de 200m<sup>2</sup>.
- La typologie la plus représentée et qui a été la plus explorée par les habitants est celle de **l'individuel groupé**, qui semble adaptée à un objectif de densité de 40 logements/ha.
- A l'inverse, les **logements collectifs sont très peu représentés et cette typologie est souvent stigmatisée**. En effet, la représentation des logements collectifs passe systématiquement par un « bloc » linéaire d'environ 6 à 10 logements. Autrement dit, l'habitat recherché en priorité et le plus souhaité reste la maison individuelle.
- En termes de processus de création, plusieurs méthodes ont été éprouvées : **la trame du système viaire comme point de démarrage, l'entrée par l'environnement et la place de la « nature » au sein du quartier ou encore la priorité donnée à la maison individuelle non mitoyenne**.
- La **hauteur maximale acceptable semble être le R+3**, qui reste néanmoins très peu visible parmi les propositions.



Finalement, la grande majorité des groupes a fait part d'imagination, en s'efforçant de s'émanciper des modèles connus de production du logement. Pourtant, la représentation collective du modèle du lotissement est encore très ancrée et a pris une place importante dans les échanges. Ce constat est en partie à l'origine de la cristallisation des débats autour de la question de la densité.

**Figure 1.** Visualisation synthétique de la feuille « et plus encore ? » que chaque groupe a renseigné

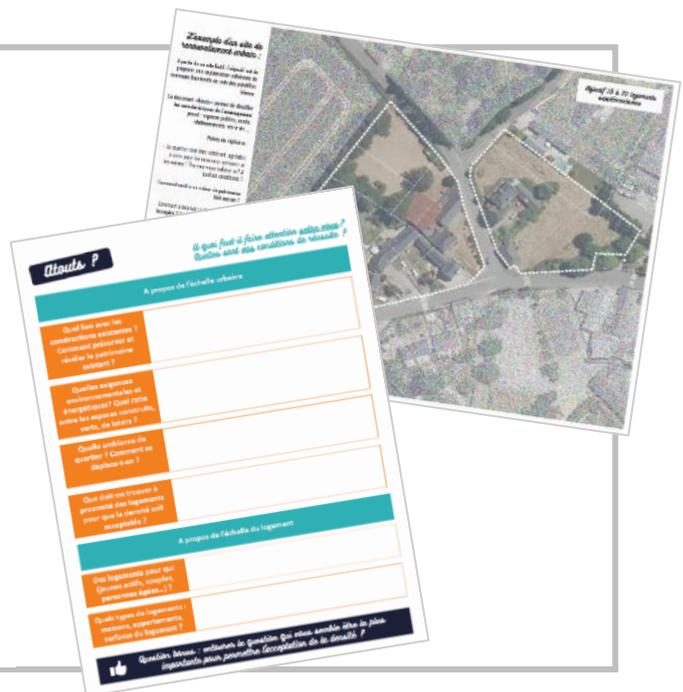


Figure 2. Mosaïque des propositions faites par les participants durant le Temps 1 de l'atelier



## « Maquettage » d'un projet habitat dense en dent creuse ou renouvellement urbain

- Chaque table dispose d'un site fictif (cernés pointillés blancs), inscrit dans un tissu urbain
  - L'objectif est de composer le tissu urbain à partir de l'existant en imaginant des atouts pour ce nouveau quartier (jardin collectif, jeux d'enfants), en respectant les contraintes indiquées sur chaque site
  - Le « maquettage » s'accompagne d'un document « Atouts ? » qui peut être complété tout au long de l'animation.
- > Le quartier doit être cohérent, agréable à vivre pour les nouveaux arrivants et les voisins ! Pourriez-vous habiter ici? A quelles conditions ?



### Rappels méthode et objectif

- **Objectif** : dans la continuité du temps 1, poursuivre la réflexion en prenant en compte les contraintes et opportunités offertes par le tissu existant
- **Méthode** : organisation de la densification d'un quartier à partir de vues aériennes anonymisées de 4 sites réels du territoire intercommunal

### Retours sur le contenu et les productions des participants

SITE 1	Voirie et cheminements	Formes urbaines	Espaces naturels	Espaces communs / convivialité
Enjeux posés par le site par les participants	Atouts et faiblesses d'une desserte centrale	Composer avec l'existant : un espace scindé et déjà construit	L'avenir de parcelles naturelles en tissu urbain	La convivialité dans un site mixte
<p>« Dispersion »</p> 	Maintien de la rue principale, considérée comme suffisante. Logements desservis par des accès piétons informels	Complémentarité des espaces : densification à l'est (quasi mitoyenneté) pour permettre de la dispersion à l'ouest (taille des parcelles individuelle poussée au maximum, présence éparse de petit collectif en R+1)	Aucune préservation d'espaces naturels : des parcelles avec jardin privées	La cohabitation est pensée à travers la surface personnelle, offrant de la tranquillité à chaque ménage, éloigné des autres

<p><b>« Font bâti »</b></p> 	<p><b>Maintien de la rue principale,</b> considérée comme suffisante. Logements desservis par des accès piétons informels</p>	<p><b>Concentration du bâti :</b> l'ensemble des logements sont construits en ligne en bordure du terrain agricole adjacent pour <b>éviter le vis-à-vis.</b> Aucun étage et quasi-mitoyenneté</p>	<p><b>Préservation des espaces agricoles</b> dans la parcelle est, mais construction sur les haies</p>	<p>La <b>concentration des logements permet de spécialiser les espaces :</b> la convivialité se fait avec les usages, près des logements</p>
<p><b>« Ilots accessibles »</b></p> 	<p>Maintien de la rue principale, <b>installation d'un cheminement à sens unique</b> qui traverse la partie la plus vaste</p>	<p><b>Mixité des formes urbaines :</b> un ensemble de 6 logements individuels autour d'un espace non bâti, maisons mitoyennes et petits collectifs</p>	<p><b>Parcelles non bâties laissées végétales,</b> pas de construction sur les espaces boisés, préservations des haies</p>	<p>Des <b>espaces communs organisés par voisinage immédiat,</b> parfois au cœur des habitations, parfois devant</p>

SITE 2	Voirie et cheminements	Formes urbaines	Espaces naturels	Espaces communs / convivialité
<p><b>Enjeux posés par le site par les participants</b></p>	<p><b>Se déplacer dans un terrain inaccessible sur la longueur</b></p>	<p><b>La densification dans un espace pavillonnaire</b></p>	<p><b>Conditions à l'artificialisation d'un espace naturel</b></p>	<p><b>Des espaces communs ex-nihilo</b></p>
<p><b>« Concentrer pour »</b></p> 	<p><b>Une large impasse</b> dessert l'ensemble des habitats sauf deux maisons individuelles isolées</p>	<p><b>Habitations concentrées en périphérie</b> du terrain, vers l'extérieur bâti</p>	<p><b>Préservation de grands espaces verts</b> mais construction de 2 logements isolés sur les terrains boisés</p>	<p>-</p>
<p><b>« Maillage »</b></p> 	<p><b>Des cheminements doux pour mailler l'ensemble</b> des logements, impasses ou traversants</p>	<p><b>Habitat dispersé</b> avec un peu de mitoyenneté</p>	<p><b>Espaces entre les logements végétalisés</b></p>	<p>-</p>
<p><b>« Appropriation »</b></p> 	<p>Deux <b>rues parallèles</b> autour desquelles sont organisées les constructions</p>	<p><b>Des allées de petits collectifs indépendants (R+1)</b> longeant les voies</p>	<p><b>Préservation des haies bocagères :</b> deux grandes allées végétales laissées naturelles</p>	<p><b>Espaces conviviaux dans un espace à part</b> (jeux pour enfants et stationnement mixte)</p>

SITE 3	Voirie et cheminements	Formes urbaines	Espaces naturels	Espaces communs / convivialité
<p>Enjeux posés par le site par les participants</p>	<p>Rendre accessible un site qui ne peut pas être traversé</p>	<p>Penser une cohérence avec un tissu urbain pavillonnaire</p>	<p>Composer avec une végétation dense sur un large terrain non-artificialisé</p>	
<p>« Biodiversité préservée »</p> 	<p>Habitat construit uniquement en bordure de site pour bénéficier des accès déjà construits et ne pas artificialiser, création d'une impasse pour desservir la rue</p>	<p>Refus de construire plus de 7 logements, les quelques constructions sont placées aux deux extrémités du site, près des accès</p>	<p>Préserver au maximum la végétation, laisser les bosquets Valoriser le patrimoine naturel en prévoyant des usages qui ne requièrent pas d'artificialiser : une coulée verte au centre pour traverser l'îlot</p>	<p>2 espaces conviviaux : une aire de jeux pour enfants et un jardin partagé au cœur de l'îlot</p>
<p>« Domestication »</p> 	<p>Créations d'accès en plaçant des rues à sens unique. Installation de deux espaces de parking, très facile d'accès pour les riverains</p>	<p>Développement d'une continuité du tissu urbain et innovations architecturales : des logements mitoyens mais décalés pour améliorer l'exposition, création d'un pont de logements qui surplombe la rue</p>	<p>Installation d'un espace vert à la croisée des deux cheminements</p>	<p>Un espace pouvant être un lieu de rencontre entre les deux logements en bande non séparés par la route ; des espaces communs utilisés pour le stationnement</p>
<p>« Centralité végétale »</p> 	<p>Terrain traversé au centre par une rue à double sens, partant d'un cheminement piéton externe et débouchant sur un terrain individuel ; Traversée en bordure qui relie un îlot à un espace végétal ; Des stationnements individuels prévus pour chaque logement</p>	<p>Organisation de l'espace autour d'une zone naturelle boisée : concentration de l'habitat dans le tronçon central et construction de petits collectifs dans les angles à côté des accès viaires</p>	<p>Créer une centralité végétale préservée pour l'agrément et l'acceptabilité de l'artificialisation des autres espaces</p>	<p>Convivialité favorisée par la présence de la nature en cœur de quartier</p>

SITE 4	Voirie et cheminements	Formes urbaines	Espaces naturels	Espaces communs / convivialité
Enjeux posés par le site par les participants	Intégrer une dent creuse dans le tissu urbain et relier une parcelle enclavée	Densifier dans un contexte pavillonnaire	Construire sur une parcelle naturelle	
<p>« Centralité routière »</p> 	<p>Organisation urbaine pensée autour d'une <b>rue à double sens</b>, qui relie un cheminement doux à un terrain particulier ; Un parking de taille importante, qui se situe à l'écart des habitations</p>	<p><b>Organisation linéaire du bâti</b> : d'un côté de la route, habitat mitoyen pour garantir la présence d'un terrain individuel non visible tout en profitant des économies d'énergies induites ; De l'autre côté de la route, 2 collectifs en R+3, construits selon des modèles architecturaux atypiques</p>	<p>Maintien d'une <b>parcelle naturelle isolée</b></p>	<p>Parcelle naturelle prévue comme <b>lieu de loisirs, de rencontre</b></p>
<p>« Centralité végétale »</p> 	<p>Un <b>cheminement doux</b> dessert les habitations qui ne longent pas la rue</p>	<p><b>Habitat uniquement individuel</b>, linéaire sans mitoyenneté, organisé pour entourer un espace boisé au centre des logements. Des plus grands terrains en fond de parcelle</p>	<p><b>Organisation d'une centralité autour de la préservation d'un espace végétal.</b> Installation d'une mare et effort pour la biodiversité : <b>ruches, abris pour les oiseaux</b></p>	<p>Convivialité favorisée par les efforts effectués sur les <b>espaces naturels</b>, qui deviennent des lieux de rencontre</p>

<p><b>« Innovation architecturale »</b></p> 	<p>Une rue à sens unique traverse le site en largeur, de laquelle part une impasse pour rejoindre les habitations situées dans les parcelles en profondeur. Les logements sont construits à proximité des rues adjacentes, pour ne pas nécessiter de nouveaux accès. Des stationnements individuels prévus pour chaque logement</p>	<p>Des collectifs relevant de l'expérimentation architecturale, limitent l'empreinte foncière et donnent une dimension originale au bâti. Offre de 6 maisons individuelles avec jardins ; Des constructions éloignées pour éviter le vis-à-vis</p>	<p>Protection de la végétation entre les constructions et une artificialisation limitée</p>	<p>Entre les logements, des espaces verts agréables ont une vocation de convivialité et comprennent quelques jeux pour enfants</p>
---	---	--	---	--

## Conclusion du temps 2 : des avis contrastés mais des objectifs communs

L'ambition de cet exercice a été atteinte : confrontées aux contraintes et opportunités offertes par des sites réels, les réflexions et discussions ont pris une dimension plus précise, parfois technique, et ont abouti à des propositions originales pour résoudre les problématiques soulevées.

Certaines thématiques relèvent de divergences de fond et ne peuvent donc qu'être tranchées politiquement :

- Sur le principe, une **partie des participants restent opposés à l'idée de densifier** et, plus largement, d'accueillir de nouveaux habitants ;
- De vifs débats animent les discussions autour de **la place de la voiture** : taille des espaces réservés au stationnement, largeur des voies, distance acceptable entre les logements et le stationnement. Ces échanges font apparaître une divergence de fond sur le développement et les usages souhaités pour demain ;
- Les points de vue quant aux formes urbaines souhaitables pour le territoire font également l'objet de dissensus : pour certains, seul le modèle de maisons individuelles isolées avec un jardin privé rend hommage à l'identité du territoire et aux aspirations de ses habitants. **Pour d'autres, le développement des nouvelles formes d'habitat représente une opportunité majeure pour faciliter les usages, favoriser le lien social, répondre aux nouveaux besoins ;**
- La question de **l'acceptabilité de l'artificialisation divise également** : si certains considèrent la préservation des ressources naturelles comme enjeu prioritaire, primant sur le reste ; d'autres cherchent à construire un équilibre entre la nature et les fonctions urbaines.

Toutefois, la recherche de solutions concrètes a permis d'identifier des solutions ou de faire émerger des consensus au sein de groupes aux avis a priori contrastés :

- Le **développement de cheminements doux et perméables** permet de favoriser les **mobilités alternatives et apaisées** ;

- La présence d'espaces communs, végétaux et piétons, comprenant des installations visant à favoriser les usages et rencontres (**aire de jeu, jardin partagé, barbecues, buanderies**) permet de saisir le **potentiel de convivialité offert par la proximité des logements** ;
- Le renouvellement urbain doit être l'occasion d'avancer dans la transition écologique : **utilisation de matériaux biosourcés plus sains, mise en place des conditions nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques** ;
- La conception des **nouveaux espaces doit intégrer les enjeux environnementaux**, pour l'agrément (ensoleillement, limitation du vis-à-vis et respect des intimités, qualité des vues et des espaces) mais aussi pour la préservation du patrimoine naturel (conservation des haies, des arbres, limiter l'artificialisation dans la mesure du possible, favoriser la biodiversité).

## ➤ Finalement, à quelles conditions la densité est-elle acceptable ?

**Figure 3.** Représentation des éléments partagés par les participants à la question transversale : « à quelles conditions la densité est-elle acceptable ? »





## D. Itinérance

Octobre - novembre 2024

**Saint-Etienne de Montluc** : marché - vendredi 18 octobre (matin)

**Savenay** : Hyper U - jeudi 7 novembre (matin)

**Malville** : Utile (supermarché) – jeudi 7 novembre (après-midi)

**Bouée** : Place de l’Eglise - vendredi 8 novembre (matin)

**Campbon** : Mairie - vendredi 8 novembre (début d’après-midi)

**Lavau-sur-Loire** : Bibliothèque - vendredi 8 novembre (après-midi)

**Temple de Bretagne** : Marché - mardi 19 novembre (matin)

**La chapelle Launay** : supermarché - mardi 19 novembre (début d’après-midi)

**Cordemais** : Médiathèque - mardi 19 novembre (fin d’après-midi)

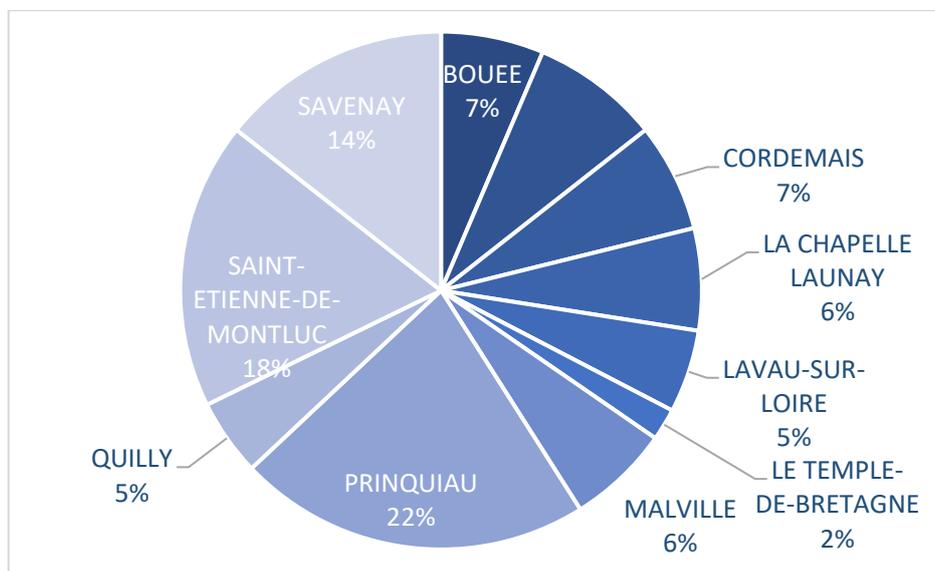
**Quilly** : Bibliothèque - mercredi 20 novembre (matin)

**Prinquiau** : Médiathèque - mercredi 20 novembre (après-midi)

## INTRODUCTION A LA DEMARCHE

<p><b>OBJET</b></p>	<p><b>Itinérance « Les Rendez-vous du PLUi », Information sur la démarche en cours et concertation itinérante.</b></p> <p><b>Saint-Etienne de Montluc</b> : marché - vendredi 18 octobre (matin)  <b>Savenay</b> : Hyper U - jeudi 7 novembre (matin)  <b>Malville</b> : Utile (supermarché) – jeudi 7 novembre (après-midi)  <b>Bouée</b> : Place de l’Eglise - vendredi 8 novembre (matin)  <b>Campbon</b> : Mairie - vendredi 8 novembre (début d’après-midi)  <b>Lavau-sur-Loire</b> : Bibliothèque - vendredi 8 novembre (après-midi)  <b>Temple de Bretagne</b> : Marché - mardi 19 novembre (matin)  <b>La Chapelle Launay</b> : supermarché - mardi 19 novembre (début d’après-midi)  <b>Cordemais</b> : Médiathèque - mardi 19 novembre (fin d’après-midi)  <b>Quilly</b> : Bibliothèque - mercredi 20 novembre (matin)  <b>Prinquiau</b> : Médiathèque - mercredi 20 novembre (après-midi)</p>
<p><b>L’EQUIPE D’ORGANISATION ET D’ANIMATION</b></p>	<p>Communauté de Communes          ADDRn          Elus à la Communes de communes          CERUR</p>
<p><b>NOMBRE DE PARTICIPANTS</b></p>	<p><b>251 participants</b></p>

## DETAIL DE LA PARTICIPATION



## DEROULEMENT

- Contexte, Objectifs et Calendrier de la Concertation
- Les informations présentées
- Quels résultats ?
  - Réaction aux informations présentées autour des grands thèmes du PLUi

## CONTEXTE, OBJECTIFS ET CALENDRIER DE LA CONCERTATION



En phase Règlement/OAP, des « rendez-vous du PLUi » ont été organisés dans chaque commune d'Estuaire et Sillon afin d'informer les habitants de la portée du futur PLUi et des étapes à suivre.

**PLUi**  
Estuaire & Sillon

**Du 18 octobre au 20 novembre 2024**

**Les Rendez-vous du PLUi, 11 haltes, pour vous informer**

Comment bien construire demain? On vous explique.

<b>VENDREDI 18 OCTOBRE</b> <b>SAINT ETIENNE DE MONTLUC</b> Matin à partir de 8h30 Marché - Place du Moulinet	<b>MARDI 19 NOVEMBRE</b> <b>LE TEMPLE DE BRETAGNE</b> Matin à partir de 8h30 Marché - À côté de l'Église
<b>JEUDI 7 NOVEMBRE</b> <b>SAVENAY</b> Matin à partir de 10h00 Hypermarché de la Colteraye	<b>LA CHAPELLE-LAUNAY</b> Après-midi à partir de 13h30 Supermarché - La Sablière
<b>MALVILLE</b> Après-midi à partir de 16h00 Supermarché	<b>CORDEMAIS</b> Après-midi à partir de 16h30 Médiathèque Jacques Fairand
<b>VENDREDI 8 NOVEMBRE</b> <b>BOUEE</b> Matin à partir de 10h00 Place de l'Église	<b>MERCREDI 20 NOVEMBRE</b> <b>QUILLY</b> Matin à partir de 10h30 Bibliothèque
<b>CAMPBON</b> Après-midi à partir de 13h45 Mairie - Place de l'Église	<b>PRINQUIAU</b> Après-midi à partir de 15h00 Médiathèque
<b>LAVAU-SUR-LOIRE</b> Après-midi à partir de 16h00 Bibliothèque	

Plus de détails et horaires sur [www.plui.estuaire-sillon.fr](http://www.plui.estuaire-sillon.fr)

ESTUAIRE ET SILLON  
Communauté de Communes

## LE FORMAT DE LA DÉMARCHE :

- Une démarche à visée informative : Les « rendez-vous du PLUi »

Les « Haltes du PLUi » ont eu lieu pendant la finalisation du règlement du PLUi d'estuaire & sillons. Celles-ci cherchent à mobiliser les habitants avant la sortie du document courant 2025 & ont pour objectif de :



- Préserver le lien établi avec la population lors des ateliers de concertation, mettre en avant le travail accompli.
- Capter les habitants n'ayant pas été impliqués dans les ateliers de concertation.
- Récolter les questions, les ressentis et les remarques avant la réunion d'information du 4 décembre 2024 et la finalisation du règlement du PLUi.
- Mettre à disposition un registre de concertation papier & inciter à participer au registre numérique.
- Informer des dates de disponibilité des documents, notamment le règlement et le zonage.
- Informations aux propriétaires et porteurs de projets : des lieux d'information et manière de procéder pour mener à bien leurs projets dans l'attente du nouveau PLUi.
- Se rapprocher des habitants des petites communes.
- Sonder les dernières inquiétudes vis-à-vis du projet.

Une majorité des personnes sont venues spécialement pour l'itinérance en ont eu connaissance via la communication de la communauté de communes. Certains habitants se sont mobilisés pour investir l'itinérance à cause de situations spécifiques sur leur commune ou d'enjeux particuliers (Ex : Prinquiau, La Chapelle Launay...)

L'itinérance a également permis de capter les personnes n'étant pas au courant de la démarche. Elles ont manifesté un intérêt pour la réunion publique afin d'avoir une vision globale du document.

Les haltes ont permis de rencontrer de nombreuses personnes aux profils et situations diversifiées. Les types de lieux choisis pour les haltes ne sont pas sans incidence quant aux publics rencontrés.

- Marchés, lieux commerçants
  - Permet de capter des personnes non-informées en amont, et de créer des interactions plutôt courtes. (Environ 2/3 des personnes rencontrées)
  - Avantage de la « surprise » > Intérêt plus marqué pour les questions d'avenir du territoire et les ambitions du PADD
- Lieux institutionnels (Mairies, Bibliothèques ...)
  - Permet moins de capter des personnes venues spontanément, sont principalement rencontrées des personnes déjà intéressées par la démarche et en quête d'informations précises.

L'organisation de cette itinérance a permis d'informer les habitants de la tenue de la réunion publique le 4 décembre à Savenay.

Un certain nombre de participants regrettant de ne pas être disponibles à cette date, la mise place d'un enregistrement de la réunion et d'une rediffusion est proposée.

La présence d'élus à la plupart des rendez-vous a été très appréciée par les habitants, ceux-ci ont pu apporter des éléments de réponse et un historique de situations particulières concernant leur commune. A l'inverse, ceux-ci peuvent être pris à parti sur des sujets locaux.

## LES INFORMATIONS PRESENTÉES



L'itinérance a été l'occasion de présenter les panneaux d'exposition réalisés au fur et à mesure de la démarche.

- Le PLUi c'est quoi ? Et le PLUi mode d'emploi
  - *L'élaboration du PLUi, son rôle, les pièces qui le composent, le calendrier*
- Les dynamiques de territoire
  - *Diagnostic territorial, présentation du territoire et des indicateurs clé*
- Un PADD c'est quoi ?
  - *Principes généraux du PADD comme expression du projet de territoire*
- Les Ambitions du PADD et enjeux de territoire
  - *Présentation des ambitions du PADD, des enjeux de territoire et de leur expression territoriale*



Le CERUR était présent pour animer le stand, présenter la démarche et répondre aux questions. Les interrogations que les participants n'ont pas inscrites au registre de consultation physique ou en ligne sont collectées en vue de la réunion publique du 4 décembre.

## LES RESULTATS

---

### Les points positifs et acquis

- Ce format a permis d'expliquer la démarche dans sa globalité et d'aider les habitants à se l'approprier
- Le caractère informel est moins intimidant pour les habitants qu'une réunion publique (Intervenants extérieurs, interactions courtes ...)
- Les panneaux se sont révélés intéressants comme supports d'échange mais peu consultés en détail de manière autonome
- L'itinérance a été l'occasion de clarifier la distinction entre les documents d'urbanisme : PLU communal, PLUi Partiel (Cordemais, Le Temple de Bretagne, Saint-Etienne de Montluc), et même dans certains cas POS, RNU...
- Elle a permis un repérage des questions, centres d'intérêts, appréciations... récurrentes

### Les points plus nuancés

- Déception des habitants face à l'indisponibilité du zonage et du règlement.
- Des demandes d'informations personnelles, au sujet de la constructibilité des parcelles, des changements de destination, auxquelles ne peuvent être apportées de réponses.
- Des demandes d'information sur des projets communaux/grands projets de l'intercommunalité en lien avec le nouveau PLUi.

### ● Réaction aux informations présentées autour des grands thèmes du PLUi :

#### ● **Paysage (architecture et vues) :**

Sensibilité des habitants à la protection de l'identité du territoire. Certains éléments du PLUi qui y concourent sont appréciés : maisons à 2 pans, conservation des murs.

Préoccupation majeure dans les plus petites communes : Préserver leurs particularités et leur caractère « rural » tant par le style des constructions autorisés, que par les modalités d'accueil de nouveaux habitants (dimensionnement des services, des infrastructures, pour faire face au développement de la commune ...).

#### ● **Gestion de l'eau :**

Thème prioritaire & et bien compris face aux inquiétudes liées aux risques d'inondations. Une vraie sensibilité liée à la connaissance du territoire.

- Zones humides & des limitations de constructibilité : une compréhension de leur intérêt, une attention portée aux périmètres de protection de l'aquifère de la zone de Cambon.
- Classement en zones inondables : une incompréhension des critères conduisant au classement de certaines zones et au non-classement d'autres.

- Hauteurs, ruissellements et constructibilité : difficulté à comprendre l'interdiction de construire sur des « points hauts » théoriquement à l'abri des inondations. La notion de ruissellement peu évidente.
  - Loi littorale : enjeu compris par les habitants des communes concernées (La Chapelle Launay, Lavau-sur-Loire, Bouée).
- **Accueil (logements et entreprises) :**  
Thème prioritaire. Une articulation bien comprise entre les enjeux d'accueil (construction de logements, disponibilité des surfaces commerciales) du ZAN et de la protection des ENAF.  
La vocation d'accueil n'est pas rejetée, mais nécessite une vigilance sur la capacité des réseaux (Voirie, eau, déchets, énergie ...) et équipements à accompagner le développement démographique (Ecoles, services, équipements ...).
- **Cadre de vie :**
    - Mobilités : difficulté à comprendre l'articulation entre PLUI et stratégie territoriale de mobilité. Une partie des participants étaient en attente d'éléments plus précis sur cet enjeu.  
Retours participants : un manque d'infrastructures cyclables & de transports en commun pour se rendre dans les grandes villes (Nantes et St Nazaire).  
Une attente sur les mobilités, cyclables notamment ainsi que sur le dimensionnement de l'offre, qui doit répondre à la vocation d'accueil du territoire.
    - Espaces extérieurs obligatoires pour les logements collectifs neufs :  
Une innovation majeure appréciée par les participants, et perçue comme une véritable avancée pour garantir une qualité de vie, et une qualité de logement.
- **Espaces agricoles et naturels :**
    - Thème prioritaire. L'Enjeu est compris. Les objectifs de réduction de la consommation foncière ont peu fait débat. En revanche les objectifs de densification qui en découlent restent difficiles à accepter
    - Inquiétudes autour du maintien ou non des protections environnementales existantes dans les PLU du territoire (notamment de Zones N plus strictes dans leur application, exemple de Quilly)
- **Questions relatives à la constructibilité des hameaux.**
    - Le classement des parcelles constructibles dans les hameaux reste un point obscur. Les propriétaires de parcelles non constructibles en hameaux ne comprennent pas que celles-ci deviennent constructibles sur certains sites et pas d'autres. Le fait que la règle ne soit pas la même sur l'ensemble du territoire est perçue comme non équitable.

- **La division parcellaire**

- Attente de clarifications des règles de densification via division foncière et des notions de « deuxième/troisième rideau ... ».

- **Les changements de destination**

- Demandes d'accompagnement sur les procédures à suivre en cas de changement de destination de grange/bâtiment agricole (Beaucoup s'interrogent sur leurs biens, et s'il est bon de lancer les démarches maintenant ou d'attendre le nouveau PLUi)



## D. Réunion publique de clôture

4 décembre 2024 – Salle équinoxe – Savenay

# INTRODUCTION A LA DEMARCHE

<b>OBJET</b>	Réunion publique de clôture, clôturer l'itinérance « Les rendez-vous du PLUi » & la démarche de concertation
<b>L'EQUIPE D'ORGANISATION ET D'ANIMATION</b>	Communauté de Communes ADDRN Elus à la Communes de communes CERUR
<b>NOMBRE DE PARTICIPANTS</b>	<b>140 participants</b>

L'itinérance, lors de la phase règlement a rempli deux rôles : informer par des panneaux pédagogiques des principes réglementaires du PLUi et des documents composant un PLUi, et collecter les questions pour y apporter des réponses précises lors de la réunion publique de clôture de la concertation.

Un travail de synthèse réalisé à partir des questions portant sur des cas individuels a permis de faire émerger de grandes questions thématiques.

Trois grandes questions ont ainsi fait l'objet d'une présentation approfondie lors de la réunion de clôture du 4 décembre 2024 : les critères ouvrant à la constructibilité des « dents creuses », la constructibilité des hameaux et des villages, et enfin les mesures prises par le PLUi pour lutter contre le risque inondation par débordement et par ruissellement.

Ces éléments ont pu être explicités et ont donné lieu à un temps d'échange avec les habitants au terme de la présentation.



## Les sujets fréquemment abordés

- 1 **Mon terrain est en dent creuse et je demande qu'il soit constructible**  
>> pour y répondre, il faut connaître les critères permettant de définir une dent creuse
- 2 **La constructibilité des hameaux et des villages**  
>> comment ont été effectués les choix ?  
>> quelles règles de constructibilité ?  
>> quelles possibilités pour les maisons classées en zone agricole ou naturelle ?
- 3 **Quelles mesures le PLUi prend-il pour lutter contre le risque inondation ?**  
>> inondation par ruissellement : quelles mesures ?  
>> comment préserver des espaces perméables en ville pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales ?  
>> quelles possibilités pour les maisons classées en zone agricole ou naturelle ?

Extrait de la présentation de l'ADDRN

## Echanges avec les participants autour des grandes thématiques du PLUi :

- **Dents creuses :**

Il serait intéressant de recenser l'ensemble des dents creuses en zone agricole et naturel afin d'en définir le potentiel urbanisable. En zone urbaine, la densification est autorisée en deuxième rideau alors qu'il existe un potentiel en continuité des bâtis existants. Cela permettrait aux nouveaux arrivants de s'installer en campagne.

Les critères pris en compte pour identifier les hameaux constructibles interrogent sur des fonciers qui semblent ne pas intéresser l'agriculture.

- **Economie :**

Le parcours résidentiel des entreprises mérite une attention particulière. Le territoire est attractif mais les possibilités d'installation restent limitées pour les entreprises dont le profil peut être varié (artisans, PME...).

L'activité dans les campagnes fait également partie des préoccupations, notamment pour les artisans même si leur place est davantage en zones d'activités.

- **Espaces boisés classés :**

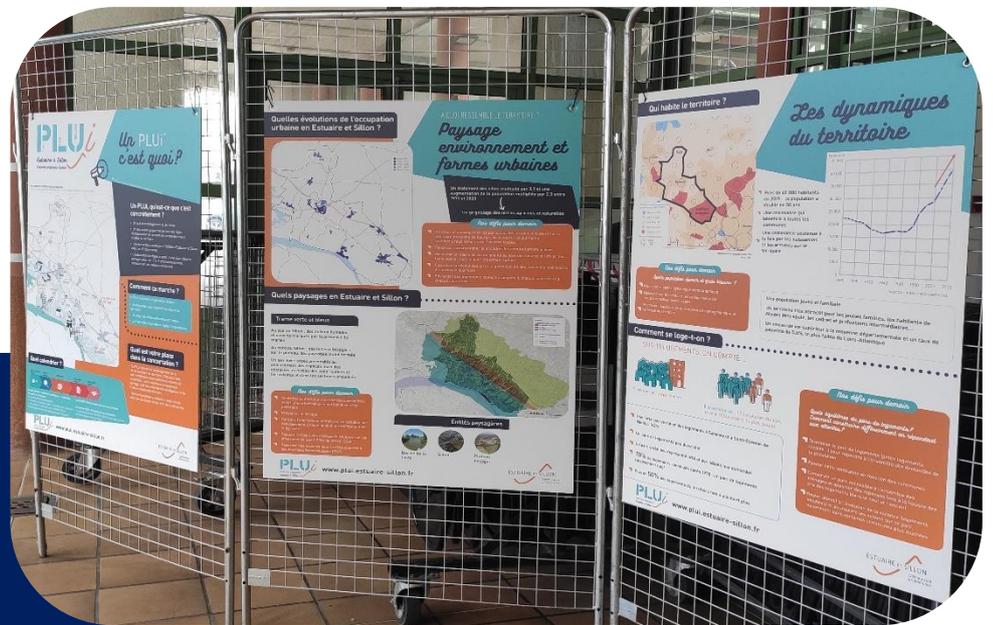
La préservation des boisements est essentielle pour conserver le patrimoine paysager du territoire. Leur devenir nécessite de réelles mesures de préservation.

- **Energies renouvelables :**

Il faut permettre la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques.

- **Elargissement de la RN 165 :**

La qualité de vie des habitants est essentielle et fait partie des orientations du PADD. Pour autant, le projet d'élargissement de la RN 165 interroge cette qualité de vie pour les habitations se situant aux abords. Des solutions existent pour le bruit par exemple, mais la dévalorisation des biens concernés est inévitable.



## IV. LES MOYENS D'INFORMATION

# INFORMATION GENERALE SUR LE PLUi

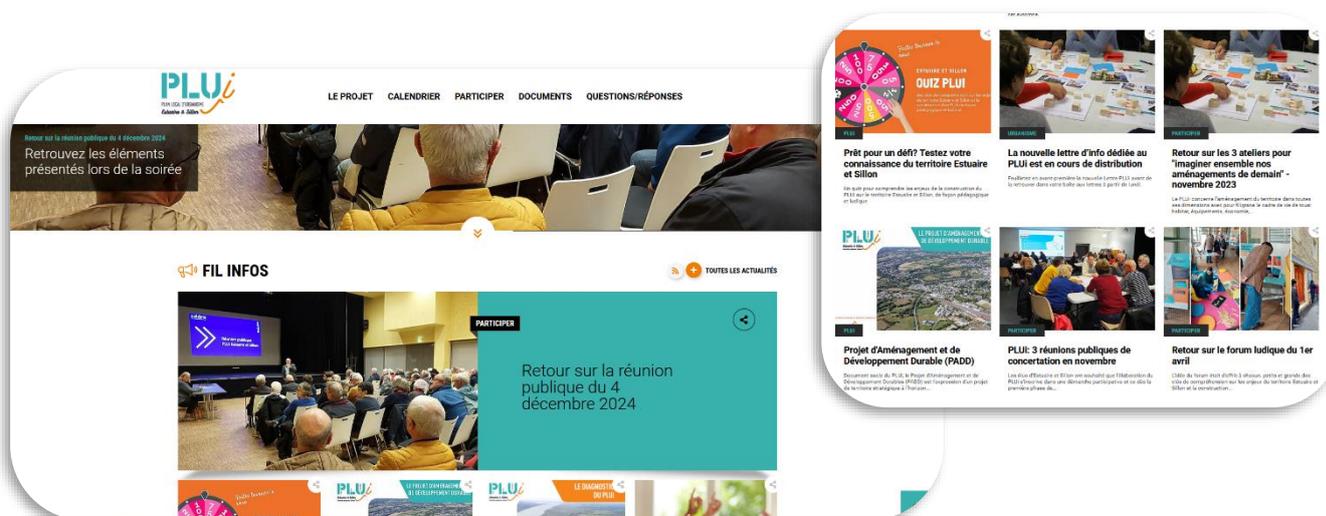
## 1. Un site web dédié au PLUi

Un site web dédié au PLUi : <https://plui.estuaire-sillon.fr> a été mis en ligne au printemps 2022. Celui-ci comprend différentes sections d'information sur le projet de PLUi, les derniers documents publiés (en décembre 2024, le PADD & le diagnostic y sont consultables), un calendrier des différentes étapes d'élaboration, de validation et des temps de consultation, des rétrospectives des différents moments de la démarche et enfin un registre de concertation en ligne, disponible depuis le 7 avril 2022.

Le site a été conçu dans le but de réunir toute l'information pour le grand public, et lui permettre de contribuer aisément aux débats.

Le site se décompose en :

- Une page d'accueil qui présente les dernières actualités
- Plusieurs catégories
  - « **Le projet** » - une présentation générale de la démarche, de la notion de PLUi, de PADD, et des raisons du passage à un PLU intercommunal
  - « **Calendrier** » - Etapes de l'élaboration du PLUi et moments clés de la concertation,
  - « **Participer** » - Présente les différentes modalités de concertation
    - Lien vers la plateforme de contribution en ligne, donnant accès au registre de concertation numérique <https://www.registre-numerique.fr/elaboration-du-plui-d-estuaire-et-sillon>
    - Comptes rendus des ateliers de concertation
  - « **Documents** » - Contient les documents publiés du PLUi, les lettres d'information, les délibérations, ainsi que les supports de présentation et de concertation.
  - « **Questions/réponses** » une section FAQ avec des questions fréquentes, et un mail de contact afin de pouvoir poser ses questions.



Extrait de la page d'accueil du site internet dédié au PLUi



Extraits du site du PLUi & articles publiés dans les fils d'information des sites municipaux.



Mise en ligne d'un Quiz du PLUi accessible sur le site internet. Chacun peut ainsi tester ses connaissances, et parfaire ses connaissances du territoire.



## 2. 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.

D'un format 4 pages, les deux lettres sont introduites par un édito de la Vice-présidente déléguée à l'aménagement de l'espace.

La première « LETTRE D'INFO #1 » publiée en Janvier 2023 restitue le contenu des premiers ateliers de concertation sur le diagnostic de territoire et annonce les prochains rendez-vous de consultation.

La deuxième « LETTRE D'INFO #2 » Publiée en mars 2024, elle explicite les ambitions du PADD et restitue les ateliers de concertation de la phase PADD.

Toutes deux redirigent vers le site internet du PLUi si les lecteurs souhaitent obtenir plus d'information.

**PLUi** ESTUAIRE & SILLON  
Assemblée intercommunale

**Édito**

**LETTRE D'INFO #2**  
MARS 2024

**LETTRE D'INFO #1**  
JANVIER 2023

**QU'EST-CE QU'UN PADD ?**

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est l'expression, à l'horizon 2035, du projet politique souhaité pour le PLUi. C'est le socle d'ambitions et d'objectifs stratégiques qui irriguent l'ensemble des choix opérés dans le PLUi. Il définit spatialement le développement du territoire. Il doit être compréhensible par toutes et tous et réalisé en concertation avec les habitants.

**PLUS D'INFOS SUR**  
[www.plui.estuaire-sillon.fr](http://www.plui.estuaire-sillon.fr)

**2021** TRAVAIL PRÉPARATOIRE  
**2022** DIAGNOSTIC  
**2022-2023** PADD  
**2023-2025** RÉGLEMENTS  
**2025-2026** VALIDATION

**2021** ANTICIPER LA DÉMARCHE ORGANISER  
**2022** ANALYSER ET COMPRENDRE  
**2022-2023** CHOISIR UN CAP  
**2023-2025** FIXER LES RÈGLES COMMUNES  
**2025-2026** VALIDER LE PROJET COLLECTIF

**COMPRENDRE**  
Un diagnostic du territoire qui révèle des enjeux

**PROJETER**  
Un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui fixe les grandes orientations stratégiques pour les 10 prochaines années

**DÉFINIR \ RÉGLER \ CIBLER**

- Un plan de zonage qui contribue à la vocation de chaque terrain
- Un règlement écrit qui définit les conditions de constructibilité
- Des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui précisent l'aménagement de secteurs de projets précis ou des thématiques (habitat, mobilité, patrimoine...)

**QU'EST-CE QU'UN PLUI ?**

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon est engagée dans la réalisation d'un PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal), outil d'aménagement du territoire, qui permet de fixer les règles d'urbanisation et intègre les enjeux et défis du territoire. Le PLUi permet de se doter de règles à partir d'une vision d'avenir partagée pour les 10 à 15 prochaines années, reposant sur des valeurs communes.

**QU'EST-CE QU'UN PADD ?**

Il s'inscrit dans une démarche de transition et d'adaptation aux changements nécessaires, tout en permettant de conjuguer la dynamique de développement, la réponse aux besoins des habitants.e.s, l'amélioration et la préservation de notre cadre de vie, et enfin la protection de nos paysages, de nos espaces naturels sensibles entre Lers, Sillon et Bourg. Tous ces éléments sont à découvrir plus en détail dans cette lettre.

L'année qui vient sera consacrée, toujours dans une démarche collaborative et collective, à la rédaction des parties réglementaires : les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit, le zonage.

Nous vous donnons rendez-vous à l'automne pour de nouveaux temps de concertation et de partage autour de cette partie réglementaire qui devra traduire concrètement la vision et les ambitions portées dans le PADD. Ensuite viendra en 2025, la concertation réglementaire - enquête publique, consultation pour avis des partenaires institutionnels... avant une validation définitive et un vote du conseil communautaire tout début 2026.

Nous vous remercions de votre participation et espérons vous retrouver nombreux lors des temps de concertation de l'automne prochain.

**Claire TRAMIER,**  
Vice-présidente déléguée à l'aménagement de l'espace

Première page des deux lettres d'information diffusées à la population.

### 3. Panneaux d'exposition

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

3 séries de panneaux ont été édités à différentes étapes de la démarche.

- 4 panneaux « Le PLUi c'est quoi », créés à l'issue du diagnostic du PLUi – enjeux de territoire
- 2 panneaux « Un PADD c'est quoi » créés à l'issue du PADD – grandes orientations et défis
- 2 panneaux créés en vue de l'itinérance
  - o « Le PLUi : quels effets concrets ? Présentation des principes de réglementation retenus (hauteurs, densification des hameaux, densités...)
  - o « Le mode d'emploi du PLUi » : les différents documents composant le PLUi, la consultation du règlement et des zonages.
  - o Les deux panneaux se terminent par une section « Comment participer au PLUi individuellement »



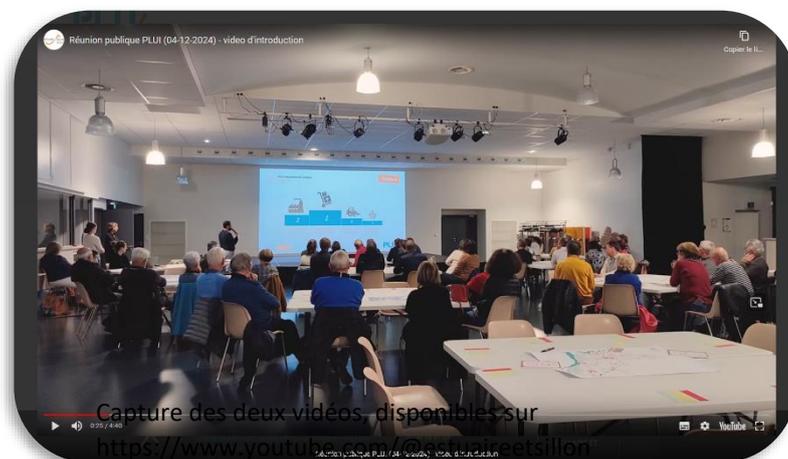
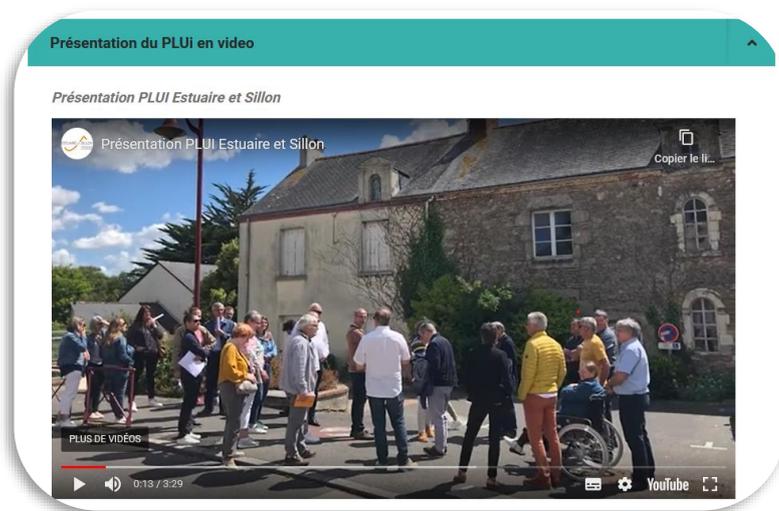
Extrait des panneaux réalisées lors des différentes étapes

## 4. Vidéos

Deux vidéos ont été réalisées dans le cadre de la démarche PLUi. L'une lors du lancement de la démarche de concertation, et l'autre pour la réunion publique de clôture.

- La première vidéo mise en ligne le 14 novembre 2022 explique les ambitions d'un PLUi, et les raisons pour lesquels les élus ont engagé pour la première fois la réalisation d'un règlement intercommunal
- La deuxième vidéo vise à clôturer les deux ans de concertation avec les habitants. Les différents axes du PLUi y sont déclinés et explicités.

Ces deux vidéos sont hébergées sur la chaîne YouTube de l'intercommunalité, et sont accessibles depuis le site internet du PLUi. Elles ont été diffusées pour la première fois respectivement lors des premiers ateliers diagnostics et lors de la réunion publique de clôture de la concertation du 4 décembre 2024.

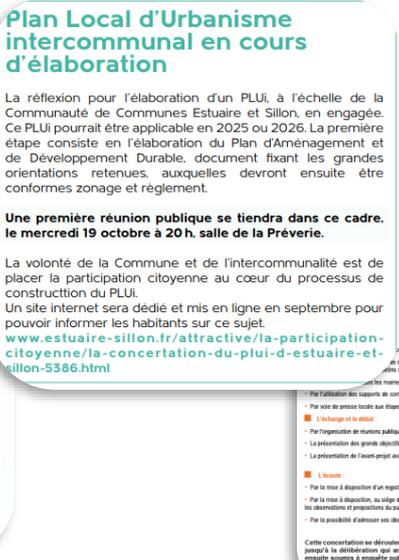


# 5. Magazines & relais municipaux

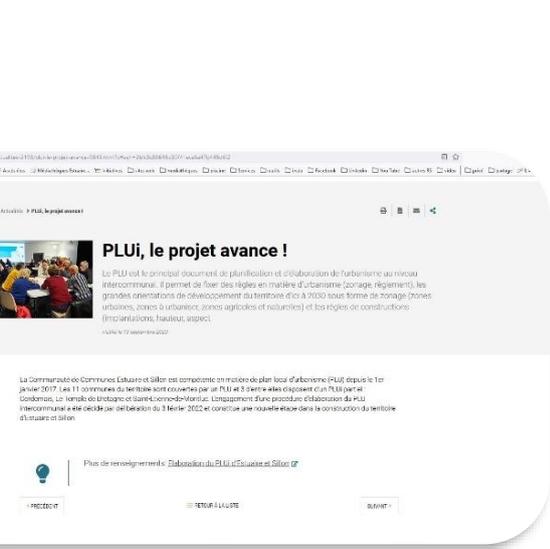
Tout au long de la démarche, le PLUi a alimenté les bulletins municipaux et le magazine de l'intercommunalité, afin d'informer sur la démarche d'élaboration du PLUi, générer de l'intérêt pour les temps de concertation et d'information (ateliers et réunions publiques).

Les articles rédigés par l'intercommunalité sont également largement partagés sur les différents sites internet des communes.

Les communes ont bien relayé l'information tout au long de la démarche : que ce soit par leurs publications, ou leurs sites Internet.



Publications du Magazine Intercommunal ainsi que du bulletin municipal de Malville et de Cordemais au début de la démarche mi-2022.



Diffusion d'informations sur le PLUi sur les sites internet municipaux. Ici sur le site de Quilly et de Malville.

## 6. Presse

L'élaboration du PLUi et la démarche de concertation ont été suivis par la presse locale (Ouest France, Presse Océan) à toutes les étapes de la concertation. Ont ainsi été recensés (au 19/12/24) – hors presse institutionnelle :

- 10 Articles traitent du lancement et de la phase diagnostic
- 6 Articles traitent de la phase PADD
- 11 Articles publiés lors de la phase règlement, de l'itinérance et de la réunion publique de clôture

ESTUAIRE ET SILLON

### Réunion publique sur l'élaboration du PLUI

Le PLUI, c'est parti ! Estuaire et Sillon donne rendez-vous aux citoyens-habitants pour construire une vision partagée du territoire. Depuis le début de l'année 2022, Estuaire et Sillon s'est engagée dans l'écriture d'un Plan local d'urbanisme intercommunal à l'échelle des onze communes qui composent le territoire. Une première étape a consisté à réaliser un diagnostic précis et complet sur les évolutions constatées depuis plusieurs décennies (habitat, population, environnement, agriculture, économie, etc.).

La deuxième étape consiste à nourrir ce même diagnostic grâce à l'expérience des habitants, citoyens. C'est pourquoi des réunions

publiques suivies d'ateliers de concertation vont être proposées aux habitants. « Nous avons voulu aller au bout de la démarche de construction du PLUI en incluant des la phase de diagnostic les habitants. C'est pourquoi, en plus des réunions publiques d'information, nous voulons proposer des temps de concertation pour celles et ceux qui souhaitent participer et livrer leur vision du territoire d'aujourd'hui mais aussi celui de demain », indique Claire Tramier, vice-présidente en charge de l'urbanisme. Les trois réunions publiques sont organisées en octobre et novembre.

Une première réunion publique se déroulera le lundi 17 octobre, à 20h, à l'Esplanade Jean-Doucet à l'hippodrome

de Cordemais. Mercredi 19 octobre, à 20h, à Campbon, salle de la Préverie, 6, chemin des Écoliers. Lundi 7 novembre, à 20h à Savenay, salle Équinoxe, 35 rue Saint-Michel. En parallèle, un site internet dédié au PLUI vise à informer les habitants : [www.plui-estuaire-sillon.fr](http://www.plui-estuaire-sillon.fr). Il est également possible de participer en contribuant depuis le site internet d'Estuaire et Sillon sur le registre de concertation ou par mail : [plui@estuaire-sillon.fr](mailto:plui@estuaire-sillon.fr).

Reins : <https://www.estuaire-sillon.fr/attractive/la-participation-citoyenne/la-concertation-du-plui-d-estuaire-et-sillon-5366.html>



Lors d'une visite des élus sur la commune de Prinquiau.

Photo Presse Océan

Depuis le début de l'année 2022, Estuaire et Sillon s'est engagée dans l'écriture d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) à l'échelle des onze communes du territoire. Une première étape a consisté à réaliser un diagnostic précis et complet sur les évolutions constatées depuis plusieurs décennies (habitat, population, environnement, agriculture, économies...). Des visites de terrain et des ateliers de travail ont été ainsi proposés aux élus des onze communes. La deuxième étape consiste à

l'expérience des habitants. C'est pourquoi, des réunions publiques suivies d'ateliers de concertation vont être proposées pour mieux comprendre ce qui fait la singularité d'Estuaire et Sillon. Les trois réunions publiques organisées en octobre et novembre apporteront toutes les réponses aux questions posées. Elles auront lieu le **lundi 17 octobre** à 20h, salle de l'esplanade Jean Doucet à l'hippodrome de Cordemais, le **mercredi 19 octobre** à 20h salle de la Préverie à Campbon et le **lundi 7 novembre** à 20h, salle Équinoxe à Savenay.

### Réflexion et concertation autour du plan d'urbanisme.

Communauté de communes Estuaire et Sillon - 180 personnes issues de tout le territoire ont échangé leurs idées dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal.

Le PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) permet de se doter de règles à partir d'une vision d'avenir partagée pour les 10 à 15 prochaines années, reposant sur des valeurs communes. Pour l'élaboration de ce plan, la démarche fut participative, et ce, dès la première phase de diagnostic. Ce dernier permettant d'identifier les enjeux et défis auxquels le PLUI devra apporter des réponses tant en termes de développement que de préservation des ressources : terres agricoles, biodiversité, paysages, eau, etc. Trois réunions publiques suivies d'ateliers de travail ont ainsi été organisées aux mois d'octobre et novembre à Cordemais, Campbon et Savenay. Elles ont permis de réunir environ 180 personnes issues des différents secteurs du territoire. « L'objectif était d'enrichir le diagnostic élaboré et présenté par l'ADDRN, agence d'urbanisme de la Région de Saint-Nazaire, du regard et de l'expérience des habitants », explique les organisateurs.

Préserver et valoriser les ressources de chaque commune concernée

Trois temps d'ateliers ont été également proposés pour enrichir le diagnostic de la contribution des habitants. Si le PLUI constitue un projet à caractère communautaire, il apporte



Lors de la dernière réunion publique à Savenay, la présence de nombreux habitants a montré un intérêt à l'élaboration du PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal), outil d'aménagement du territoire qui permet de fixer les règles d'urbanisme.

Photo : Association Mieux

quelques projets élaborés sur les ressources de chacune des communes qui composent le territoire. « Si Savenay ou Saint-Denis-de-Morlevault constituent des pôles ressources à travers services et commerces, d'autres communes plus rurales offrent à travers leur patrimoine ou leurs paysages un cadre de vie qui les rend attractives. Comment demain organiser la répartition des richesses pour un développement équilibré du territoire ? C'est un des défis

majeurs auxquels devra s'atteler le PLUI. » Quelques points saillants ressortent : l'extrême importance des lieux et paysages typiques du territoire (les marais des bords de la Loire ou le bocage, le lac de Savenay, le plan d'eau de Campbon, le château d'Estuaire et Prinquiau, l'abbaye de Blanche-Couronne à La Chapelle-Laurin, etc.), l'attention portée à la préservation des commerces de proximité, l'importance des lieux de culture, et le

maintien de certains services et équipements indispensables à la qualité de vie comme les 2 gares, le centre de Cordemais, les services publics, l'offre de santé, etc. De manière générale, l'identité d'Estuaire et Sillon repose sur les 2 piliers de la qualité et de l'industrie. Cette diversité de richesses qui fait la force du territoire vous est fragile. Il appartient au PLUI de créer les conditions de leur préservation et leur valorisation.

Estuaire et Sillon

### PLUI : des rendez-vous consultatifs pour les citoyens

Depuis le début de l'année, Estuaire et Sillon s'est engagée dans l'écriture d'un PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal) à l'échelle des onze communes. Une première étape a consisté à réaliser un diagnostic précis et complet sur les évolutions constatées depuis plusieurs décennies (habitat, environnement, agriculture, économie etc.). Des visites terrain et des ateliers ont ainsi été proposés aux élus.

La deuxième étape consiste à nourrir ce diagnostic de l'expérience des habitants citoyens. C'est pourquoi des réunions publiques suivies d'ateliers de concertation vont être proposés pour mieux comprendre ce qui fait la singularité du territoire.

« Nous avons voulu aller au bout de la démarche de construction du PLUI, en incluant dès la phase de diagnostic, les habitants, c'est pourquoi, en plus des réunions publiques d'information, nous voulons proposer des temps de concertation pour celles et ceux qui souhaitent livrer leur vision d'aujourd'hui, mais aussi celle de demain », indique Claire Tramier, vice-présidente en charge de l'urbanisme.

**Lundi 17 octobre**, à Cordemais à 20h, espace Jean-Doucet de l'hippodrome, **mercredi 19 octobre**, à Campbon, et **lundi 7 novembre**, à Savenay.

Articles de presse traitant des premières réunions lançant la démarche du PLUI courant 2022 – articles Ouest France et Presse Océan

## 200 à 2 600 logements à produire dans les 10 ans

La phase de concertation sur le futur plan local d'urbanisme intercommunal Estuaire et Sillon s'est achevée devant 150 personnes. D'autres procédures s'ouvrent avant une possible approbation fin 2025.

La communauté de communes Estuaire et Sillon a invité les habitants des onze communes du territoire à une réunion publique, mercredi, afin de conclure la concertation sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) (samedi 13 décembre). Cette réunion marquait la fin de la concertation itinérante qui a été réalisée par onze haltes dans les différentes communes du territoire. Il s'agit d'un dernier temps de concertation avant l'arrêt du PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal) par le conseil communautaire, le 13 février 2025.



Rémy Nicoléau, président de la communauté de communes Estuaire et Sillon, devant les participants de la réunion publique sur le PLUI, salle Équinoxe, à Savenay, mercredi 4 décembre.

### Prochains 2 200 à 2 600 logements et 1 000 emplois supplémentaires

À la suite de l'analyse de l'évolution démographique du territoire, un objectif de production de 2 200 à 2 600 logements, dans les dix ans qui viennent, est retenu, soit 220 à 260 logements par an. La production de logements est différenciée selon les communes : 45 % pour Savenay et Saint-Étienne-de-Montluc, 30 % pour Colleraye, Combrailles et Malville, 15 % pour La Chapelle-Launay et Prinquiau, 10 % pour Bouée, Lavau-et-Les-Terres-de-Saintonge et Quilly.

**Sonnettes foncières à l'horizon 2031**  
Ce double objectif d'accueil doit s'inscrire dans une démarche de préservation des espaces agricoles, naturels et paysagers du territoire et le respect d'un cadre de vie à caractère rural. Dans le cadre du Zéro artificialisation nette (ZAN), l'objectif est retenu d'une réduction de 50,5 % de la consommation foncière à l'horizon 2031 par rapport à ce qui était consommé dans les années précédentes (2001 à 2021). Il résulte de cette contrainte des règles définissant la constructibilité des terrains et de nouveaux zonages.

**« Dents creuses » : trente villages et hameaux identifiés**  
Lorsque la parcelle a été démembrée à la suite de la loi Mouton, il a été prévu un collectif, constitué à Prinquiau. Il a été prévu le souhait du collectif d'obtenir le statut de terrain constructible pour de petites parcelles, classées en zones

« situations hors agglomération, parcelles trop petites pour une exploitation agricole. D'autres interventions sont allées dans le même sens. En réponse, il est indiqué que le projet de PLUI identifie trente secteurs où les terrains en dent creuse peuvent être constructibles. Néanmoins, ces parcelles doivent être de dimension limitée et entourées de parcelles déjà construites. Par ailleurs, les deux communes de la zone ont déjà construit, ce qui ne leur permet pas de bénéficier des parcours résidentiels proposés dans le PLUI.

**Quelles démarches possibles pour les habitants ?**  
Le PLUI sera arrêté par le conseil communautaire le 13 février 2025. Il sera alors possible de demander, avec des justifications

### Estuaire et Sillon

#### Trois réunions publiques sur l'urbanisme

Le PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) continue avec le PADD (Plan d'aménagement et de développement durable). Celui-ci est le document socle du PLUI. Il fixe l'horizon en termes de développement et définit les orientations générales d'aménagement d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipements, de protection des espaces et des paysages naturels et agricoles, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En posant le cadre, il permet ensuite aux citoyens de décider, de prendre des décisions.

ou l'implication des habitants et des acteurs du territoire est essentielle. À cet effet, trois réunions publiques comprenant des ateliers participatifs sont organisées pour que ce projet soit partagé et enrichi grâce à la contribution des citoyens avec un temps de présentation et un temps d'atelier commenté et où construire, quelles nouvelles formes d'habitat ?

**Mardi 11 novembre**, à 20 h, salle des Buissons, Prinquiau.  
**Mardi 25 novembre**, à 20 h, salle Athéna, à Malville.  
**Mardi 28 novembre**, à 20 h, salle Saint-Étienne-de-Montluc, à 20 h, Espace Montluc.

### ESTUAIRE ET SILLON

#### La concertation pour le PLUI en itinérance

Le premier semestre 2025, le projet du PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal) sera arrêté par le conseil communautaire. Suivra une période de consultation des personnes publiques associées (État, Département, chambres consulaires, etc.) puis d'enquête publique. Avant cela, la CCES (Communauté de communes Estuaire et Sillon) ira, durant les mois d'octobre et novembre 2024, informer les habitants de la portée du futur PLUI. Cette concertation sera itinérante avec un format original qui permettra d'aller à la rencontre de toutes et tous, commune par commune. Ce temps de concertation sera clôturé par une réunion publique organisée le mercredi 4 décembre et qui aura pour objet de présenter le PLUI dans ses grandes lignes avant son arrêté en 2025.



Lors de la dernière consultation du PLUI, une visite théâtralisée avait été organisée sous les halles de Savenay.

#### Dates et lieux des haltes

13 novembre à Saint-Étienne-de-Montluc

vendredi 18 octobre à partir de 8 h 30 au marché place du Moulinet. Savenay le jeudi 7 novembre à 10 h à l'hypermarché de la Colleraye. Malville le jeudi 7 novembre à 16 h au supermarché Bouée le vendredi 8 novembre à 10 h place de l'Église. Campbon le vendredi 8 novembre à 13 h 45 en mairie place de l'Église. Lavau le vendredi 8 novembre à 16 h à la bibliothèque. Le Temple-de-Bre-

tagne le mardi 19 novembre à 8 h 30 au marché à côté de l'Église. La Chapelle-Launay le mardi 19 novembre à 13 h 30 au supermarché de La Sablière. Cordemais le mardi 19 novembre à 16 h 30 à la médiathèque. Quilly le mercredi 20 novembre à 10 h 30 à la bibliothèque et pour terminer, Prinquiau le mercredi 20 novembre à partir de 15 h à la médiathèque.

### ESTUAIRE ET SILLON

#### Venez donner votre avis sur le futur plan local d'urbanisme intercommunal



Les ateliers vont s'intensifier ces prochains semaines.

Le PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) est entré dans la phase d'écriture du Padd (projet d'aménagement et de développement durable), clef de voûte du futur document d'urbanisme.

Le Padd, c'est le document socle du PLUI. Il fixe l'horizon en termes de développement et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipements, de protection des espaces et des paysages naturels et agricoles, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

En posant le cadre, le Padd, première pièce du PLUI, permet ensuite aux règles fixées à la parcelle de prendre tout leur sens. À encore, trois réunions publiques comprenant des temps d'ateliers participatifs vont être organisées pour que ce projet soit partagé et enrichi grâce à la contribution des habitants. Elles se dérouleront le 16 novembre à 20 h à Prinquiau, salle des Buissons, le 21 novembre à 20 h à Malville, salle Athéna et le 28 novembre à 20 h à Saint-Étienne-de-Montluc, espace Montluc. Ces rencontres s'organiseront en deux temps : tout d'abord, une présentation du Padd et quelles sont les ambitions et les réponses aux enjeux de développement du territoire ; puis un temps d'atelier avec comment et où construire, quelles nouvelles formes d'habitat, comment repenser les manières d'habiter. Les participants seront invités à travailler sur ces questions grâce à des supports spécifiques mis à leur disposition.

### Communauté de communes Estuaire et Sillon

#### Plan d'urbanisme : une réunion pour clore la concertation



La halte de concertation organisée à Savenay le 7 novembre.

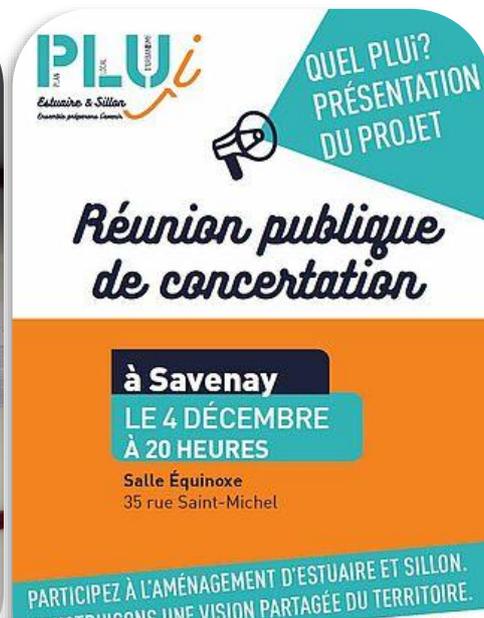
La communauté de communes Estuaire et Sillon invite les habitants à une réunion publique, ce mercredi 4 décembre, à la salle Équinoxe, à Savenay. Cette réunion vient en conclusion des onze haltes organisées dans les onze communes du territoire. Elle sera l'occasion de présenter les grandes lignes du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI),

en amont de l'arrêt de celui-ci prévu pour le premier trimestre 2025. À cette date, le conseil communautaire se prononcera sur le projet, avant une période de consultation des personnes publiques associées (État, Département, chambres consulaires...) suivie d'une enquête publique. Pour en savoir plus sur le PLUI : [www.plui.estuaire-sillon.fr](http://www.plui.estuaire-sillon.fr)

Extraits d'articles de presse sortis au sujet de la concertation du PLUI

## 7. Affichage public et flyers

Chaque temps de concertation a été annoncé par de l'affichage et la distribution de flyers assuré par le service communication d'Estuaire et Sillon, relayé par les communes.



## 8. Réseaux Sociaux

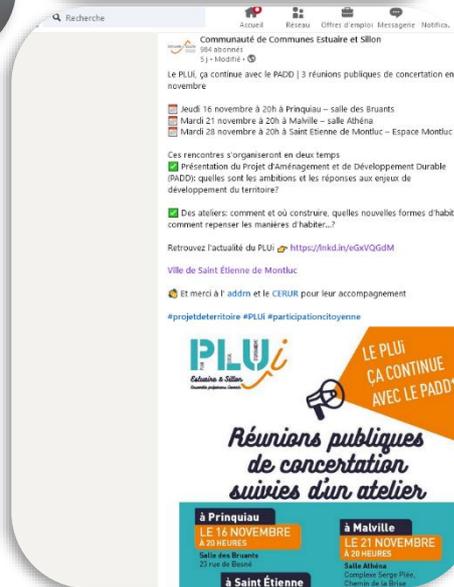
L'information a été relayée par les réseaux sociaux (LinkedIn et Facebook) de la communauté de communes.

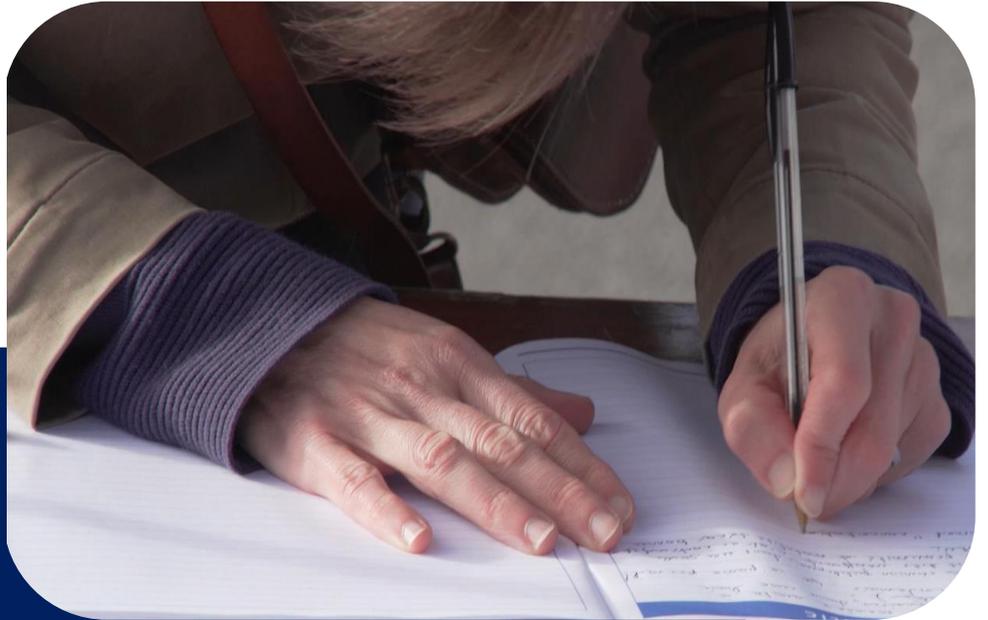
La chaîne youtube d'Estuaire et Sillon accueille par ailleurs les vidéos de présentation du PLUI réalisées à l'occasion des premiers ateliers et de la réunion publique de clôture de la concertation.

Les communes disposant de réseaux sociaux ont partagé les posts de l'intercommunalité, relayant ainsi l'information des temps de rencontre et de concertation.



Extrait de publications Facebook et LinkedIn réalisées à l'occasion des différentes étapes de la concertation.





## V. BILAN DES CONTRIBUTIONS

Moyens d'expression et bilan chiffré

Synthèse des questions des habitants

Synthèse des contributions par thématiques



## Moyens d'expression des habitants et bilan chiffré

## Moyens d'expression des habitants

En plus des actions de concertation spécifiques (réunions publiques, forum, haltes, lettres d'information...), toute personne intéressée avait la possibilité de s'exprimer à l'écrit.

### Registre numérique

Le site [plui.estuaire-sillon.fr](http://plui.estuaire-sillon.fr) a permis d'ouvrir un registre de participation en ligne. Le dépôt d'une contribution numérique pouvait se faire sous l'anonymat d'un pseudo et n'impliquait pas la création d'un compte mais nécessitait a minima d'indiquer une adresse email de contact.

**164 contributions ont été déposées.**

### Registres de concertation

Un registre de concertation a été déposé au siège de la Communauté de communes et dans les onze mairies afin de recueillir les observations de l'ensemble de la population pendant toute la durée d'élaboration du PLU.

**109 observations ont été inscrites dans les registres.**

### Adresse mail dédiée

Une adresse mail « [plui@estuaire-sillon.fr](mailto:plui@estuaire-sillon.fr) » a été créée afin de recueillir les sollicitations des habitants mais également communiquer sur les actions de concertation tout au long de l'élaboration du PLUi.

**13 mails ont été reçus.**

### Courriers postaux

Les requêtes des habitants reçues par voie postale ont été enregistrées et classées. Une réponse a été apportée sous forme d'accusé réception de la demande en précisant le calendrier d'élaboration du PLU et les modalités d'information et de concertation.

**55 courriers ont été réceptionnés.**

## Bilan chiffré

Au cours de la concertation, la Communauté de communes a recueilli 341 contributions sous diverses formes vues précédemment.

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

Hormis les courriers, les emails et les observations écrites, l'ensemble des contributions peut être consulté sur le site internet du PLUi depuis le registre numérique.

Le présent bilan rend compte précisément du nombre de contributions relevées pour chaque moyen d'expression ainsi que d'une analyse qualitative. Cette partie analytique s'attache à rendre compte des principales idées et observations émises au regard de l'ensemble des comptes-rendus et des contributions apportées **tous modes d'expression confondus.**

La démarche de concertation a été déployée de manière continue sur les trois dernières années d'élaboration du PLUi.

Globalement, on peut noter une mobilisation très importante autour des dispositifs d'information et de concertation organisés tout au long de la démarche qui a permis de :

- Construire un diagnostic partagé
- Fixer des orientations stratégiques sur la base d'enjeux compris
- Repérer et répondre aux questions d'ordre réglementaire
- Recueillir des contributions sur les registres de consultation numériques et physiques.

140

Participants à la réunion publique du 4 décembre

375

Participants aux **7 ateliers participatifs** aux phases de diagnostic et de PADD

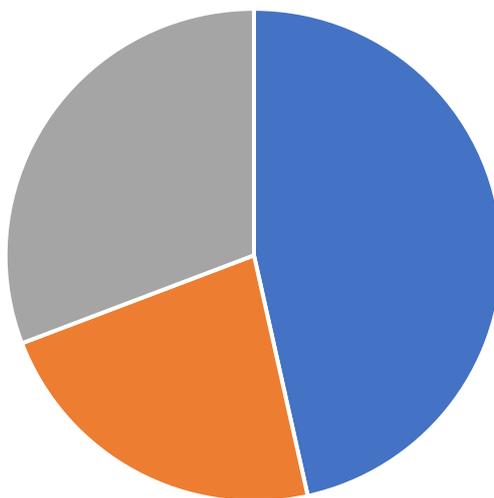
251

Participants pendant l'itinérance (Phase règlement et OAP)

Contributions écrites au 28 février 2025

341

## CONCERTATION REPARTITION DE LA PARTICIPATION



■ Ateliers et réunions publiques ■ Concertation itinérante ■ Contributions écrites



## Synthèse des questions des habitants

## Questions posées par les habitants

Les principales remarques sont synthétisées selon différentes grandes questions ou thématiques accompagnées de la réponse apportée par la collectivité.

Synthèse des questions habitant par fréquence :

<b>Remarques</b>	<b>Réponses apportées</b>
<i>Quel traitement des « Dents creuses » actuellement inconstructibles dans le PLUi. Sous quelles conditions celles-ci peuvent être ouvertes à l'urbanisation ?</i>	<p>La constructibilité en dehors des bourgs et des villes est une dérogation qui nécessite des justifications précises et étayées. La constructibilité en « dents creuses » n'est pas de droit.</p> <p>Le code de l'urbanisme ne donne aucune définition de la notion de « dents creuses ». Le PLUi s'appuie pour cela sur la jurisprudence et sur un faisceau de critères prenant en compte les contextes du territoire.</p> <p>Ainsi, une parcelle ne peut être qualifiée de dent creuse que si au préalable elle est localisée dans un secteur qui s'apparente à un espace urbanisé. Sur ce point, le PADD fixe des critères en s'appuyant sur la jurisprudence et sur les orientations du SCoT pour déterminer si un secteur doit être considéré comme urbanisé ou non. La notion de dents creuses est applicable uniquement dans les hameaux constructibles. Les secteurs situés en dehors des hameaux identifiés, sont considérés comme des écarts dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée, y compris en dent creuse (hormis des annexes et des extensions de construction existantes). Ces secteurs ne sont pas considérés comme des espaces urbanisés et ne peuvent pas être densifiés.</p>
<i>Quelles règles régissent la constructibilité des écarts et hameaux ? Les terrains viabilisés ne doivent-ils pas être prioritaires ?</i>	<p>La méthode consiste d'abord à identifier les hameaux constructibles selon une série de critères (nombre de bâtis existants, dessertes, distance par rapport aux équipements publics, enjeux agricoles, etc.). Ensuite, chaque parcelle non bâtie située au sein d'un hameau constructible est analysée : lorsqu'une parcelle est entourée de bâtis des trois ou quatre côtés et que sa superficie est faible, sa constructibilité peut être envisagée.</p> <p>Dans les trente secteurs constructibles identifiés au PLUi (villages, hameaux ou Secteurs Déjà Urbanisés), la notion de « dent creuse » telle qu'explicitée dans le PADD s'applique. Elle peut être par exemple qualifiée de non urbanisable si elle ne répond pas à un ou plusieurs critères (par exemple une dent creuse qui constitue un accès agricole ne sera pas constructible). Il en va de même pour une parcelle sur laquelle des enjeux environnementaux sont identifiés. En revanche, une parcelle située dans un hameau constructible qui n'a pas d'enjeux agricoles, environnementaux ou paysagers, qui est urbanisée des trois côtés, et dont la superficie n'est pas trop importante, pourra être considérée comme une dent creuse constructible.</p>
<i>Quelles restrictions existent concernant la division parcellaire dans le nouveau PLUi ?</i>	<p>Dans les centralités, le PADD a fixé comme objectif de mobiliser les gisements fonciers existants pour densifier les centres-villes et les bourgs. Ainsi, 90% du foncier potentiel disponible concerne des divisions foncières. Le PLUi ne fixe pas de règle spécifique tendant à restreindre les divisions foncières. Les règles visent avant tout à assurer</p>

	<p>une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant.</p> <p>Dans les hameaux, pour encadrer plus fortement la densification et les divisions foncières et s'assurer du maintien d'espace de pleine terre, y compris pour les accès et les espaces libres des nouvelles constructions, il est attendu en cas de division foncière créant une bande d'accès, une servitude de passage, ou une nouvelle voie de desserte, 80% minimum de la superficie de la nouvelle unité foncière doit être préservée en pleine terre.</p>
<p><i>Comment sont définies les zones inondables et zones Humides au PLUi ? Sur quels critères ? Sur la base de quels éléments de connaissance ? Comment l'information est-elle obtenue ?</i></p>	<p>Le territoire d'Estuaire et Sillon est inscrit dans le bassin versant LOIRE BRETAGNE, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 (PGRI) s'applique sur tout le district hydrographique du Bassin. De plus, le territoire est concerné également par l'AZI Brière, notamment pour les communes de Campbon, La Chapelle-Launay, Prinquiau et Quilly. Pour rappel, les AZI sont des documents cartographiques de connaissance sur les zones inondables par débordement de cours d'eau.</p>
	<p>Les zones humides sont identifiées sur le règlement graphique en s'appuyant sur les zones humides identifiées dans le cadre des inventaires du SAGE réalisées entre 2012 et 2014.</p>
<p><i>L'esprit des secteurs N et A particuliers établissant des protections strictes existant dans certains PLU du territoire est-il préservé dans le nouveau PLUi ? (Par exemple, interdiction stricte de construction d'annexes ou d'abris de jardins)</i></p>	<p>La zone agricole est réservée aux activités agricoles et à leur développement, mais elle peut toutefois admettre, de façon limitée, d'autres usages dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole. Les objectifs poursuivis par l'élaboration des zonages agricoles sont de maintenir l'activité agricole sur ces espaces, offrir de la lisibilité à long terme sur la vocation agricole de ces espaces aux agriculteurs et que limiter le mitage. Pour les logements, des règles strictes sont édictées pour les extensions et annexes tout en leur permettant d'évoluer. Concernant les annexes, pour éviter le mitage, elles devront s'implanter dans un rayon de 30 mètres à partir de la construction principale.</p>
	<p>Les zones N correspondent aux espaces naturels mais aussi à des espaces agricoles qui sont aussi le support de biodiversité et de déplacements des espèces. Les objectifs poursuivis par l'élaboration des zonages naturels sont de préserver la trame verte et bleue d'Estuaire et Sillon et ses caractéristiques écologiques, maintenir et restaurer les éléments naturels concourant à la circulation des espèces, préserver et mettre en valeur les paysages et les patrimoines du bocage, du sillon et des marais de Loire. Afin de limiter le mitage des terres agricoles et naturelles, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à évoluer de façon mesurée (annexes, extensions des constructions).</p>
<p><i>Des évolutions sont-elles prévues dans le traitement de la nappe aquifère de Campbon et son périmètre de protection ?</i></p>	<p>La nappe de Campbon couvre une superficie de 24 km<sup>2</sup> et dispose d'un réservoir de 100 millions de m<sup>3</sup> d'eau, avec une capacité de pompage annuel proche de 9 à 10 millions de m<sup>3</sup>. L'ambition du PADD est de « protéger les aires d'alimentation de captage de la nappe de Campbon assurant l'alimentation en eau potable d'une partie des habitants d'Estuaire et Sillon et au-delà ».</p>

*Un plan de développement des pistes cyclables est-il prévu à l'échelle de l'intercommunalité ? Ceux-ci sont-ils pensés dans l'aménagement des grands pôles intermodaux, par exemple, la gare de Savenay et quel type d'aménagements ?*

*Le PLUi contient-il des mesures afin de limiter les écoulements d'eaux de surface des nouvelles constructions ?*

*Changement de destination : quelle*

Ainsi, le règlement interdit à l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable, les constructions, ouvrages, travaux à l'exception de ceux autorisés par les arrêtés d'utilité publique.

Le PLUi prévoit des emplacements réservés afin de mettre les orientations en matière de cheminements, déplacements en lien notamment

avec le schéma directeur des modes actifs et le PCAET. Ainsi, 48 emplacements réservés sont destinés à la création de cheminements doux et de continuité piétonne. L'objectif est de répondre aux orientations du PADD de « Conforter et développer le maillage de mobilités douces au sein des bourgs, centres-villes et des quartiers, et vers les espaces verts et récréatif ».

Ils répondent aussi à la volonté de développer le tourisme naturel notamment la randonnée et le vélo-tourisme. A ce titre plusieurs emplacements réservés en campagne sont institués pour poursuivre le réseau de chemins et de pistes cyclables comme la voie verte (CA-06/07/09) ou le raccordement à La Chapelle Sainte-Barbe à Campbon (CA-11, l'aménagement de voie rurale (PR- 07) ou des cheminements à la campagne (PR-03/02/09/15 à Prinquiau, l'accès à la Loire à Saint-Etienne-de-Montluc (SE-24), des continuités piétonnes à Malville (MA-06/07/04), la poursuite du chemin piétons autour du bourg de Lavau-sur-Loire le long des marais (LL-01).

Le PADD prend la mesure de cet enjeu puisqu'il souhaite « Développer un urbanisme résilient face aux effets du changement climatique en maintenant des espaces de nature en ville et en développant la part du végétal dans les projets urbains publics et privés : [...] favoriser les espaces perméables dans les aménagements, en intégrant l'eau dans les projets urbains (par exemple la gestion en surface et/ou à la parcelle, la réutilisation des eaux de pluies, la perméabilité des aménagements) ».

Aussi, Estuaire et Sillon a fait le choix de développer un outil distinct associant les enjeux de perméabilité des sols et de densification urbaine : le coefficient de surfaces perméables.

En l'absence de schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle d'Estuaire et Sillon, la mise en œuvre d'un tel outil s'est appuyée sur les connaissances de terrain des élus, techniciens et d'un travail de benchmark auprès d'autres

collectivités ayant fait le choix de mettre en œuvre cet outil.

Le choix du coefficient de surface perméable au sein des zones U s'appuie sur plusieurs caractéristiques :

- La part de surfaces de pleine terre existante aujourd'hui au regard des différents tissus urbains identifiés dans le cadre du diagnostic.
- Les enjeux de ruissellement identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement.
- L'analyse multi-critères dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi qui permet d'identifier en secteur urbain les secteurs les moins propices à la densification.

Des découpages ont été enfin effectués correspondant aux zones dites « sensibles » (paysage, biodiversité et/ou risques inondation).

La création de nouveaux logements par nouvelle construction est interdite en dehors des zones U.

*possibilité et quelle démarche ?*

En revanche, la création de logements par changement de destination est autorisée sous conditions, comme le permet l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme. Il doit ainsi être identifié au règlement graphique et ne pas entraîner la création de plus d'1 logement pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 80 m<sup>2</sup> et 2 logements pour celles dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m<sup>2</sup>. L'objectif est de limiter l'impact sur les espaces agricoles. Cela permet de limiter les flux de véhicules motorisés en cohérence avec l'enjeu de réduire les déplacements carbonés, limiter la multiplication des assainissements individuels qui nécessitent des contrôles réguliers et qui constituent en ce sens un coût pour les finances publiques. De plus, la production de logements par changements de destination de bâtis existants constitue un complément à la production en ville et en bourgs et ne doit pas faire concurrence à l'objectif de renforcement des centralités.

*Le contournement de Saint-Etienne*

La déviation du trafic poids-lourds de la RD 17 est un projet porté par le Département de Loire-Atlantique.

La zone Nc est une zone naturelle dédiée au projet de contournement de la RD 17. Pour rappel, la RD 17 supporte environ 6 950 véhicules par jours dont 400 camions (chiffres de 2022) puisqu'ils sont interdits sur la RD 93 et 15, délestant le trafic sur la RD 17. Cette circulation engendre d'importantes nuisances pour le centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc notamment.

L'enjeu visant à désengorger le trafic en traversée de l'agglomération de Saint-Étienne-

de-Montluc, notamment le trafic des poids-lourds lié à l'activité de la centrale d'achat SCA Ouest dont la zone d'expansion concerne les Pays de la

Loire et une partie de la Bretagne est prégnant. Un 1er scénario imaginé depuis 2008, identifie une hypothèse de contournement par le sud du centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc. Ce projet porté par le Département, a fait l'objet

d'une déclaration d'utilité publique en 2009 et est inscrit en emplacement réservé dans le PLUi partiel de Cordemais, Le Temple-de-Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc. Cet emplacement réservé est par ailleurs conservé dans l'attente de la fin des études de la seconde hypothèse.

En effet, au regard des évolutions législatives et des enjeux liés à la préservation des secteurs à forte sensibilité environnementale, le Département a décidé d'engager une réflexion sur un tracé alternatif entre le rond-point de la Croix Morzel à Cordemais et le futur échangeur du Temple-de-Bretagne.

Ce projet nécessiterait le recalibrage de la route départementale existante (RD 49) et la création d'une nouvelle voirie entre la RD 49 et le futur échangeur du Temple-de-Bretagne. Il permettrait également 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.

Le PLUi afin d'anticiper les besoins futurs du projet intègre un périmètre d'étude

sous la forme d'une zone naturelle "contournement" qui vise à interdire toutes

*Quelles extensions prévues des zones artisanales ?*

constructions nouvelles et tout aménagements, dans l'attente des résultats des études et des choix in fine du département.

En amont de l'élaboration du PLUi, Estuaire et Sillon a élaboré un schéma d'accueil des entreprises qui a permis d'identifier la stratégie du territoire en matière d'implantations privilégiées des filières et des typologies

d'entreprises. En parallèle, la collectivité a également lancé une étude de programmation économique fine visant à identifier les besoins minimums auxquels le territoire doit satisfaire au regard de la dynamique nationale et locale et

de la volonté d'Estuaire et Sillon de participer à la dynamique métropolitaine. Cette étude a également permis de spatialiser préférentiellement l'accueil de ces futures entreprises. Le SAE et l'étude de programmation ont ensuite été déclinées au sein du PLUi,

L'enjeu de la densification constitue un des sujets majeurs sur lequel a porté l'atelier n°6 sur les espaces économiques. A ce titre des règles ambitieuses sont appliquées au sein des zones Ue pour y favoriser, voir y imposer la densité. Ces règles de densification, relativement souples en

matière de hauteur et de gabarit s'accompagnent en revanche de règles qualitatives des constructions pour assurer leur insertion urbaine et paysagère.

De plus, sous conditions particulières, l'artisanat et le commerce de détail et les extensions des entrepôts sont autorisés en STECAL car ces destinations sont nécessaires au bon fonctionnement des activités déjà présentes sur

le territoire. Les extensions des constructions sont limitées en superficie. L'objectif est de limiter le développement de constructions trop importantes et massives qui impacteraient le paysage.

Il s'agit également de limiter le développement trop important de ces entreprises qui ont vocation à se déplacer dans des espaces dédiés en cas de fort développement qui nécessiterait des besoins fonciers conséquents.

*Je souhaite que mon bâtiment soit identifié en changement de destination pour y créer un logement/un gîte.*

Il est rappelé que la notion de destination relève de celles prévues par le code de l'urbanisme (habitation, exploitation agricole, commerce et services, etc.). De plus, un bâtiment annexe rattachée à la construction principale aura la même destination que cette dernière. Par exemple, le garage d'une habitation aura la même destination que celle-ci.

Pour les bâtis susceptibles de changer de destination, le PLUi a exclu les bâtis de moins de 35 m<sup>2</sup> et s'est attaché à ne pas identifier de changement de destination pour de l'habitat dans les périmètres de réciprocité des exploitations agricoles et dans les secteurs non suffisamment desservis par les réseaux. De plus les caractéristiques du bâti ont été prises en compte : état du bâtiment, qualités architecturales et patrimoniales....

Le changement de destination des bâtiments identifiés doit alors se faire dans le respect de l'architecture rurale et des sensibilités environnementales.

Si un propriétaire souhaite que son bâtiment soit identifié car il n'apparaît pas comme tel dans le PLUi arrêté, il pourra en faire la

	demande lors de l'enquête publique. Celle-ci sera étudiée selon les critères précités.
<i>Est-il prévu de favoriser l'installation de Tiny-House sur le territoire pour répondre aux besoins de logement ?</i>	<p>Les Tiny house sont assimilées à des roulottes, et donc des habitats légers ayant conservés ou non leur moyen de mobilité.</p> <p>L'un des volets de la loi ALUR du 24 mars 2014 donne une existence juridique à l'habitat léger dont il existe des dizaines de formes : yourte, tipi, roulotte, mobile home, caravane, etc.</p> <p>Ces constructions ont en commun d'être démontables et mobiles.</p> <p>Estuaire et Sillon a affirmé son souhait d'accueillir l'habitat innovant notamment l'habitat réversible (construction écologique pouvant être démontée ou déplacée pour permettre à son terrain de revenir à l'état initial, l'impact sur le sol est minimisé excluant l'imperméabilisation et le béton). Ces solutions nouvelles d'habitat peuvent permettre à des foyers aux ressources modestes ou souhaitant un mode de vie moins impactant écologiquement de trouver une solution pour se loger. Aussi Estuaire et Sillon souhaite que ces projets s'inscrivent dans des espaces déjà urbanisés ou dans des secteurs prédéfinis avec la collectivité, et construite en partenariat avec la commune qui l'accueille, étant rappelé que les zones agricoles ou naturelles sont normalement non constructibles.</p>
<i>Quelle prise en compte des personnes en situation de handicap dans l'aménagement de l'espace public ?</i>	<p>La question du handicap relève de politiques sectorielles spécifiques telles que celle de l'habitat et des mobilités.</p> <p>Ainsi, le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.</p> <p>La planification urbaine n'a quant à elle pas à définir l'aménagement de l'espace public. Pour autant, certains choix retenus dans le PLUi peuvent avoir des incidences sur la prise en compte du handicap : les normes en matière de stationnement, les obligations en matière d'espaces verts et de teintes de revêtement de voirie au sein des opérations d'habitat, etc.</p>
<i>Quelle prise en compte des lignes Haute tension avant de définir le caractère constructible des terrains ?</i>	<p>RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Les lignes "très haute tension" permettent de relier les régions et les pays entre eux ainsi que d'alimenter directement les grandes zones urbaines. Les lignes "haute tension" (HTB) acheminent l'électricité aux industries lourdes, aux grands consommateurs électriques comme les transports ferroviaires et font le lien avec le réseau de distribution.</p> <p>Conformément au code de l'urbanisme, le PLUi intègre en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol que constituent les ouvrages électriques.</p> <p>L'arrêté interministériel du 17 mai 2001 fixe quant à lui les conditions de distances auxquelles doivent satisfaire le transport et la distribution</p>

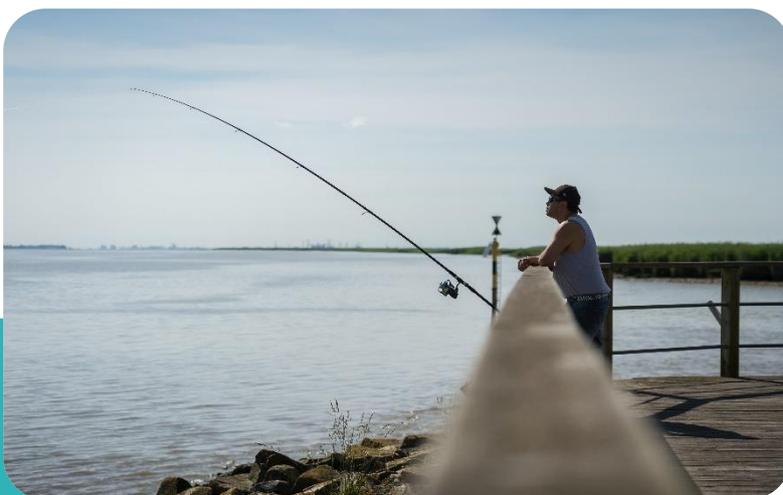
*Comment les éléments du paysage sont-ils protégés (mares, boisement...)?*

d'énergie électrique. Les constructions à proximité des ouvrages doivent respecter les conditions de distance de cet arrêté qui s'applique indépendamment du PLUi. C'est au gestionnaire de réseau de définir si un projet d'urbanisme répond aux prescriptions réglementaires de cet arrêté.

Le diagnostic du PLUi a mis en évidence que le territoire d'Estuaire et Sillon est composé de 2 560 ha de forêt et milieu semi-naturels. Un travail de définition a permis de mettre en évidence les réservoirs et corridors boisés qui maillent le territoire. Ces espaces sont classés en espaces boisés classés.

En parallèle, l'identité paysagère du bocage est un élément identifié et revendiqué par les acteurs du territoire. La protection du patrimoine arboré garant de cette identité paysagère et de cette valeur environnementale est assurée par l'identification des haies.

Concernant les mares, elles peuvent constituer un élément de préservation en fonction de leurs caractéristiques. La commune de La Chapelle-Launay a entrepris l'identification des mares jouant un rôle écologique et hydraulique dans le cadre de la trame verte et bleue. En l'absence de relevé et d'études qualitatives à l'échelle du territoire d'Estuaire et Sillon, le choix a été de ne protéger que celles ayant fait l'objet d'un repérage précis (donc uniquement sur la commune de La Chapelle-Launay).



## Synthèse des contributions par thématique

De l'ensemble des contributions recensées et analysées, plusieurs thématiques majeures et une certaine typologie des contributions peuvent être établies.

En premier lieu, il convient de distinguer deux grands types de contributions des particuliers :

- les demandes individuelles de particuliers voulant faire valoir un intérêt particulier au classement d'une parcelle dans une zone particulière du règlement,
- les contributions collectives remises par des associations et des groupes de citoyens, réunis lors d'actions de concertation. Cela concerne également les contributions individuelles portant sur l'intérêt général.

Les observations ont nécessité pour chacune une analyse technique pour expertiser la pertinence et la faisabilité de la demande. Cette analyse a été conduite par les référents urbanisme en lien avec les communes.

#### ✓ **Contributions individuelles relatives à la constructibilité des parcelles**

Les contributions écrites ont porté essentiellement sur des cas particuliers. Il s'agit à la fois de demandes d'information sur les futures règles s'appliquant sur une parcelle ou le plus souvent, de demandes de changement de zonage, de classement d'une parcelle en vue d'obtenir des droits à construire, ou bien de l'identification d'un bâti pour changement de destination.

Au total, **312 contributions** de ce type ont été recensées. Ces demandes ont été analysées et ont pu être prises en compte favorablement lorsque la demande est apparue justifiée au regard des choix retenus pour établir le règlement écrit et graphique du PLU.

#### **Les apports du PLUi**

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit exposer des dispositions qui favorisent la **densification de ces espaces** [zones urbanisées] ainsi que la **limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers**.

Estuaire et Sillon s'est emparé de cette problématique de consommation en réduisant de plus de 60 % les prévisions de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers de 2021 à 2031 par rapport à la consommation de 2011-2021. Elle a fait le choix de poursuivre cette tendance jusqu'en 2035 pour entamer le processus de réduction de l'artificialisation.

En parallèle, Estuaire et Sillon prévoit d'accueillir entre 7 500 et 9 100 habitants nécessitant de produire entre 2 200 et 2 600 logements à l'horizon 2035.

Cet objectif de production s'articule avec les objectifs de **réduction de la consommation foncière** portée par le SCoT et le PLUi, nécessitant de **mobiliser les surfaces disponibles au sein des espaces déjà urbanisés** et d'opérer un renouvellement de la ville sur elle-même ou de mobilisation de friches urbaines et industrielles.

Pour permettre cette intensification des espaces déjà urbanisés, tout en maintenant les qualités urbaines, architecturales et paysagères du territoire ainsi que ses qualités environnementales, le PLUi prend diverses dispositions à travers le règlement (écrit et graphique) et les OAP.

## Focus sur les dents creuses

La constructibilité en dehors des bourgs et des villes est une **dérogation** qui nécessite des justifications précises et étayées.

Le code de l'urbanisme ne donne aucune définition de la notion de « dents creuses » mais la jurisprudence est venue apporter des clarifications. Le PLUi définit ainsi qu'une parcelle ne peut être qualifiée de dent creuse que si au préalable elle est localisée dans un secteur qui s'apparente à un **espace urbanisé**. Sur ce point, le PADD fixe des critères en s'appuyant sur la jurisprudence et sur les orientations du SCoT pour déterminer si un secteur doit être considéré comme urbanisé ou non.

Ainsi, la méthode consiste d'abord à identifier les hameaux constructibles selon une série de critères (nombre de bâtis existants, dessertes, distance par rapport aux équipements publics, enjeux agricoles, etc.). Ensuite, chaque parcelle non bâtie située au sein d'un hameau constructible est analysée : lorsqu'une parcelle est entourée de bâtis des trois ou quatre côtés et que sa superficie est faible, sa constructibilité peut être envisagée.

La notion de dents creuses est donc applicable uniquement dans les hameaux constructibles. Dans les trente secteurs constructibles identifiés au PLUi (villages, hameaux ou Secteurs Déjà Urbanisés), la notion de « dent creuse » telle qu'explicitée dans le PADD s'applique. Elle peut être par exemple qualifiée de non urbanisable si elle ne répond pas à un ou plusieurs critères (par exemple une dent creuse qui constitue un accès agricole ne sera pas constructible). Il en va de même pour une parcelle sur laquelle des enjeux environnementaux sont identifiés. En revanche, une parcelle située dans un hameau constructible qui n'a pas d'enjeux agricoles, environnementaux ou paysagers, qui est urbanisée des trois côtés, et dont la superficie n'est pas trop importante, pourra être considérée comme une dent creuse constructible.

Concernant le tracé des limites du zonage constructible, il obéit à une règle objective qui est la **continuité bâtie**. Celle-ci s'apprécie au regard de la distance entre chaque construction.

Les secteurs situés en dehors des hameaux identifiés, sont considérés comme des **écarts dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée**, y compris en dent creuse (hormis des annexes et des extensions de construction existantes). Ces secteurs ne sont pas considérés comme des espaces urbanisés et ne peuvent pas être densifiés.

Des terrains peuvent ne plus être exploités par un agriculteur, mais tous les terrains qui ne sont pas exploités n'ont pas vocation à s'urbaniser.

## Focus sur les changements de destination

Le PLUi intègre un inventaire exhaustif s'appuyant sur une analyse préalable des critères suivants :

- ✓ L'impact sur l'activité agricole : ne pas compromettre le bon fonctionnement et l'évolution d'une exploitation agricole (notamment au regard de la règle de réciprocité)
- ✓ L'accessibilité et la desserte par les équipements et réseaux (électricité, eau potable, assainissement, couverture incendie)
- ✓ La surface de plancher du bâti ainsi que sa qualité architecturale et patrimoniale
- ✓ La proximité avec une centralité et/ou un réseau de transports collectifs
- ✓ L'absence de risques naturels et technologiques, de nuisances et pollutions (bruit, pollution des sols, qualité de l'air, ondes électromagnétiques)

Il est rappelé qu'une annexe à l'habitation est déjà considérée dans la destination « Logement » et n'a pas lieu d'être identifiée.

Ainsi plus de 250 bâtis, pour la plupart des anciens bâtis agricoles, ont été identifiés comme pouvant changer de destination et ont fait l'objet de fiches individuelles annexées au règlement du PLUi.

## Exemple de traduction règlementaire



Changement  
de destination

XX  
00

### IDENTIFICATION

Commune : **QUILLY**  
 Adresse : **Le Petit Betz**  
 Référence cadastrale : **ZK 73**  
 Propriété :  privé  
 public

#### EXTRAIT DE CADASTRE



#### PHOTO



### CARACTÉRISTIQUES

#### État sanitaire

- bon état
- état moyen
- dégradé
- ruine

#### Fait l'objet d'une fiche patrimoine

- oui
- non

#### Superficie du bâti emprise ± 35 m<sup>2</sup>

#### Nombre de niveaux

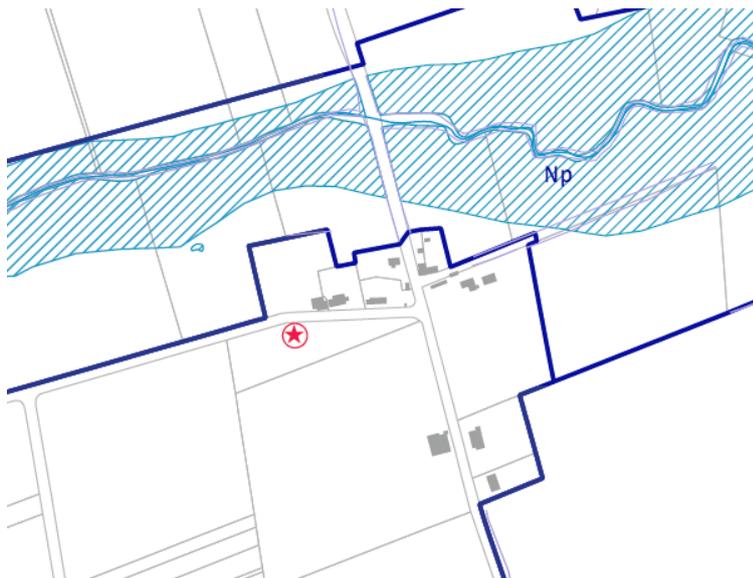
- RDC
- R+1
- R+2
- R+3
- R+4
- + combles

#### Hauteur de façade

#### Hauteur au faitage

#### Occupation

- logement
- activité
- équipement
- usage agricole



Extrait du zonage graphique

**Changement de destination**

## ✓ Environnement et cadre de vie

- La protection des espaces agricoles et naturels : la limitation de l'urbanisation des terres agricoles et naturelles s'est révélée être une position partagée par les participants. Plusieurs contributions portent sur la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience et du principe de Zéro Artificialisation Nette.

- La valorisation du patrimoine bâti et naturel : les participants ont souligné les atouts paysagers et naturels du territoire et l'intérêt de mettre en valeur la campagne et le patrimoine bâti, notamment dans les hameaux, tout en préservant les espaces agricoles et l'identité rurale du territoire. La nature, les arbres, les mares et doivent être préservés.

- La protection face aux risques naturels et aux nuisances : la présence de risques naturels (inondation, ruissellement, retrait-gonflement des argiles, sismicité...) a été relevée par les participants ainsi que la question des nuisances dues à l'activité humaine (pollution de l'air, nuisances sonores, risques industriels...). Une demande de protection renforcée et d'atténuation de ces risques et nuisances s'est exprimée à plusieurs reprises. A noter plusieurs contributions relatives aux nuisances générées par le RN 165. Ce projet étant porté par les services de l'Etat, maître d'ouvrage, une concertation spécifique a déjà été organisée.

- La définition des zones humides : plusieurs contributions portent sur la définition parfois erronée des zones humides.

### Les apports du PLUi

Le PADD a identifié l'agriculture comme un secteur d'activité économique essentiel du territoire. Aussi, la préservation de son principal outil de travail que constituent les espaces agricoles est une ambition prioritaire portée par le PADD qui entend **pérenniser l'activité agricole** et ses exploitations en protégeant 20 400 hectares de terres agricoles en tant qu'espaces économiques essentiels.

Les zones agricoles constituent également un support pour la biodiversité, les déplacements des espèces et font à ce titre partie intégrante de la Trame Verte et Bleue (TVB). Le PLUi entend donc également :

- Préserver le bocage et les pâturages extensifs situés à proximité des sites Natura 2000 et le long de l'estuaire de la Loire
- Préserver les qualités et fonctions écologiques des milieux agricoles ouverts.
- Accompagner la transformation du modèle agricole pour le rendre plus résilient et développer un système alimentaire de proximité (développement et installation d'espaces dédiés aux circuits courts et à la vente directe au sein des exploitations agricoles existantes et futures, etc).

Aussi, les objectifs poursuivis par l'élaboration des zonages agricoles sont de maintenir l'activité agricole sur ces espaces, offrir de la lisibilité à long terme sur la vocation agricole de ces espaces aux agriculteurs et limiter le mitage.

La zone agricole est donc réservée aux activités agricoles et à leur développement, mais elle peut toutefois admettre, de façon limitée, d'autres usages dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

De plus, la **préservation du patrimoine écologique** d'Estuaire et Sillon est posé comme une ambition prioritaire au sein du PADD tout comme la préservation de la ressource en eau. Ils constituent des éléments majeurs pour répondre aux défis de lutte et d'adaptation aux changements climatiques (voir orientations du PADD ci-contre).

En effet, les espaces naturels constituent les supports des réservoirs de biodiversité et des corridors pour la faune et la flore.

Aussi, les objectifs poursuivis par l'élaboration des zonages naturels sont de préserver la trame verte et bleue d'Estuaire et Sillon et ses caractéristiques écologiques, maintenir et restaurer les éléments naturels concourant à la circulation des espèces situés dans la bande de 100 mètres inconstructible, préserver et mettre en valeur les paysages et les patrimoines du bocage, du sillon et des marais de Loire.

Les zones N correspondent donc aux espaces naturels mais aussi à des espaces agricoles qui sont aussi le support de biodiversité et de déplacements des espèces.

Enfin, le PADD du PLUi a mis en avant l'importance de "limiter l'imperméabilisation des sols afin de garantir le rechargement des nappes et des cours d'eau, de **limiter les risques d'inondation** par ruissellement et de créer des îlots de fraîcheur".

En outre, Estuaire et Sillon souhaite aussi prendre en compte la spécificité du territoire qui vit historiquement avec l'eau en "Conciliant la gestion du risque inondation et de submersion marine. Il s'agit de permettre des actions innovantes tout en assurant la sécurité des biens et des personnes et en limitant l'exposition des populations aux risques". Il s'agit aussi de "protéger les secteurs d'expansion des crues".

Aussi, le PLUi définit précisément les secteurs concernés par le risque inondation et submersion marine ainsi que les prescriptions afférentes qui visent à limiter l'exposition aux risques des personnes et des biens.

Les risques présents sur le territoire font l'objet d'une carte de zonage spécifique.

### Focus sur Les zones humides

La sous trame humide identifiée au titre de la trame verte et bleue constitue avec le réseau bocager la majorité des continuités écologiques d'Estuaire et Sillon. Elles sont majoritairement présentes dans les marais de Loire ainsi que sur les marais de Prinquiau. Ce réseau de zones humides offre des milieux variés et fonctionnels, leur préservation constitue un enjeu fort pour le territoire.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 rappelle la nécessité de « préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités et de les « préserver dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activité ».

En réponse à ces orientations, le PADD assure notamment « protéger les éléments naturels composant la ressource en eau : les cours d'eau et leurs zones de sources, les marais et autres milieux humides, les eaux de pluie et les nappes phréatiques (nappe de Campbon).

A ce titre, les zones humides sont identifiées sur le règlement graphique en s'appuyant sur les zones humides identifiées dans le cadre des inventaires du SAGE réalisées entre 2012 et 2014. Le règlement rappelle la possibilité offerte par le SAGE aux pétitionnaires de **réaliser une étude contradictoire**, pour infirmer le caractère humide d'une zone identifiée au règlement graphique du PLUi ou affiner sa délimitation.

## Exemple de traduction règlementaire (extrait du règlement écrit)

### 2.2.7. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Dans les secteurs soumis à risque inondation de l'AZI Brière et par l'aléa submersion marine identifiés au plan de zonage, sont prescrites :

- la mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que les machineries d'ascenseurs, les installations électriques, les installations de chauffage, les installations de groupes électrogènes ;
- la mise hors d'eau des postes de transformation d'énergie électrique, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers ;
- l'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement ;
- pour toutes les installations susceptibles de flotter (cuves, citernes), l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence. Les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée ;
- la mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte.
- Conformément à la disposition 1.2 du PGRI, une attention particulière est portée à la réduction de la vulnérabilité d'installations ou équipements existants.

Les aménagements d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), sont autorisés, en limitant au maximum la gêne à l'écoulement.

Par ailleurs, les clôtures devront être réalisées avec le souci d'assurer une perméabilité hydraulique et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Aléa submersion marine

Dans les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa fort (Xynthia + 20 cm soit 4,36m IGN69), toutes nouvelles constructions sont interdites.

Dans les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa faible ou modéré (Xynthia + 20 cm soit 4,36m IGN69), les nouvelles constructions sont autorisées, ainsi que la réhabilitation, la rénovation et le renouvellement urbain sous réserve que :

- le premier niveau fonctionnel des bâtiments liés à leur exploitation soit positionné a minima au-dessus de 4,36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres) ;
- dans la limite du possible (technique et viabilité économique), les compteurs, les fluides dangereux... soit tous les éléments qui présentent un risque face à l'aléa ou qui entraîneraient des pollutions, soient installés au-dessus de la cote de 4.36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres) ;
- toutes les mesures soient prises pour réduire au maximum les impacts sur l'écoulement des eaux ;
- leur conception permette la vulnérabilité la plus faible possible au risque (surélévation des éléments vulnérables...), afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion ;
- soit créé un espace refuge dans le cas de nouvelles constructions ou de réhabilitation et rénovation de constructions existantes, s'il n'existe pas préalablement au sein de la construction ;
- la création d'"établissements sensibles" ( établissements accueillant des personnes vulnérables, enfants, personnes âgées) est interdite

Toutefois, dans l'ensemble des secteurs urbanisés, afin de permettre l'évolution des constructions existantes tout en limitant l'exposition aux risques, sont autorisés, en cohérence avec le règlement de la zone :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs nécessitant la proximité fonctionnelle à la mer et à l'estuaire;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;

- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

Dans les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa modéré, faible, pour l'évènement Xynthia + 20 cm, seules les constructions nécessitant la proximité immédiate de la mer et/ou de l'estuaire sont autorisées, sous réserve que le premier niveau fonctionnel des bâtiments liés à leur exploitation soit positionné au-dessus de 4,36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres), notamment les compteurs, les fluides dangereux, etc ; soit tous les éléments qui présentent un risque face à l'aléa ou qui entraîneraient des pollutions.

Dans les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa fort Xynthia +20 cm, toute nouvelle construction est interdite.

#### Atlas des Zones Inondables de Brière

Dans les secteurs non urbanisés, classés en A ou N, toute nouvelle construction est interdite.

Cependant, conformément au PGRI et par exception, dans toutes les zones peuvent être admis :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs nécessitant la proximité fonctionnelle à la mer et à l'estuaire;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

## ✓ Mobilités

Les participants ont particulièrement insisté sur la nécessité de développer et de faciliter les mobilités actives, et notamment le vélo. Le souhait d'une urbanisation favorisant le développement des mobilités actives au quotidien afin d'agir sur la santé des habitants a été exprimé à plusieurs reprises, notamment par le développement d'aménagements cyclables.

Le stationnement est également un sujet évoqué en lien avec la densification des centres-villes et centres-bourgs. La crainte d'un manque de places liés aux nouveaux logements a été exprimée.

Enfin, le dernier sujet ayant fait l'objet de plusieurs contributions porte sur le projet de contournante du centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc. Le projet étant porté par le Département, maître d'ouvrage, une concertation spécifique sera réalisée.

### Les apports du PLUi

Le développement des **modes actifs** constitue une ambition majeure du PADD, et plus spécifiquement de « mailler le territoire en voies douces sécurisées et confortables pour créer les conditions optimales de déplacements non carbonés ».

Il s'agit aussi de s'appuyer sur le schéma directeur des modes actifs d'Estuaire et Sillon pour développer les connexions vélos entre communes en complément du covoiturage. Au sein des centralités, la volonté est de « Conforter et développer le maillage de mobilités douces au sein des bourgs, centres-villes et des quartiers, et vers les espaces verts et récréatifs. Il s'agit notamment de mettre en œuvre le volet marche du schéma de mobilité d'Estuaire et Sillon, ainsi que la stratégie tourisme d'Estuaire et Sillon qui souhaite appuyer l'accueil de familles, de touristes à la journée, d'itinérants et mettre l'accent sur les qualités de ses espaces naturels. Le PADD porte notamment l'ambition de "Promouvoir un tourisme qui respecte la nature tout en autorisant l'aménagement de certaines infrastructures dans le respect des paysages et de l'environnement (par exemple les structures d'accueil comme les gîtes, les campings, les structures légères, les pistes cyclables, les sentiers de randonnée)". Le développement de réseaux piéton et cyclable constitue donc un enjeu pour le territoire.

Le PLUi identifie des voies et chemins protégés au titre des mobilités piétonnes et vélos. Le règlement impose donc pour les espaces concernés par le tracé reporté au règlement graphique que les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un cheminement soient soumis à déclaration préalable.

De plus, le constat d'une forte motorisation et donc de **besoins en stationnement** des ménages constitue un élément de diagnostic pris en compte pour les choix en matière de normes de stationnement. Le diagnostic a notamment identifié comme enjeu de :

- Réfléchir à un équilibre entre l'offre de stationnement sur l'espace public et les règles dans les espaces privés en fonction des secteurs (taux de motorisation, places publiques existantes).
- Répondre à la problématique d'équilibre entre les besoins privés de stationnement liés à la motorisation des ménages et la nécessité d'éviter au maximum le report sur l'espace public, afin de garantir des espaces publics de qualité à destination des piétons notamment.

Ces besoins sont à mettre en parallèle avec l'enjeu du changement des pratiques vers les mobilités alternatives.

## Exemple de traduction règlementaire (extrait du règlement écrit)

### 2.3.4 REGLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

#### 2.3.4.1 Modalités d'application des règles

Les normes de stationnement imposées dans le cadre du PLUi varient selon les secteurs géographiques et les destinations et sous-destinations des constructions.

Un plan thématique au règlement graphique définit les périmètres d'application des normes indiquées ci-dessous et précise les normes applicables, à savoir le nombre minimum de places de stationnement automobile et vélo devant être réalisées dans le cadre d'un projet de construction y compris en cas d'ajout de logement via réhabilitation.

Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations, en fonction de la nature des activités et des flux générés, mais aussi de l'environnement urbain et de l'offre d'accès située à proximité (transports collectifs, aménagements cyclables...).

En cas de projet à venir ou de constructions existantes comprenant différentes destinations et/ou sous-destinations, les places sont calculées destination par destination. De façon générale, les normes s'appliquant au prorata de la surface de plancher des constructions s'appliquent par tranche finie de surface de plancher.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser est arrondi selon le mode suivant :

- Supérieur ou égal à 0,5 : arrondi à l'entier supérieur
- Inférieur à 0,5 : arrondi à l'entier inférieur.

A titre d'exemple, le PLUi n'impose pas de places de stationnement pour l'artisanat et commerce de détail en dessous de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, mais 1,5 places de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> entre 500 et 1500 m<sup>2</sup> et 2 places de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> pour les projets de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour un projet de 300 m<sup>2</sup> de SP : aucune place ne sera imposée.

Pour un projet de 900 m<sup>2</sup> de SP :

$$900 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2$$

$$(400 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2) \times 1,5 \text{ places} = 12$$

Pour un projet de 2000 m<sup>2</sup> de SP :

$$1500 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2 = 1000 \text{ m}^2$$

$$2000 \text{ m}^2 - 1500 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$$

$$(1000 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2) \times 1,5 \text{ places} = 30 \text{ places}$$

$$(500 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2) \times 2 \text{ places} = 20 \text{ places}$$

$$20 \text{ places} + 30 \text{ places} = 50 \text{ places à réaliser.}$$

### 2.3.4.2 Stationnement automobile

Pour l'application des normes, 5 secteurs sont identifiés :

- **Secteur 1** : il correspond aux centres-villes des communes structurantes de Saint-Etienne-de-Montluc et de Savenay composés de tissus urbains anciens denses aux fonctions diversifiées. Ils sont situés à proximité des gares et bénéficient de la proximité aux équipements, commerces.
- **Secteur 2** : il correspond aux centres-bourgs des communes qui rayonnent au-delà de leur territoire (Campbon, Cordemais, Malville), des bourgs intermédiaires (La Chapelle-Launay et Prinquiau) et des bourgs de proximité (Bouée, Lavau-sur-Loire, Le Temple-de-Bretagne et Quilly). Ils sont composés de tissus urbains anciens denses.
- **Secteur 3** : il correspond aux extensions contemporaines des centres-bourgs et centres-villes des communes, à dominante d'habitat résidentiel. Ils sont composés de tissus urbains hétérogène, du lotissement des années 1960/1970 aux lotissements des années 2000, de l'habitat individuel diffus, mais aussi des secteurs d'équipements publics ou sportifs ponctuellement.
- **Secteur 4** : il correspond aux espaces de villages, hameaux et secteurs déjà urbanisés du territoire, ainsi que des écarts et constructions isolées en zone agricole et naturelle.
- **Secteur 5** : il correspond aux espaces d'activités économiques
- **Secteur 6** : il correspond au reste du territoire à savoir les zones agricoles et naturelles

### 2.3.4.3 Stationnement vélo

Les normes de stationnement vélo édictées ci-dessous s'appliquent de façon uniforme sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Modalités de réalisation des espaces de stationnement

#### ▪ Implantation et accessibilité

Les espaces de stationnement vélo devront être situés au rez-de-chaussée et être facilement accessibles par un accès de plain-pied, par de faibles pentes (inférieures à 5,8° soit 10 %) ou par ascenseur.

Il doit être facilement accessible sans marches à franchir et adressé directement sur l'extérieur. Le nombre de portes à ouverture manuelle à franchir pour accéder au stationnement est limité à 1 maximum sur le parcours qui doit être le plus direct entre l'extérieur et l'espace de stationnement (hors porte du local et hors portes automatiques). Les ressauts doivent rester exceptionnels et ne pas dépasser 2 cm.

#### ▪ Usages et sécurité

Une surface minimale par emplacement vélo d'1,5m<sup>2</sup> hors espace de dégagement doit être aménagée. Elle peut être ramenée à 0,75 m<sup>2</sup> en cas d'emplacements superposés.

Le support d'attache doit permettre la sécurisation du vélo avec un unique antivol U au niveau de la partie centrale du cadre et de la roue avant au minimum. Il doit être fixé à un point solidaire du bâti, que ce soit au mur ou au sol. Il ne doit pas pouvoir être déplacé, déformé, soulevé ou démonté. Il doit être dimensionné pour tout type de vélos (vélos, vélos cargos, trottinettes...).

L'espace de stationnement doit être clairement délimité (mobilier de séparation, garde-corps, marquage au sol...), implanté à l'écart du stationnement des véhicules motorisés et être abrité.

## ✓ Habitat

La concertation a mis en évidence la nécessité d'avoir une attention particulière à la densification et aux nuisances que cela peut générer (impact des hauteurs, des nuisances sonores...).

L'écoulement des eaux lié à ces nouveaux logements est également une préoccupation récurrente.

### Les apports du PLUi

Une des ambitions fortes du PADD est de « prioriser l'accueil de population dans les centres-villes » et de favoriser le renouvellement urbain en passant notamment par la réhabilitation des bâtis, la densification et la démolition-reconstruction dans certains cas.

Pour permettre cette intensification des espaces déjà urbanisés, tout en maintenant les qualités urbaines, architecturales et paysagères du territoire ainsi que ses qualités environnementales, le PLUi prend diverses dispositions à travers le règlement (écrit et graphique) et les OAP.

Cette ambition de prioriser la production de logements dans les espaces déjà urbanisés doit également prendre en compte la capacité de l'environnement à recevoir cette densification et cette intensification urbaine. Estuaire et Sillon est également vigilant sur la nécessité de préservation du cadre de vie en ville et en bourg. A ce titre, tous les espaces et tous les quartiers n'ont pas vocation à se densifier de la même manière.

Au total 45 OAP sont déclinées dans le PLUi, dont 33 sont situées exclusivement au sein des espaces déjà urbanisés des bourgs, 3 sont des opérations mixtes alliant des espaces déjà urbanisés et des espaces considérés comme agricoles, naturels ou forestiers au sein de la loi climat et résilience et de l'outil Conso ZAN 44 et 9 sont exclusivement des opérations sur des ENAF.

En matière de typologie de logements attendu, l'ensemble des OAP préconise à minima la production de logements individuels groupés et/ou intermédiaires. Ces typologies permettent d'assurer une certaine densité tout en offrant la possibilité de produire du logement individuel quand cela s'avère pertinent.

De plus, toutes les communes disposent au moins d'une opération où de l'habitat collectif est attendu, en réponse au PADD qui affirme une ambition de solidarité en matière de densité d'habitat, en produisant par exemple des logements collectifs dans toutes les communes et en étudiant les possibilités de densification en hauteur.

Pour favoriser une densification adaptée aux tissus urbains et aux enjeux de densification de certains quartiers, il a été fait le choix de constituer un plan des hauteurs spécifique.

Le principe d'élaboration du plan des hauteurs a émergé lors des ateliers réglementaires, à savoir permettre la densification en hauteur de manière raisonnée en s'appuyant sur le bâti le plus haut existant dans le tissu de référence. A titre d'exemple, le bâti le plus haut du centre-bourg de Campbon est situé place de l'église et accueille un R+2+c. Le plan des hauteurs permet donc des bâtis en R+2+c dans l'ensemble du centre-bourg, ce qui permet d'envisager des surélévations de bâtis en R+1+c ou du renouvellement urbain sur des bâtis plus bas.

Le PADD prend la mesure l'enjeu gestion des eaux pluviales puisqu'il souhaite « Développer un urbanisme résilient face aux effets du changement climatique en maintenant des espaces de nature en ville et en développant la part du végétal dans les projets urbains publics et privés : [...] favoriser les espaces perméables dans les aménagements, en intégrant l'eau dans les projets urbains (par exemple la gestion en surface et/ou à la parcelle, la réutilisation des eaux de pluies, la perméabilité des aménagements) ».

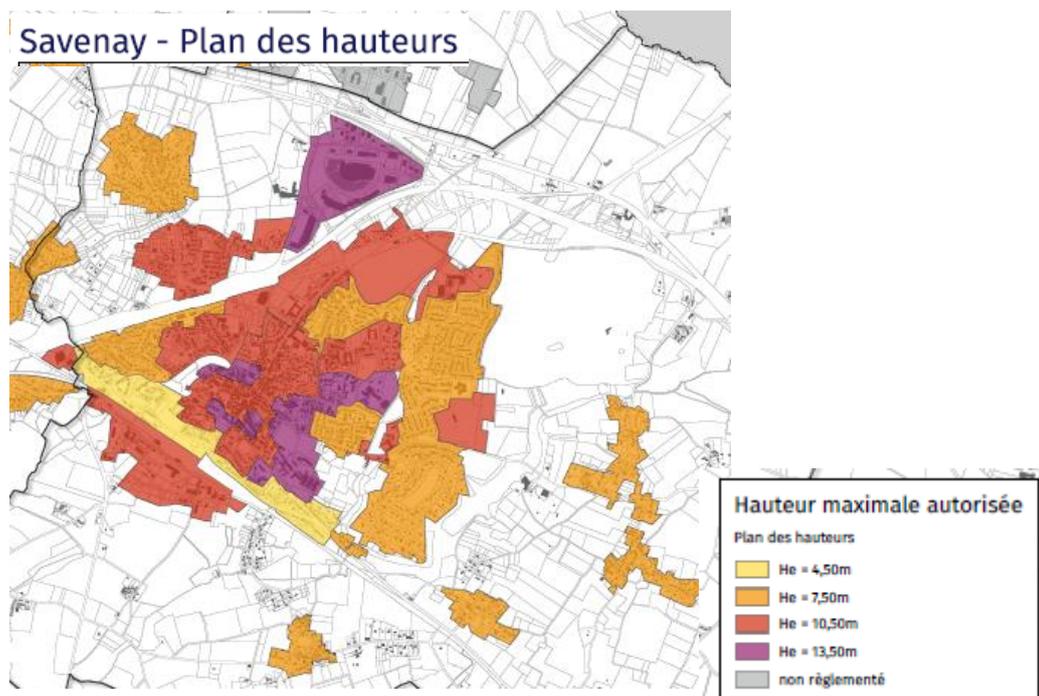
Aussi, Estuaire et Sillon a fait le choix de développer un outil distinct associant les enjeux de perméabilité des sols et de densification urbaine : le coefficient de surfaces perméables.

En l'absence de schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle d'Estuaire et Sillon, la mise en œuvre d'un tel outil s'est appuyée sur les connaissances de terrain des élus, techniciens et d'un travail de benchmark auprès d'autres collectivités ayant fait le choix de mettre en œuvre cet outil.

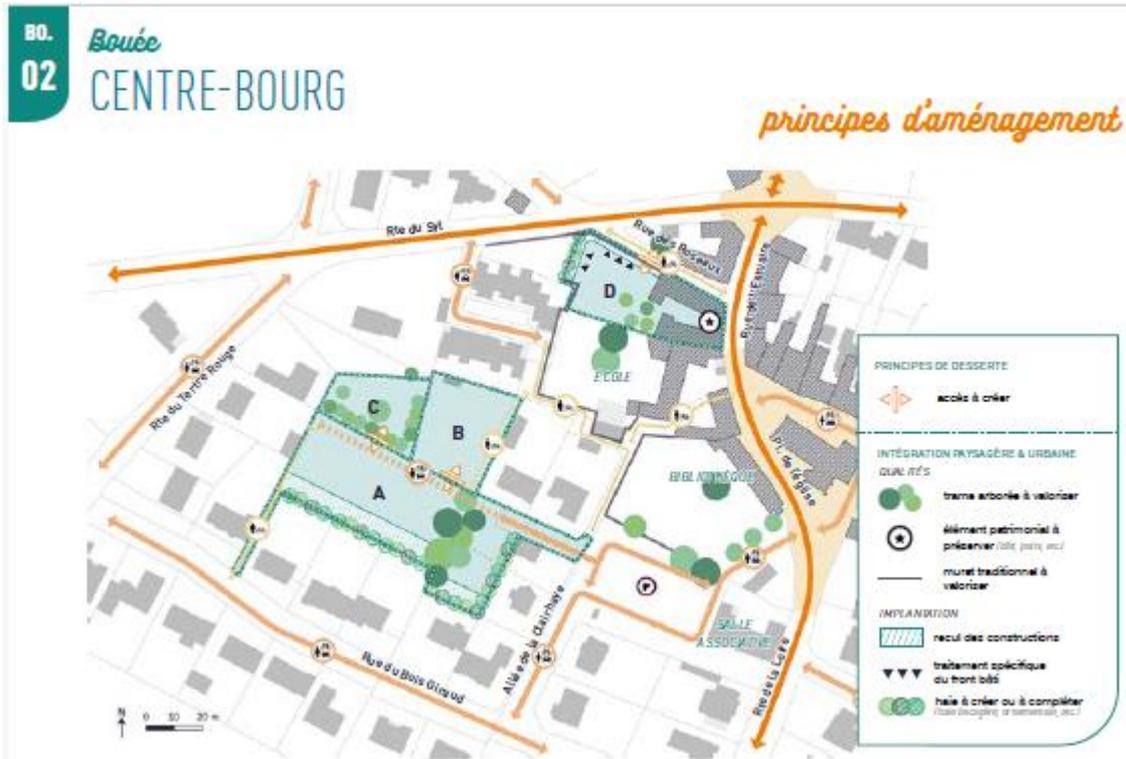
Le choix du coefficient de surface perméable au sein des zones U s'appuie sur plusieurs caractéristiques :

- La part de surfaces de pleine terre existante aujourd'hui au regard des différents tissus urbains identifiés dans le cadre du diagnostic.
- Les enjeux de ruissellement identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement.
- L'analyse multicritères dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi qui permet d'identifier en secteur urbain les secteurs les moins propices à la densification. Des découpages ont été enfin effectués correspondant aux zones dites « sensibles » (paysage, biodiversité et/ou risques inondation).

#### Exemple de traduction réglementaire (extrait du règlement graphique – plan des hauteurs)



## Exemple de traduction règlementaire (extrait des OAP)



## *principes d'aménagement*

### PRINCIPES DE DESSERTE

- La desserte des sites A/B et C devra valoriser les accès existants et favoriser la mutualisation du stationnement, notamment avec le stationnement existant sur l'allée de la Clairhaye :

» Afin de limiter les impacts sur la trame paysagère et l'imperméabilisation des parcelles, les dessertes ne seront pas tenues d'être transversales et le stationnement devra être paysager.

» La desserte du secteur A valorisera la desserte existante prenant appui sur l'allée de la Clairhaye. Elle se traduira par une voie intraquartier favorisant le partage de la voirie. Le positionnement de cette desserte doit permettre la création d'accès pour les sites B et C. Les accès et la desserte du site devront permettre autant que possible la préservation de la trame arborée existante.

» La liaison piétons/cycles depuis la Rue du Bois Giraud sera maintenue et valorisée dans la continuité de la voie intra-quartier desservant les secteurs A/B/C.

- L'accès au secteur D s'effectuera le long de la rue des Roseaux. Une ouverture dans le muret pourra être aménagée à cet effet. Sa largeur devra être optimisée pour limiter son impact sur le muret. La rue des Roseaux devra conserver son statut de ruelle où cycles et piétons sont prioritaires.

### INTÉGRATION PAYSAGÈRE & URBAINE

#### QUALITÉS

- Les bâtis patrimoniaux et murets en maçonnerie traditionnelle devront être maintenus et rénovés dans une logique de **préservation et de valorisation de l'identité du site**.

- Les trames arborées de haute-tige devront être préservées et complétées d'autres plantations notamment en lisière de sites (secteurs A et D).

- L'architecture des nouveaux logements et le traitement des espaces non bâtis (ex : clôture) devra s'inscrire en cohérence avec le caractère rural et patrimonial du centre-bourg. Ainsi une attention particulière sera portée sur le choix des coloris, des matériaux et de la palette végétale des nouvelles constructions.

#### IMPLANTATION & AMÉNAGEMENTS

- L'implantation des constructions devra s'inscrire en cohérence avec les formes urbaines et la trame paysagère alentour. Il s'agira notamment de :

» Observer un recul des constructions sur le secteur A à la fois pour des questions d'intimité mais aussi d'apport solaire pour les constructions nouvelles et espaces de jardins associés.

» Sur le secteur D, proposer une implantation en cohérence avec les éléments patrimoniaux à préserver (bâti et murets, les implantations traditionnelles du centre-bourg et le statut d'entrée de bourg de la route du Syl).

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le projet se compose de 4 opérations distinctes présentant une cohérence globale :

#### SECTEUR A

Opération d'ensemble d'un seul tenant d'une densité brute de l'ordre de 40 logements/hectare soit une dizaine de logements. Au vu du contexte urbain de centre-bourg et des formes urbaines alentour, il est attendu une mixité de typologies de logements composée d'intermédiaires et/ou d'individuels groupés.

#### SECTEUR B

Opération d'ensemble d'un seul tenant composée d'un minimum de 8 logements. Au regard du contexte urbain, il est attendu des logements intermédiaires et/ou individuels groupés.

#### SECTEUR C

Opération d'ensemble d'un seul tenant composée d'un minimum de deux logements.

#### SECTEUR D

Opération d'ensemble d'un seul tenant composée d'un minimum de 10 logements à répartir entre des constructions neuves et la réhabilitation du bâti patrimonial.

## ✓ Economie

Les participants ont insisté sur les forces du territoire comme les espaces naturels et agricoles en tant que support à l'économie locale, ainsi que la nécessité de conforter les commerces et l'artisanat.

Un sujet d'attention a été évoqué : la proximité habitat-économie, facteur positif d'une part (proximité des emplois) et de nuisances d'autre part (pollutions, flux).

### Les apports du PLUi

Le diagnostic rappelle qu'Estuaire et Sillon accueille 2 400 établissements sur le territoire.

Le PADD affirme clairement la volonté de relocaliser des activités de production et de services en centralité, en compatibilité avec l'habitat. Leur insertion dans les centralités et donc intégrées au tissu urbain constitue un moyen de participer à l'animation économique, à la diversification fonctionnelle et au développement des modes actifs. L'immobilier d'entreprise dans les centralités contribue aussi à maintenir la vitalité des centre-bourgs et officie comme une alternative d'implantation complémentaire à celle existante dans les ZAE.

A défaut de pouvoir être relocalisées au cœur de la commune, il convient de privilégier des implantations en proximité et dans les tissus déjà urbanisés et de favoriser le développement des zones d'activités existantes localisées à proximité des centralités.

En effet, la majorité des zones d'activités économiques (ZAE) sont situées à l'écart des zones résidentielles et à proximité des axes routiers (RN 165 et 171) ce qui leur confère une accessibilité aisée et une faible nuisance vis-à-vis des zones d'habitat. Leur proximité avec la métropole Nantaise et l'agglomération Nazairienne en font des espaces privilégiés pour les entreprises qui rayonnent et travaillent sur ces deux secteurs. L'accueil d'entreprises en complémentarité avec les autres territoires constitue un enjeu pour Estuaire et Sillon, trouvant sa traduction dans les destinations et sous-destinations autorisées dans les différentes ZAE.

Le PLUi a donc fait le choix de développer les zones d'activités économiques existantes, le long des RN et globalement à l'écart des secteurs résidentiels, hormis La Croix-Blanche et les Epinettes à Malville, mais dont les enjeux environnementaux aux pourtours de la zone ont amené le territoire à limiter leur extension.

## Exemple de traduction règlementaire (extrait du règlement écrit et graphique)

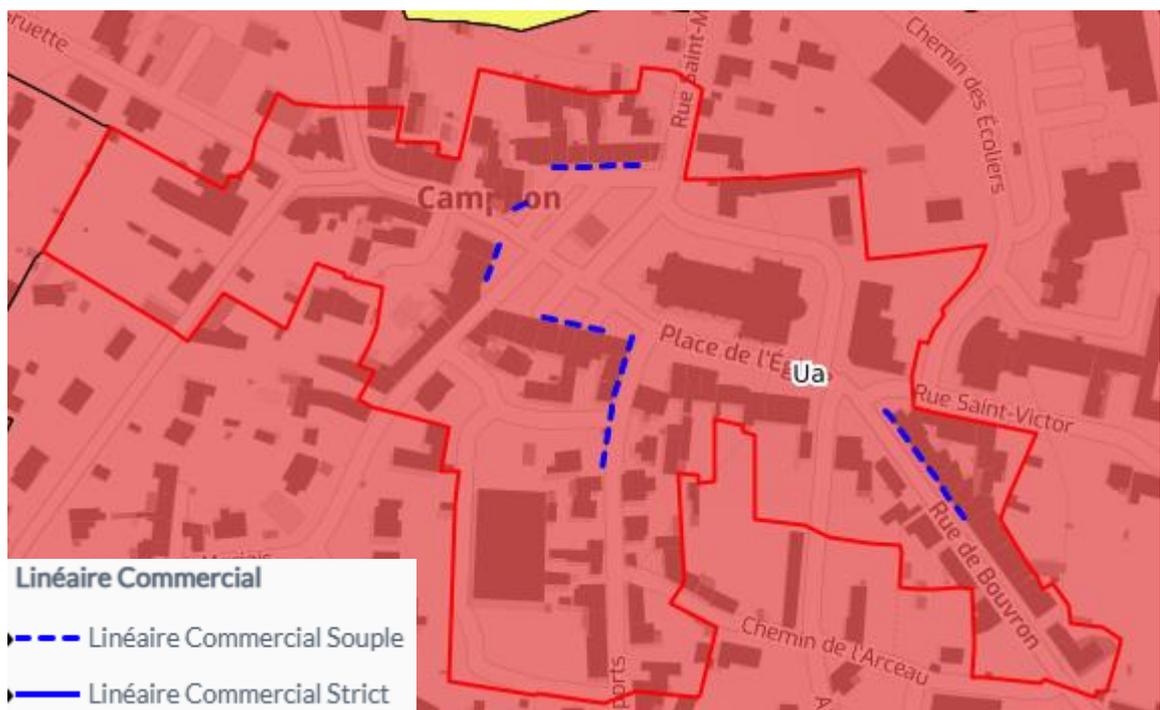
### Les linéaires commerciaux

En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il existe deux types de linéaires économiques et commerciaux :

- le linéaire commercial strict, où est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial, excepté vers les destinations et sous-destinations suivantes : restauration, hôtel, autres hébergements touristiques.
- le linéaire commercial de souple, où est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial, excepté vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, hôtel, autres hébergements touristiques, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et de service public.

Pour rappel, une OAP commerce et centralité réglemente également l'implantation des commerces, il convient de s'y référer.





## VI. CONCLUSION

Janvier 2022 à  
Septembre 2022

Septembre 2022 à  
Septembre 2023

Septembre 2023  
à Décembre 2024

#### Phase de diagnostic

- > Socio-économique
- > Urbain & paysager
- > Economique
- > Agricole
- > Environnemental et écologique

**3 Ateliers de Concertation  
habitants –  
Octobre/Novembre 2022**

#### Phase de PADD

- > Définition des orientations et choix politiques en matière d'aménagement du territoire à l'horizon 2035

**3 ateliers de concertation  
habitants + Un forum habitant  
Avril & Novembre 2023**

#### Phase de traduction réglementaire

- > Construction du règlement écrit, du zonage et des Orientations d'aménagement et de Programmation

**Itinérance sur les 11  
communes du territoire**

**Octobre/Novembre 2024**

### Rappel des modalités de concertation

La délibération du conseil communautaire du 3 février 2022 a fixé les modalités de concertation suivantes conformément à l'article L-153-11 du code de l'urbanisme :

- Permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives et réglementaires

### **Objectifs de la démarche de concertation**

- Offrir un accès simple et pratique à l'information pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi ;
- Donner les moyens de comprendre, et ainsi favoriser l'échanger et le débat sur les enjeux de la démarche ;
- Favoriser l'écoute en permettant au public de formuler des observations et propositions.

### **Les modalités de concertations s'organisent de la manière suivante :**

- **L'information :**
  - o Via la mise en place d'un site internet dédié au PLUi
  - o Via la production et la diffusion de documents pédagogiques et de vulgarisation comme supports dédiés aux débats
  - o Par voie d'affichage dans les mairies des communes d'Estuaire et Sillon
  - o Par l'utilisation des supports de communication habituels des communes
  - o Par voie de presse locale lors des étapes clés
- **L'échange et le débat**
  - o Par l'organisation de réunions publiques/ ateliers aux stades diagnostic et PADD
- **L'écoute**

- Par la mise à disposition d'un registre de concertation électronique et d'une adresse mail dédiée au projet
- Par la mise à disposition au siège d'Estuaire et Sillon et dans chacune des mairies des communes, de registres de concertation destinés à recueillir les observations et propositions du public
- Par la possibilité d'adresser ses observations et propositions par écrit à M. Le Président de la CCES

### **Mise en œuvre des modalités d'information et de concertation**

Ces modalités de concertation ont été mises en place via les actions suivantes :

- Mise en place d'un registre de concertation numérique ouvert le 07 avril 2022, et qui sera clôturé le 31 janvier 2025 avant l'arrêt du projet de PLUi ;
- Mise à disposition de registres de concertation 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
    - Atelier 1 : Cordemais – 17 octobre 2022
    - Atelier 2 : Campbon – 19 octobre 2022
    - Atelier 3 : Savenay – 7 novembre 2022
  - 3 ateliers lors de la phase PADD du PLUi courant Novembre/Décembre 2023
    - Atelier 1 : Prinquiau – 16 novembre 2023
    - Atelier 2 : Malville – 21 novembre 2023
    - Atelier 3 : Saint-Etienne de Montluc – 28 novembre 2023
- Organisation d'un « Forum » à Savenay le 1<sup>er</sup> avril 2023
  - Présentation de la démarche en cours, visant un large public, 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
  - Saint-Etienne de Montluc : marché - vendredi 18 octobre (matin)
  - Savenay : Hyper U - jeudi 7 novembre (matin)
  - Malville : Utile (supermarché) – jeudi 7 novembre (après-midi)
  - Bouée : Place de l'Eglise - vendredi 8 novembre (matin)
  - Campbon : Mairie - vendredi 8 novembre (début d'après-midi)
  - Lavau-sur-Loire : Bibliothèque - vendredi 8 novembre (après-midi)
  - Temple de Bretagne : Marché - mardi 19 novembre (matin)
  - La chapelle Launay : supermarché - mardi 19 novembre (début d'après-midi)
  - Cordemais : Médiathèque - mardi 19 novembre (fin d'après-midi)
  - Quilly : Bibliothèque - mercredi 20 novembre (matin)
  - Prinquiau : Médiathèque - mercredi 20 novembre (après-midi)
- Organisation d'une réunion publique de clôture de la démarche de concertation en amont de l'arrêt du PLUi le 4 décembre 2024 à Savenay

## Bilan et prise en compte de la concertation dans le projet

Les contributions du public ont permis de nourrir le projet de territoire et ses traductions réglementaires.

Lors de la phase diagnostic 180 participants ont nourri le diagnostic de territoire de leur vécu, des problématiques rencontrées au quotidien, mais également de leurs attentes et de leurs craintes. Comment tenir compte des évolutions sociétales, économiques, climatiques pour imaginer le territoire de demain ? Les ateliers ont montré que les habitants ont bien conscience des grands défis posés par la transition écologique : qu'il s'agisse par exemple d'imaginer de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace et plus économes en énergie, ou d'envisager des modes de déplacements moins émetteurs de gaz à effet de serre (transports en commun, modes doux, covoiturage).

De même, les pratiques de consommation sont interrogées, qui invitent à retrouver des liens forts avec l'agriculture locale. En outre, l'importance des lieux de rencontre et de convivialité de proximité est soulignée : « maisons communes pour tous les publics », lieux de service « intergénérationnels et inclusifs » ... L'enjeu est bien de conserver « l'esprit d'entraide et de solidarité », et de s'appuyer sur la « convivialité propre au monde rural ».

Ces temps de partage ont permis d'enrichir le diagnostic et de préciser les enjeux de territoire :

- Maintenir le développement démographique tout en permettant à toutes catégories de populations (jeunes, personnes âgées, ouvriers, cadres, jeunes couples...) d'habiter en Estuaire et Sillon.
- Produire un nombre de logements suffisant pour répondre à la croissance démographique de la Loire-Atlantique, en adéquation avec les capacités d'accueil de chaque commune.
- Diversifier le parc de logements pour répondre à l'ensemble des besoins et apporter des réponses face à la hausse des prix du marché.
- Exploiter la position géographique favorable du territoire, entre métropole nantaise et nazairienne, pour maintenir la dynamique économique du territoire, en assurant une capacité d'accueil des entreprises.
- Maitriser la consommation foncière en adéquation avec les objectifs nationaux et locaux.
- Permettre et encadrer la mutation des espaces déjà urbanisés, tout en veillant à maintenir l'identité de chaque commune ainsi que son cadre de vie.
- Préserver le capital agricole, naturel et paysager du territoire, qui fonde son attractivité, sa qualité de vie au quotidien et support de biodiversité.
- Favoriser un urbanisme des courtes distances (renforcement des centralités, maintien des services, commerces et activités dans les centralités, développement des aménagement cyclables et piétons) afin de diminuer la dépendance à la voiture et les émissions de gaz à effet de serre.

125 personnes ont participé aux ateliers de la phase PADD.

Les participants ont pu vérifier que les orientations du PADD répondaient aux enjeux et défis qu'ils avaient identifiés. Les temps d'échange ont permis de collecter remarques et commentaires pour consolider, amender, ajuster les orientations du projet de territoire et ses orientations prioritaires définies par les élus.

La question des densités pour répondre au double défi d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant les terres agricoles a été largement travaillée. Les travaux ont permis d'aboutir à des

propositions originales des participants pour répondre à la problématique.

### Les participants ont identifié 4 conditions pour réussir une densification douce en Estuaire et Sillon



Synthèse des conditions pour réussir une densification douce identifiées par les habitants lors des 3 ateliers.

L'itinérance réalisée en phase règlement (251 personnes rencontrées) a permis d'identifier les questions récurrentes des habitants pour apporter des réponses pédagogiques, étayées, argumentées en réunion publique.

Trois grandes questions ont fait l'objet d'une présentation approfondie : les critères ouvrant à la constructibilité des « dents creuses », la constructibilité des hameaux et des villages, et enfin les mesures prises par le PLUi pour lutter contre le risque inondation par débordement et par ruissellement.



Ces éléments ont pu être explicités et ont donné lieu à un temps d'échange avec les habitants au terme de la présentation. Ces échanges montrent bien

- L'enjeu d'une approche **d'information et d'explication pédagogique** pour entrer dans la complexité de la phase réglementaire,
- L'intérêt de faire le **lien entre des situations particulières**, personnelles et une **approche globale et d'intérêt générale** portée par la collectivité.

### Mise à disposition des registres de concertation physiques et sur internet

Toute personne intéressée au projet a eu la possibilité de s'exprimer à l'écrit. Ainsi, 164 contributions ont été déposées au registre numérique, 109 observations ont été inscrites dans les registres papier, 13 mails ont été reçus sur l'adresse dédiée au PLUi, 55 courriers ont été réceptionnés.

Au total, ce sont **341 contributions** qui ont été prises en compte dans le cadre de la concertation.

Les modalités de la concertation définies lors de la prescription de l'élaboration du PLUi ont ainsi été respectées et mises en œuvre tout au long de la démarche.

La concertation a permis de consolider une culture commune du territoire et de ses enjeux, de ses défis et de ses perspectives de développement. L'implication des élus, les temps de rencontre aux différentes échelles ont permis aux habitants de mieux comprendre le sens d'une démarche de réglementation intercommunale, de saisir les liens entre singularités communales et approche territoriale transversale, de saisir le sens de la réglementation par rapport aux défis de transition.



## VII. ANNEXES

Photos des différentes étapes & supports de concertation

## ANNEXES DES DIFFERENTES ETAPES

### ATELIERS DIAGNOSTICS : PHOTOS

#### Cordemais (déroulement de l'atelier)



# Cordemais (exemples de production des habitants)



**PLU i** Cordemais & Sables

### Mon territoire idéal?

MON PERSONNAGE FICTIF : Félix

Changer le système!

**Mes loisirs**  
 Loisirs vélo et long de la Loire à vélo (en vélo) et à moyen de locomotion par la Loire  
 Transport en vélo = développer les pistes cyclables.  
 Nombreux d'arbres ? Développement local du matériel ? Gérer les déchets ? Avec une grande offre de services liés à la santé des personnes ?

**Mes commerces**  
 Ancrer les commerces de proximité

**Mes mobilités**  
 Garder et les commerces de proximité pour la mobilité gratuite des transports

**Mes relations sociales**  
 Animation de clubs sportifs création de lieux de rencontre, épanouir la jeunesse, le soutien des faire confiance en proposant différentes activités.

**Mon logement**  
 Habitat partagé intergénérationnel logement à prix contrôlé pour jeunes avec engagement éventuel local - Autonomie énergétique

**Mon lien à la nature, l'agriculture**  
 Félix  
 Autour des bords pour empêcher des terrains pour des installations pour marchés agricoles en vue des activités en circuit court.

**Titre : Pour un monde meilleur !**

**PLU i** Cordemais & Sables

### Mon territoire idéal?

MON PERSONNAGE FICTIF : Antoine

**Mes loisirs**  
 Proximité au bord de l'eau  
 Nombreux d'arbres ? Développement local du matériel ? Gérer les déchets ? Avec une grande offre de services liés à la santé des personnes ?

**Mes commerces**  
 Ancrer les commerces de proximité pour la mobilité gratuite des transports

**Mes mobilités**  
 Le train de proximité si services correspondants. Augmenter les liaisons vers les gares pour l'ensemble des communes. Nouvelles entreprises - Nouvelles activités - Nouveaux équipements sportifs et ludiques - Ancrer les mobilités partagées

**Mes relations sociales**  
 Des lieux de rencontre

**Mon logement**  
 De l'habitat regroupé avec des lieux communs de vie (de rencontre) - Habitat à énergie positive.

**Mon lien à la nature, l'agriculture**  
 Territoire autonome en énergie.  
 Territoire qui se peut rapprocher à proximité avec une production locale

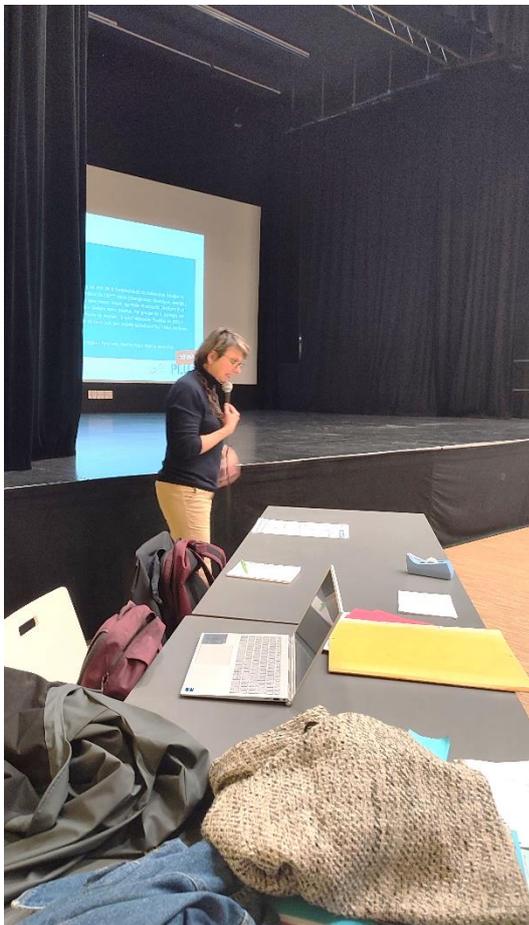
**Titre : Un lien d'équilibre entre vie sociale et professionnelle**

# Campbon (déroulement de l'atelier)

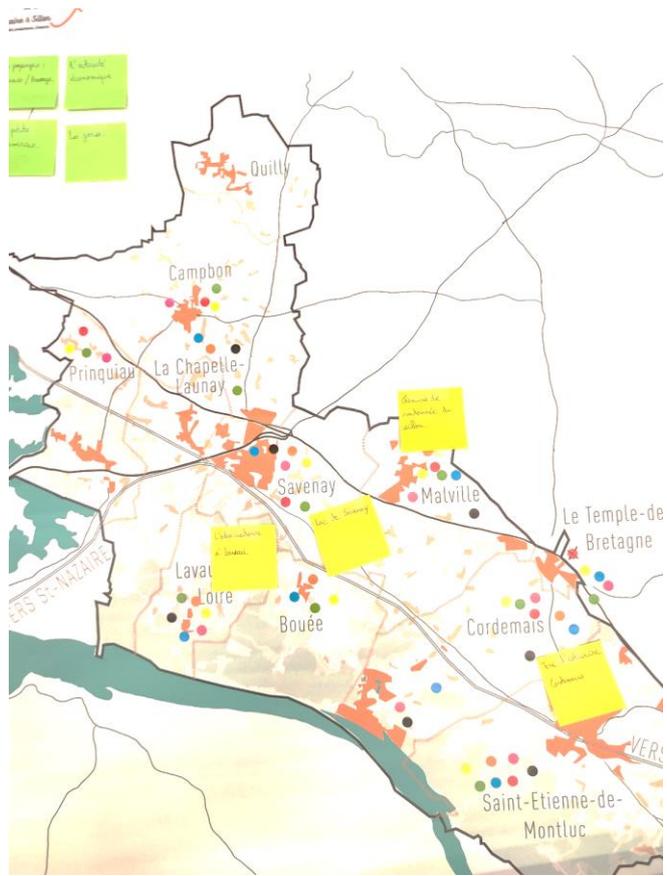
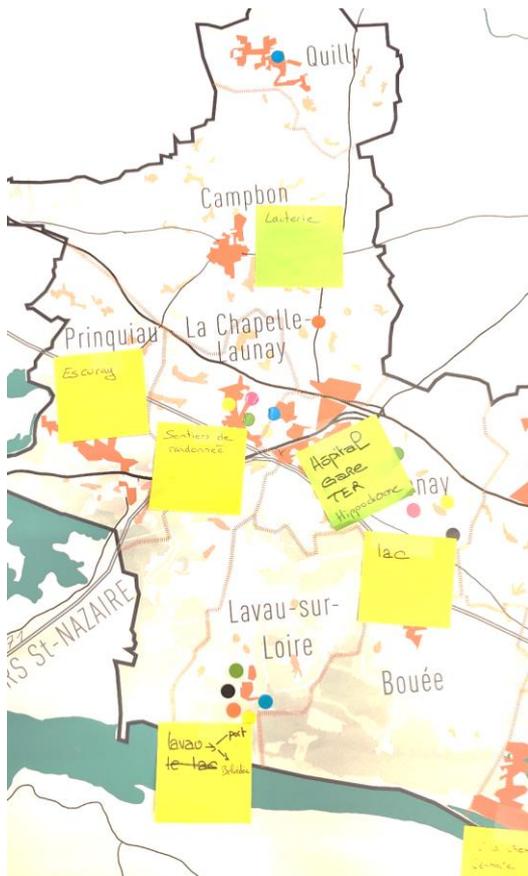




## Savenay (déroulement de l'atelier)



# Savenay (exemples de production des habitants)



**PLU*i***  
Plan Local d'Urbanisme

### Mon territoire idéal ?

MON PERSONNAGE FICTIF : BRIEUC

**Mes loisirs**

- Cinéma et spectacles
- Voyage (Mozambique)
- Marché - chiens
- Equipements sportifs

**Mon logement**

- Autonome en énergie
- du local
- maison avec appartement avec des parties communes (bains, jeux, salle de coiffure...)
- ou une vieille maison à réhabiliter avec de aides pour la pose au moins

**Mes commerces**

- Épiceries locales et Commerce en vente boeuf

**Mes mobilités**

- Transports collectifs et réguliers
- Pistes cyclables et personnes âgées
- Un seul abonnement multimodale
- Accessible aux handicapés
- Navettes gratuites d'été à l'année

**Mon lien à la nature, l'agriculture**

- Travailler pour une agriculture paysanne
- Une zone d'habitation pour un départ

**Mes relations sociales**

- S'investir dans le milieu associatif

**Titre :** Un monde Solidaire

**PLU*i***  
Plan Local d'Urbanisme

### Mon territoire idéal ?

MON PERSONNAGE FICTIF : Nichelle et Claire, 32 ans, 2 enfants

**Mes loisirs**

- Rencontres autour du jeu (boulé, intergénérationnel)
- Spéculac / soins avancés
- Atelier d'expression artistique

**Mon logement**

- Habitat collectif avec parties privatives à chaque foyer et parties communes /convivales p/ les habitants
- Bât autonome (panneau solaire/colonne / récupérateur d'eau / BIPOLAR) matériaux biosourcés.
- Différents typologies de logements (étage/T5) p/ accueillir de types d'habitants (étudiants, familles, seniors...)
- Bât facilement alimentaire

**Mes commerces**

- Commerce de proximité en circuit court.

**Mes mobilités**

- Fournir les déplacements doux (pied / vélo)
- Pédibus
- travail en transport en commun
- vis domes / travail au vélo & compteur

**Mon lien à la nature, l'agriculture**

- Autonomie alimentaire et approvisionnement auprès des producteurs locaux.
- Troc avec les autres habitants et producteurs

**Mes relations sociales**

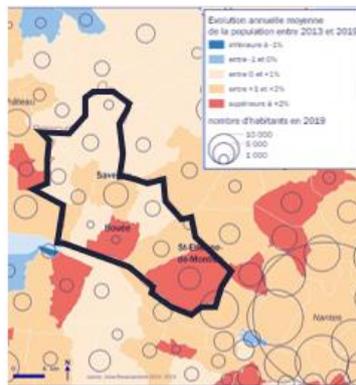
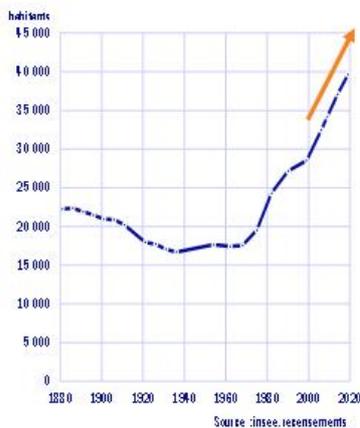
- Investir de la vie et du bon fonctionnement de notre "immeuble"

**Titre :** Territoire collectif et solidaire

# ATELIERS DIAGNOSTICS : RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC DETERRITOIRE

Ci-dessous : Le diagnostic de territoire synthétique présenté lors des 3 ateliers diagnostics. Celui-ci vise à permettre une appropriation du travail de diagnostic socio-démographique, de l'habitat, de l'emploi, des mobilités, du développement urbain & des espaces à préserver par les habitants et de générer du débat sur les enjeux identifiés.

**+ 555 habitants /an en moyenne depuis 20 ans**



Evolution annuelle de la population de 2013 à 2019  
Source : INSEE

Près de 40 000 habitants en 2019 : après un siècle de baisse, la population a doublé en 50 ans

Une croissance qui bénéficie à toutes les communes, en particulier Savenay, St Etienne, Cordemais.

Une croissance soutenue à la fois par les naissances et les arrivées sur le territoire

Un développement démographique stimulé par le modèle périurbain

**Une population jeune et familiale**

Les couples avec enfants sont les ménages les plus représentés mais une progression à noter des personnes seules et des familles monoparentales

Une présence des 30-44 ans affirmée ainsi que celles de leurs enfants (0-10 ans).

Une part plus réduite des personnes les plus âgées mais un vieillissement à prévoir dans les prochaines années

**Un territoire très attractif pour les jeunes familles**

Qui vient habiter le territoire ?

- Des jeunes adultes et donc des jeunes enfants
- Des habitants de Nantes métropole
- Des cadres, professions intellectuelles supérieures ou « professions intermédiaires ».

**Un niveau de vie supérieur à la moyenne départementale et un taux de pauvreté de 5,6%, le plus faible de Loire-Atlantique**

*Pour la suite ?*  
Quelle population demain et quels besoins?

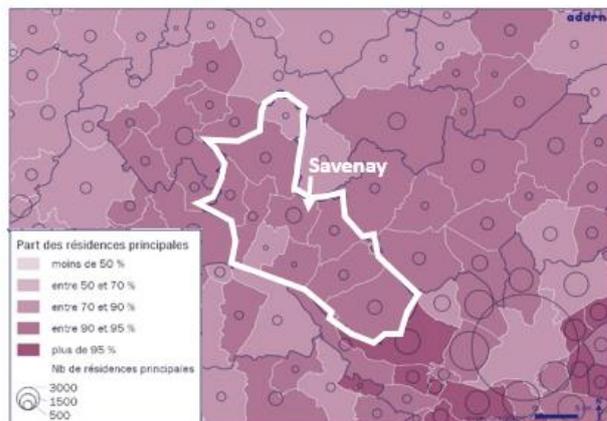
Maintenir la bonne dynamique démographique

Maintenir sur le territoire les catégories socio-professionnelles moins aisées, en comparaison de l'arrivée des cadres

Maintenir l'équilibre de la composition démographique et familiale du territoire



## Une surreprésentation des résidences principales (92%)



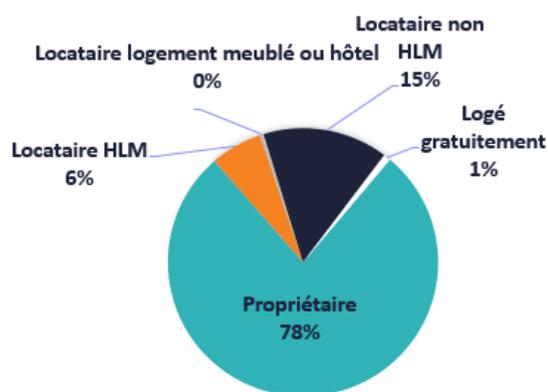
Une forte représentativité des résidences principales  
Source : INSEE RP 2018

Le territoire est avant tout un territoire habité à l'année avec une place prédominante des résidences principales : 92% du parc de logements, ce qui est supérieur à la moyenne départementale. A l'inverse, l'intercommunalité dénombre très peu de résidences secondaires (un peu plus de 300)

Savenay et Saint-Étienne-de-Montluc constituent les deux principaux pôles du territoire (cf. équipements, services, emplois et logements) : ils concentrent 42,2 % des logements pour 41,4 % de la population

La vacance du logement n'est pas forte : 6,3%, pour une moyenne départementale de 5,6% et nationale de 8,1%

## Un parc de logements peu diversifié



Statut d'occupation des résidences principales en 2018

un parc locatif peu présent : seuls 3 200 logements sur l'ensemble du territoire soit 21% du parc

- majoritairement privé : 15%
- constitué majoritairement de logements individuels
- une offre localisée principalement à Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc

un parc social peu représenté : seulement 6,2% des résidences du territoire

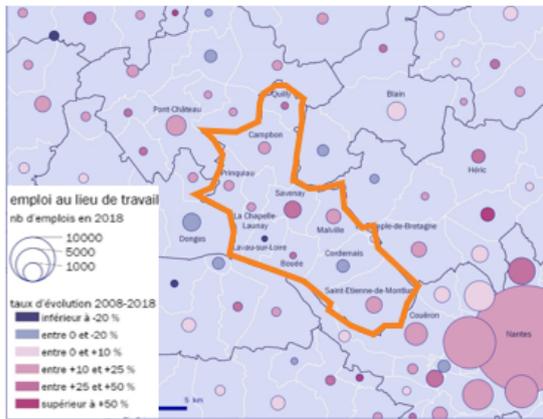
- peu adapté aux demandes et aux besoins des ménages du territoire : une prépondérance de grands logements individuels alors que les demandes portent sur des logements de taille moyenne

### Pour la suite ?

Quels équilibres du parc de logements? Comment construire différemment en répondant aux attentes?

- Diversifier le parc de logements (petits logements, locatifs...) pour répondre à l'ensemble des demandes de la population
- Ajuster cette ventilation en fonction des communes
- Conserver un parc accessible à l'ensemble des ménages et apporter des réponses face à la hausse des prix des logements (dans le neuf et l'ancien)
- Rester attentif à l'évolution de la vacance et poursuivre les actions sur ce parc, notamment dans certaines communes plus touchées.

**Une croissance de l'emploi soutenue**

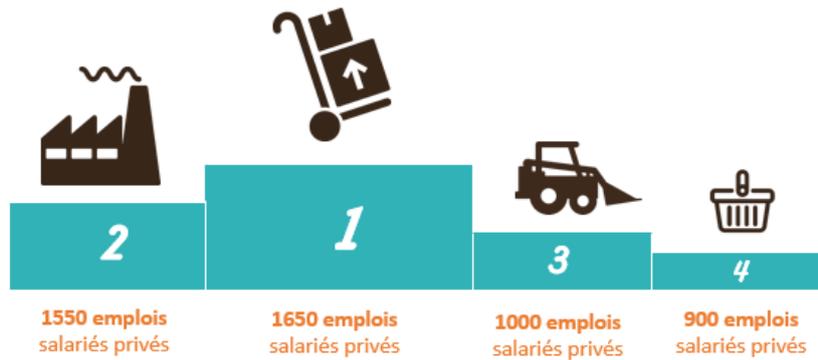


Taux d'évolution de l'emploi entre 2008 et 2018

**2ème EPCI la plus dynamique de Loire-Atlantique (2017-2020)**

- 11 800 emplois publics et privés en 2018
- Entre 2008 et 2018, ce nombre a augmenté de 18%, (contre 12,5% en Loire Atlantique)
- L'emploi privé représente 9000 emplois, et a connu une croissance 9,6% contre 3,5% sur le département
- Le territoire tire parti de son positionnement géographique en périphérie de la métropole Nantaise

**Une croissance de l'emploi soutenue**

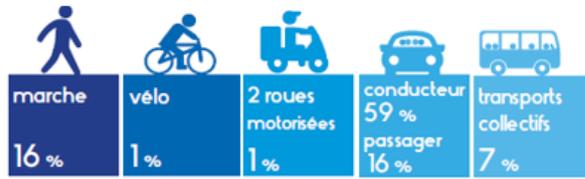


**Pour la suite?**

Quel positionnement dans le grand territoire? Quels équilibres au sein de la CCES? Comment maintenir la dynamique économique du territoire?

- Maintenir la capacité d'accueil des entreprises et des emplois en limitant la consommation foncière
- Exploiter le positionnement géographique favorable pour construire un projet de développement avec les autres territoires
- Relever les nouveaux défis posés aux Zones d'activités
  - mieux maîtriser la consommation foncière
  - rompre avec le modèle hérité des années 60 (création-dégradation-création) qui a multiplié les zones
  - Répondre aux nouvelles attentes des employés (services, mobilités...)

**Un territoire favorable aux mobilités de proximité**



Répartition des déplacements par mode de transport

**Seulement 62% des déplacements de moins d'1 km se font à pied**

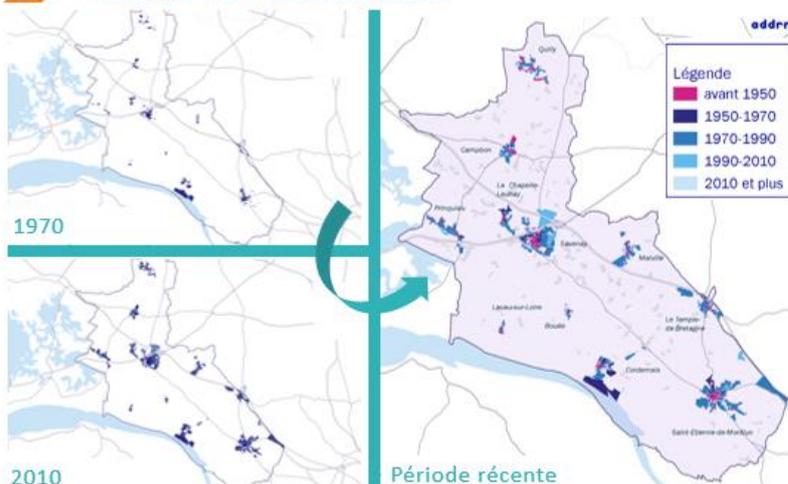
- La construction d'un réseau piéton et vélo en cours
- Un territoire favorable aux déplacements à pied : la moitié des déplacements des habitants font moins de 3 kilomètres
- ... Mais une utilisation de la voiture qui reste privilégiée (75% des déplacements) même pour les déplacements de courtes distances

**Pour la suite ?**

Quel positionnement dans le grand territoire? Quelles proximités demain? Comment assurer un cadre de vie résidentiel de qualité?

- Favoriser une urbanisation permettant de parcourir de courtes distances et développer la marche et le vélo
- Accompagner l'évolution de l'offre de transport par des services associés (stationnement voiture et vélo, ...)
- Interroger les plans de circulation pour essayer de délester les flux de transit, notamment poids-lourds
- Réfléchir à un équilibre entre l'offre de stationnement sur l'espace public et les règles dans les espaces privés
- Poursuivre le développement des aménagements cyclables et marchables

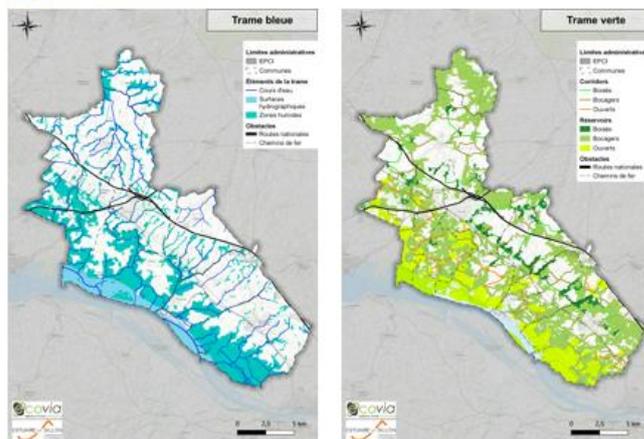
**Des formes urbaines qui reflètent le développement récent du territoire**



- L'étalement urbain progresse plus vite que l'évolution démographique : une tache urbaine multipliée par 3,3 contre une population multipliée par 2,3
- Un territoire marqué par des formes urbaines récentes
- 70 % des constructions sont des maisons individuelles, mais les formes anciennes sont encore présentes (maisons de bourgs, villégiatures...)

- 📌 **Affirmer et sauvegarder les particularités locales; révéler et préserver le patrimoine ordinaire (maisons de bourgs, de villages, les éléments architecturaux témoins de l'histoire locale...)**
- 📌 **Mieux encadrer la densification dans le diffus et l'adapter aux capacités des réseaux et des milieux**
- 📌 **Favoriser, accompagner et encadrer le renouvellement urbain**
- 📌 **Maintenir un cadre de vie de qualité au sein des centralités et limiter la banalisation des bourgs, induit par l'étalement urbain**
- 📌 **Favoriser la végétalisation et la perméabilité des nouvelles opérations et nouveaux quartiers, tant en renouvellement urbain qu'en densification et qu'en extension**
- 📌 **Envisager une densification verticale, adaptée au contexte de chaque tissu urbain et de chaque commune**

### *Des paysages à valoriser et préserver*



Cartes représentant les trames verte et bleue

#### 📌 **Enjeux et points clés pour la trame verte et bleue**

- le maintien de la diversité (en particulier concernant les milieux bocagers au Nord)
- la connexion entre ces divers habitats (en particulier les connexions nord-sud)

#### 📌 **Et côté transition énergétique ?**

- Les transports routiers (58%) comme principal poste de consommation suivi du résidentiel (18%)
- 7% de la consommation d'énergie finale est produite par des énergies renouvelables (ENR), mais +60% des consommations d'ENR entre 2018 et 2018

- 📌 **Conforter la diversité d'ambiances paysagères : éviter une urbanisation « qui banalise » les paysages**
- 📌 **Préserver le bocage (continuités écologiques, biodiversité urbaine...)**
- 📌 **Garantir l'approvisionnement en eau potable par des paysages à haute qualité environnementale et agricole**
- 📌 **Valoriser la qualité paysagère du territoire comme un vecteur d'attractivité et de qualité de vie**
- 📌 **Réduire l'impact des transports routiers sur les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et réduire l'exposition de la population aux polluants atmosphériques**
- 📌 **Réserver des espaces pour le développement des Energies Renouvelables (ENR)**

# FORUM SAVENAY : PHOTOS

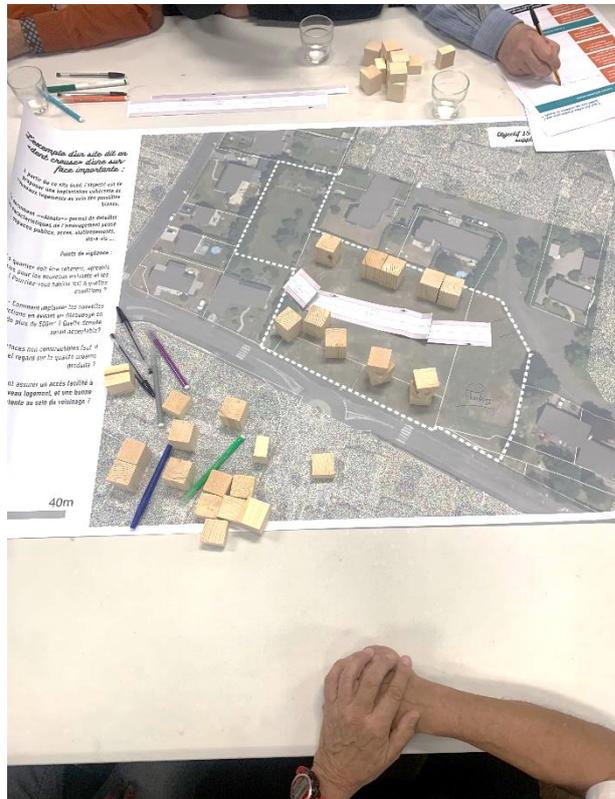


## ATELIERS PADD : PHOTOS

### Prinquiau (déroulement de l'atelier)



## Prinquiau (exemples de production des habitants)



Malville (déroulement de l'atelier)





# Saint Etienne de Montluc (déroulement de l'atelier)





# ATELIER PADD : RETOUR SUR LE PADD

Annexé ici : La présentation synthétique du PADD présentée lors de 3 ateliers de l'automne 2023. Ceux-ci ont pour objectif de présenter le contenu du PADD, notamment les enjeux motivant les deux grandes ambitions du projet politique fixé par les élus.

**Le contenu du PADD**

*Le fil rouge ?*

**La transformation et l'adaptation aux changements**

- > Un PLUi qui s'élabore dans un contexte d'évolutions et de défis multiples
  - le réchauffement climatique
  - la crise écologique et de la biodiversité
  - la crise énergétique
  - les difficultés d'accès au logement
- > Un territoire qui bénéficie d'une qualité de vie privilégiée
  - des espaces naturels de grande valeur,
  - un réseau de centres-bourgs/centres-villes qui disposent des services et équipements du quotidien
  - un dynamisme économique, associatif et culturel
  - des espaces agricoles de grandes qualités et productifs

CÉRUR\_ ESTUAIRE ET SILLON PLUi

**Le contenu du PADD**

**3 principes**

- Unité**
  - > engager le territoire et ses habitants dans un processus de transformation
  - > positionnement par rapport à l'attractivité de la Loire Atlantique et de ses externalités positives et négatives
  - > préserver la qualité du cadre de vie, les atouts environnementaux, l'identité rurale
- Spécificité**
  - > des réponses adaptées et différentes selon les communes
  - > s'appuyer sur les spécificités pour répondre aux enjeux
  - > diversité des milieux qui constituent le fondement du territoire
- Complémentarité**
  - > collaboration et solidarité entre les territoires, à deux échelles : entre les communes et avec les territoires voisins
  - > coopération, interdépendance, coordination entre territoires

CÉRUR\_ ESTUAIRE ET SILLON PLUi

**Le contenu du PADD**

**2 grandes ambitions**

- Estuaire et Sillon, un acteur dynamique au cœur du territoire Nantes Saint-Nazaire**
- Une ruralité porteuse de valeurs et tournée vers l'avenir**

CÉRUR\_ ESTUAIRE ET SILLON PLUi

## Ambition n°1

ESTUAIRE ET SILLON, Un acteur dynamique au cœur du territoire Nantes-Saint-Nazaire

### Prospective et objectifs démographiques

+7 500 à 9 100 habitants  
Taux de croissance annuel moyen de 1,1 % à 1,3 %



### Prospective et objectifs de production de logements

+220 à 260 logements par an de 2025 à 2035 (durée de vie du PLUi)

- > Accompagner la **dynamique démographique** ligérienne
- > Répondre aux **besoins en logements** de toute la population dans un souci de solidarité
- > Affirmer la nécessité de **renouvellement urbain**



## Ambition n°1

ESTUAIRE ET SILLON, Un acteur dynamique au cœur du territoire Nantes-Saint-Nazaire

*Assurer le développement des entreprises et des emplois, dans une logique de complémentarité et de transition énergétique*

- > Affirmer Estuaire et Sillon comme un **acteur central du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire** en matière de développement économique et conforter les fonciers disponibles.
- > Développer une **offre tertiaire sur Estuaire et Sillon**, ainsi qu'une **offre de formation** notamment au pôle-gare/Acacias à Savenay et à La Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc.
- > Ancrer les **espaces économiques dans une logique de transformation** : gestion responsable et optimisée de la ressource foncière, développer des espaces économiques plus vertueux sur le plan environnemental.
- > **Pérenniser l'activité agricole** en tant qu'activité productive essentielle du territoire et accompagner sa transformation pour le rendre plus résilient et développer un système alimentaire de proximité



## Ambition n°1

ESTUAIRE ET SILLON, Un acteur dynamique au cœur du territoire Nantes-Saint-Nazaire

*Développer les mobilités alternatives et actives pour une mobilité moins émettrice de carbone*

- > Renforcer la **mobilité « collective »** et active pour les déplacements domicile travail
  - Renforcer l'offre de mobilité collective et active vers les zones d'activités économiques et les lieux d'emplois
  - Développer le covoiturage
  - Faciliter l'intermodalité et l'adapter aux besoins des habitants en développant les interconnexions dans les gares, les aires de covoiturage et les centres-bourgs/centres-villes
- > Renforcer les **mobilités actives et dé-carbonées** pour les déplacements moyennes distances
  - Mailler le territoire en voies douces sécurisées et confortables
  - S'appuyer sur le schéma directeur des modes actifs d'Estuaire et Sillon pour développer les connexions vélos entre communes en complément du covoiturage
  - Favoriser les mobilités piétonnes de courte distance vers les centres-bourgs/centres-villes



## Ambition n°2

Une ruralité porteuse de valeurs et tournée vers l'avenir

Entre Loire, sillon et bocage, un capital singulier à préserver

### > Préserver et renforcer le patrimoine écologique d'Estuaire et Sillon

- Renforcer la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers peu ou pas concernés par des protections réglementaires (au nord du Sillon notamment)
- Appliquer les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) au regard des objectifs définis par le Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint- Nazaire

### > Préserver les ressources en eau, s'adapter et lutter contre le réchauffement climatique

- Protéger les éléments naturels composant la ressource en eau
- Protéger les aires d'alimentation de captage de la nappe de Campbon
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une gestion des eaux pluviales de façon naturelle
- Adapter le développement urbain en fonction de la capacité des installations d'assainissement
- Concilier le risque inondation avec les enjeux d'aménagement des bourgs et des activités agricoles

CÉRUR  
Agence  
des Territoires,  
Département  
de l'Etat public

adrdn

ESTUAIRE ET SILLON  
Communauté  
de Communes

PLUi

## Ambition n°2

Une ruralité porteuse de valeurs et tournée vers l'avenir

S'appuyer sur le maillage historique des centralités, socle du bien vivre ensemble

Une armature à 4 niveaux, support d'accueil de population, d'intensification des activités et de qualité urbaine :

Positionnement dans l'armature	Part de la production de logement
<b>Communes structurantes :</b> Savenay, Saint-Etienne-de-Montluc	Environ 45 %
<b>Communes qui rayonnent au-delà de la commune :</b> Campbon, Cordemais, Malville	Environ 30 %
<b>Bourgs intermédiaires :</b> La Chapelle-Launay, Prinquiau	Environ 15%
<b>Bourgs :</b> Bouée, Lavau-sur-Loire, Le Temple-de-Bretagne, Quilly	Environ 10%

> Rechercher un développement équilibré et solidaire qui s'appuie sur l'armature des centres-bourgs/centres-villes

CÉRUR  
Agence  
des Territoires,  
Département  
de l'Etat public

adrdn

ESTUAIRE ET SILLON  
Communauté  
de Communes

PLUi

## Ambition n°2

Une ruralité porteuse de valeurs et tournée vers l'avenir

Une campagne habitée, actrice de la transition écologique



### > Une offre de logement qui respecte l'identité rurale

- permettre le développement d'une offre de logement sous certaines conditions
- protéger et révéler le patrimoine bâti et naturel
- permettre le changement de destination et la réhabilitation des bâtis

### > Permettre la diversification et la mise en valeur des usages de la campagne

- Accompagner l'évolution des pratiques agricoles et le souhait des habitants de consommer local
- Promouvoir un tourisme respectueux de la nature
- Permettre l'installation d'activités qui doivent nécessairement être localisées en campagne, à proximité des espaces naturels et agricoles
- Préserver les activités économiques situées en campagne

CÉRUR  
Agence  
des Territoires,  
Département  
de l'Etat public

adrdn

ESTUAIRE ET SILLON  
Communauté  
de Communes

PLUi

# ITINERANCE : PHOTOS DES DIFFERENTS ARRETS

Saint-Etienne de Montluc : marché - vendredi 18 octobre (matin)



**Savenay : Hyper U - jeudi 7 novembre (matin)**



**Malville : Utile (supermarché) – jeudi 7 novembre (après-midi)**



**Bouée : Place de l'Église - vendredi 8 novembre (matin)**



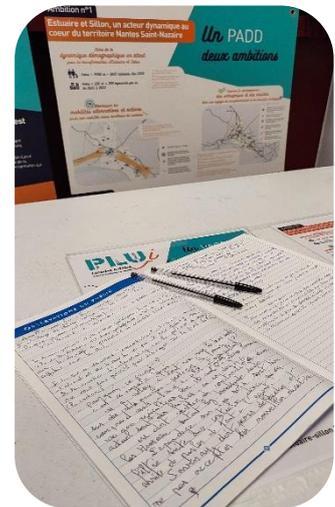
**Campbon : Mairie - vendredi 8 novembre (début d'après-midi)**



**Lavau-sur-Loire : Bibliothèque - vendredi 8 novembre (après-midi)**



**Temple de Bretagne : Marché - mardi 19 novembre (matin)**



**La Chapelle Launay : supermarché - mardi 19 novembre (début d'après-midi)**



**Cordemais : Médiathèque - mardi 19 novembre (fin d'après-midi)**



**Quilly** : Bibliothèque - mercredi 20 novembre (matin)



**Prinquiau** : Médiathèque - mercredi 20 novembre (après-midi)

