

# Réunion publique PLUi Estuaire et Sillon

# Un rappel préalable



- **Aujourd'hui**

- 1 PLUi « partiel » pour les 3 communes de l'ancienne intercommunalité Cœur d'Estuaire
- 8 PLU communaux

- **En 2025**

- 1 PLUi commun pour les 11 communes d'Estuaire et Sillon

**=> Disparition de l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur pour faire place au seul PLUi**

# Les différentes mesures de concertation depuis 2022



**LE PLUi C'EST PARTI!**

Réunions publiques de concertation suivies d'un atelier

- à Cordemais** LE 17 OCTOBRE À 20 HEURES  
Espace Jean Doucet de l'Hippodrome rue des Sports
- à Savenay** LE 7 NOVEMBRE À 20 HEURES  
Salle Equinoxe 35 rue Saint Michel
- à Campbon** LE 19 OCTOBRE À 20 HEURES  
Salle de la Prévêrie 6 chemin des Écoliers
- à Malville** LE 21 NOVEMBRE À 20 HEURES  
Salle Athènes Complexe Serge Pée, Chemin de la Brise

**LE PLUi ÇA CONTINUE AVEC LE PADD+**

Réunions publiques de concertation suivies d'un atelier

- à Prinquiau** LE 16 NOVEMBRE À 20 HEURES  
Salle des Bruants 23 rue de Beane
- à Saint Étienne de Montluc** LE 28 NOVEMBRE À 20 HEURES  
Espace Montluc Rue de la Guilletière

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

www.plui.estuaire-sillon.fr

**Forum ludique**

Samedi 1<sup>er</sup> avril  
9h-13h aux halles de Savenay

Mur d'expression  
Puzzle Géant  
Visite guidée futuriste  
Quizz  
Jeux de construction

Découvrez le **PLUi**  
Ouvert à tous : petits et grands

www.plui.estuaire-sillon.fr/

**Du 18 octobre au 20 novembre 2024**

**11 haltes**, pour vous informer

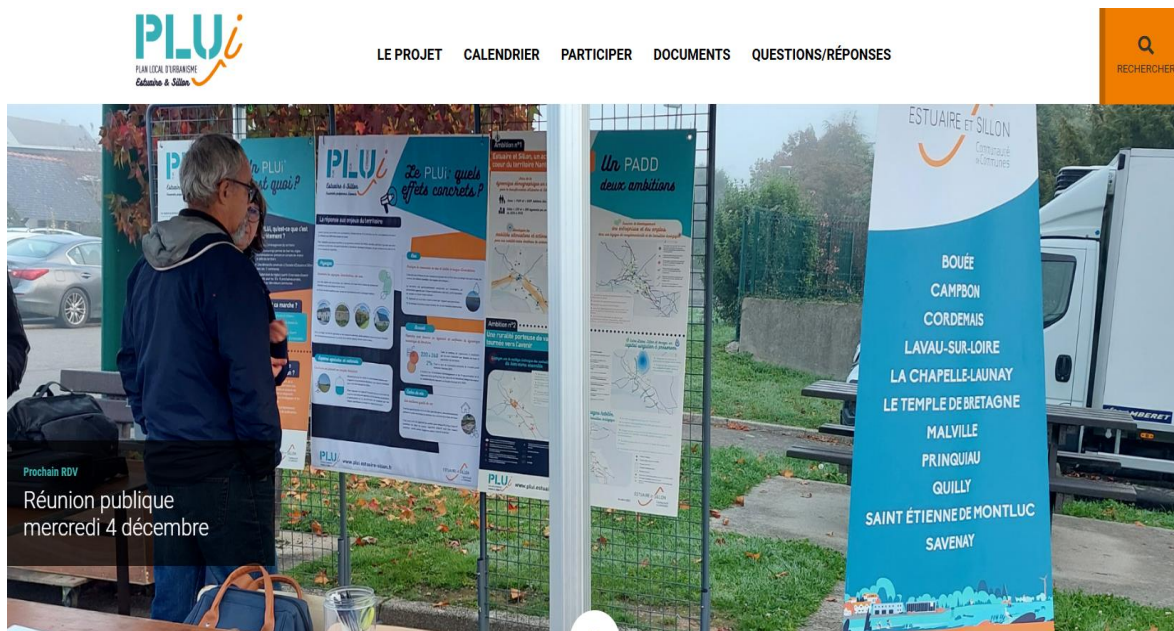
- MERcredi 20 NOVEMBRE** - QUILLY: Matin à partir de 10h30 Bibliothèque
- VENDredi 8 NOVEMBRE** - CAMPBON: Après-midi à partir de 13h45 Mairie - Place de l'Église
- MERcredi 20 NOVEMBRE** - PRINQUIAU: Après-midi à partir de 15h00 Médiathèque
- MARDI 19 NOVEMBRE** - LA CHAPELLE-LAUNAY: Après-midi à partir de 13h30 Supermarché - La Sablière
- JEUDI 7 NOVEMBRE** - SAVENAY: Matin à partir de 10h00 Hypermarché de la Cotaraye
- JEUDI 7 NOVEMBRE** - MALVILLE: Après-midi à partir de 16h00 Supermarché
- VENDredi 8 NOVEMBRE** - LAVAU-SUR-LOIRE: Après-midi à partir de 16h00 Bibliothèque
- VENDredi 8 NOVEMBRE** - BOUÉE: Matin à partir de 10h00 Place de l'Église
- MARDI 19 NOVEMBRE** - LE TEMPLE DE BRETAGNE: Matin à partir de 8h30 Mairie, À côté de l'Église
- MARDI 19 NOVEMBRE** - CORDEMAIS: Après-midi à partir de 16h00 Médiathèque Jacques Pairand
- VENDredi 18 OCTOBRE** - SAINT ÉTIENNE DE MONTLUC: Matin à partir de 9h30 Mairie - Place de Meulinet

Comment bien construire demain? On vous explique.

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

- 6 réunions publiques en 2022 et 2023
- 1 forum ludique
- 11 haltes d'information dans toutes les communes d'Estuaire et Sillon
- Des panneaux d'exposition dans les mairies

# Les différentes mesures de concertation depuis 2022



**QU'EST-CE QU'UN PLU ?**  
La Communauté de Communes Estuaire et Sillon est engagée dans la réalisation d'un



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

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

**DÉFINIR**  
• Un plan à la fois à la fois  
• Une règle des constructions  
• Des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui définissent les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit, le zonage.



**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 la PLU.  
C'est le socle d'ambitions et d'objectifs stratégiques qui irriguent l'ensemble des choix opérés dans le PLU. 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.plu.estuaire-sillon.fr](http://www.plu.estuaire-sillon.fr)

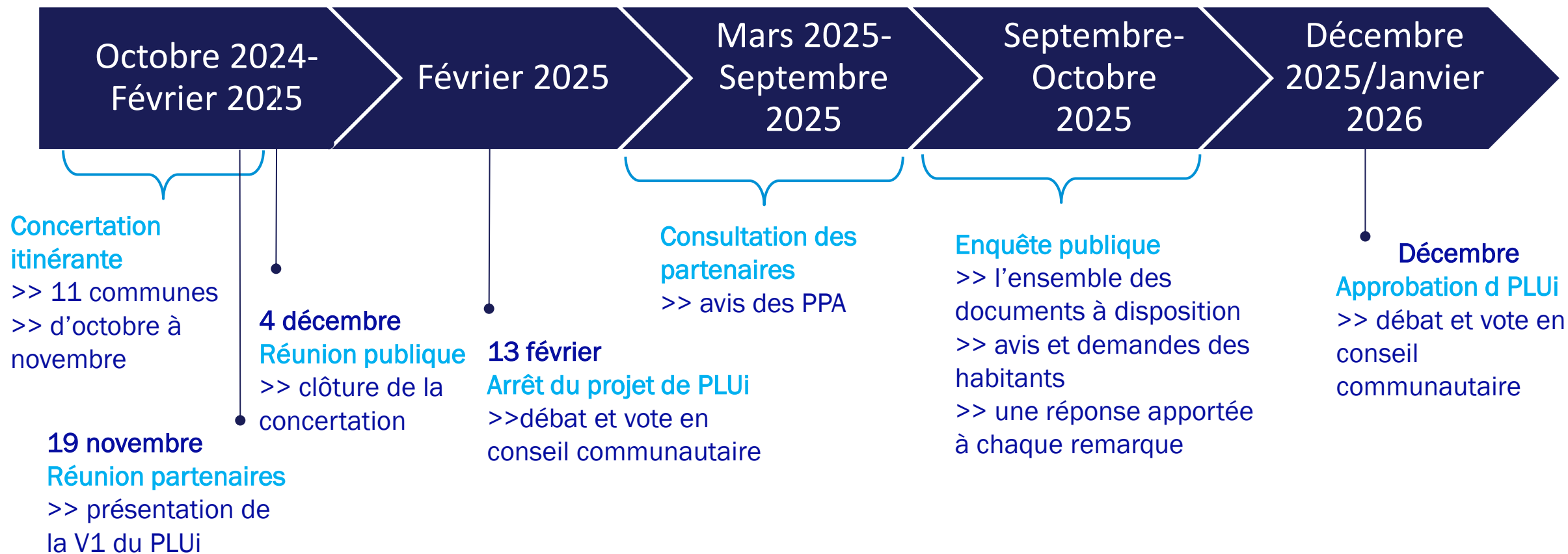


- 1 site internet dédié
- Des registres de concertation dans toutes les communes et à Estuaire et Sillon ainsi qu'un registre en ligne
- 2 Lettres d'information distribuées dans toutes les boîtes aux lettres des 11 communes
- Des articles de presse et sur les réseaux sociaux
- Etc.

# le calendrier général



# le calendrier à venir



# Conclusion de la concertation : une réunion publique d'information pour :



## 1 Exposer les modalités d'écriture des règles du PLUi

- >> la construction du zonage et ses règles associées
- >> la préservation des espaces agricoles et naturels
- >> la préservation et l'amélioration du cadre de vie

## 2 Répondre aux interrogations soulevées lors de l'itinérance

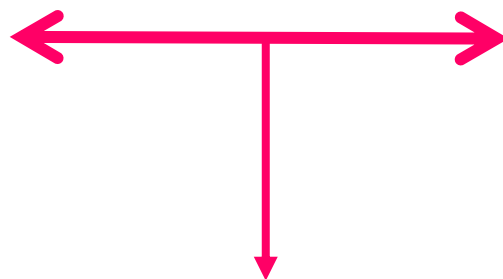
- >> comment se repérer dans le PLUi et trouver la bonne information ?
- >> la constructibilité des hameaux et des dents creuses.
- >> comment le PLUi prend en compte les problématiques des inondations, du ruissellement des eaux pluviales ?

# Une fabrique collaborative



pilote de la procédure

élabore le PLUi



# addrn

**Assistance  
juridique**

**Assistance  
concertation**

**Diagnostic  
agricole**

**Études  
complémentaires**

**Evaluation  
environnementale**



SERY CHAINEAU MUSSAT  
avocats associés



écrire  
les territoires,  
dessiner  
la chose publique

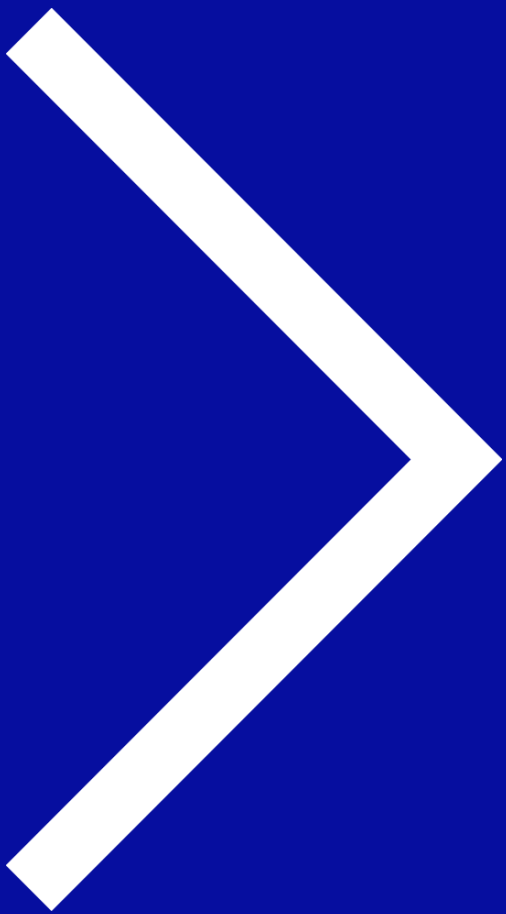


**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
PAYS DE LA LOIRE



Ingénieur Conseil Environnement





Rappel des différentes pièces  
d'un PLUi



# Comment sera construit le document ?

## 1 Rapport de présentation

- >> diagnostic territorial et état initial de l'environnement
- >> justification des choix opérés
- >> évaluation environnementale du projet

## 2 PADD

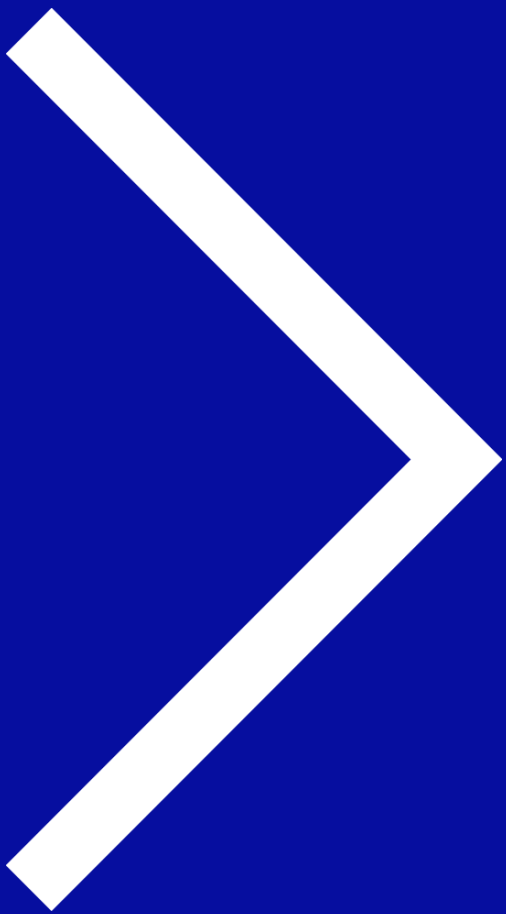
- >> grandes orientations pour le développement du territoire
- >> objectifs à atteindre pour le territoire

## 3 Règlement écrit et graphique

- >> plans détaillés des zones, des protections
- >> règles détaillées pour l'ensemble des zones (densité, hauteur, emprise au sol, implantation, etc.)

## 4 Orientations d'Aménagement et de programmation

- >> plans d'aménagement détaillés sur des secteurs spécifiques et restraints



Rappel des grands enjeux

## 2 grandes ambitions pour construire le développement d'Estuaire et Sillon



**Estuaire et Sillon, un acteur dynamique au cœur du territoire Nantes Saint-Nazaire**

**Une ruralité porteuse de valeurs et tournée vers l'avenir**

# 1 fil rouge qui imprègne tout le PADD



## LA TRANSFORMATION ET L'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS

### > Un PLUi qui s'élabore dans un **contexte d'évolutions et de défis multiples**

=> *le réchauffement climatique et l'enjeu de réduction des rejets de gaz à effet de serre*

=> *la crise écologique et de la biodiversité*

=> *la crise énergétique*

=> *les difficultés d'accès au logement (hausse des prix, hausse des matières premières)*

=> *des difficultés sur le foncier, tant pour le logement que pour le développement économique*

=> *le ZAN (zéro artificialisation nette) et son contexte mouvant*

### > Un territoire qui bénéficie **d'une qualité de vie privilégiée**

=> *des espaces naturels de grande valeur, facilement accessibles*

=> *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 grande qualité et productifs*

**1 fil rouge** qui imprègne tout le PADD



## LA TRANSFORMATION ET L'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS

>>> Faire de la nécessité de transformation et d'adaptation aux changements **une opportunité pour améliorer la qualité de vie des habitants.**

>>> Faire du PLUi, **une opportunité pour créer un projet fédérateur** impliquant l'ensemble des acteurs pour l'avenir du territoire

# Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs



Produire entre **2 200 et 2 600** logements de 2025 à 2035



**220 à 260/an**

**En priorité dans les centralités et sur des espaces déjà artificialisés**

Positionnement dans l'armature	Part de la production de logement à l'échelle de la CCES
<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 de proximité :</b> Bouée, , Lavau-sur-Loire, Le Temple-de-Bretagne, Quilly	Environ 10 %

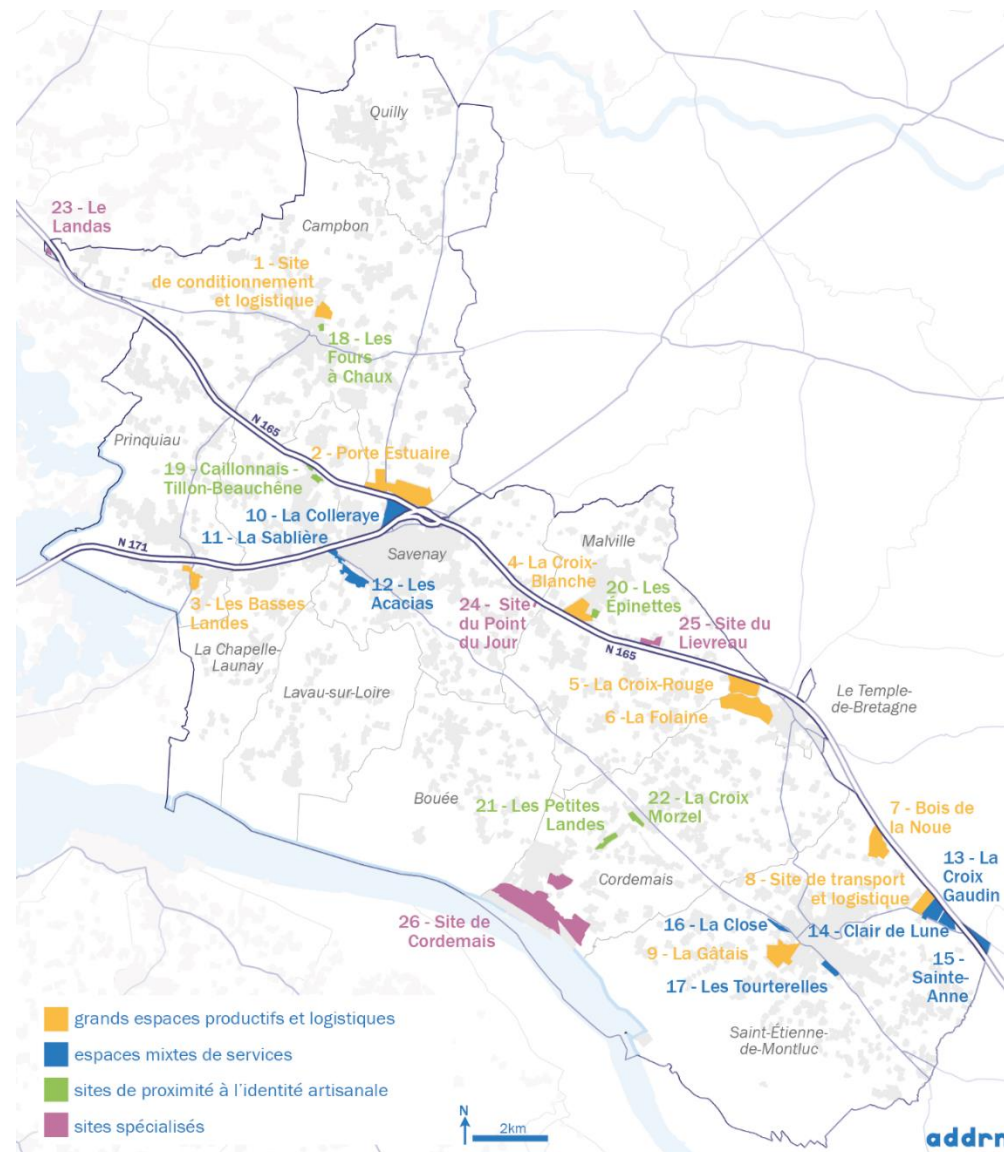
# Répondre aux besoins des entreprises



>> environ **1000 emplois supplémentaires** à l'horizon 2035

>> environ **80 entreprises supplémentaires** à l'horizon 2035

**Se donner les moyens de poursuivre le dynamisme économique**





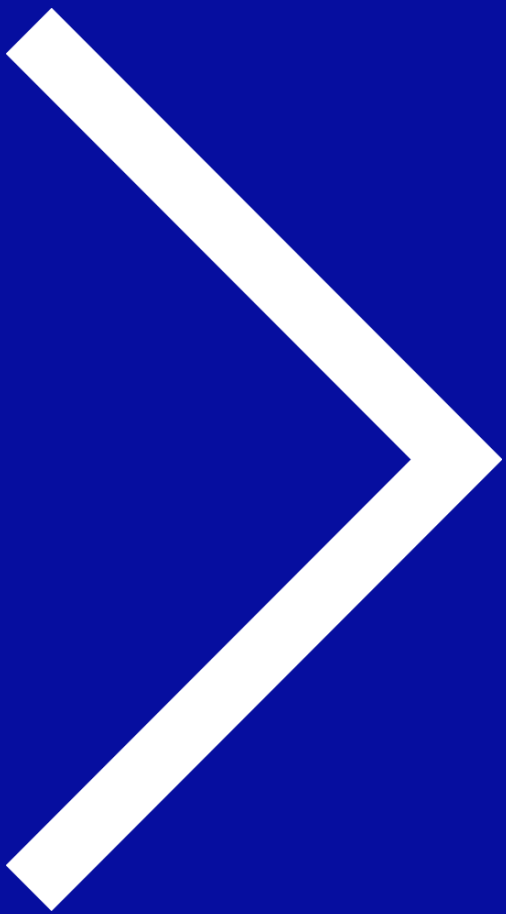
# Le ZAN : préserver les espaces agricoles et naturels

## La trajectoire locale



Objectif  
réduction 2021-  
2030 CCES  
- 58,5% par  
rapport à 2011-2021

Objectif  
réduction 2031-  
2035 CCES  
- 50% par rapport à  
2031-2041 (au  
prorata sur 5 ans)



Le règlement

# Les zones agricoles et naturelles



## 2 zones agricoles

### **La zone Aa** (développement de l'activité agricole)

- les zones agricoles cultivées (*hormis celles concernées par des protections environnementales*)
- les terres hautes dans les marais (*au-dessus de 4 mètres d'altitude*)

### **La zone Ap** (agricole protégée)

- les espaces cultivés au contact des zones urbanisées quand elles ne sont pas occupées par des exploitations agricoles
- les espaces cultivés enserrés dans des zones urbanisées

### Ce qui est autorisé :

- Nouvelles exploitations agricoles
- Logements de fonction agricoles sous conditions
- Extensions et annexes pour les maisons isolées et petits groupes de maisons (écarts)

### Ce qui est autorisé :

- Les installations légères nécessaires à l'activité agricole (serres sans fondations, abris pour animaux de moins de 50 m<sup>2</sup>, abris pour fourrage)

# Les zones agricoles et naturelles



## 2 zones naturelles

### La zone Np (Naturelle protégée)

- Les espaces naturels (*vallées du sillon, zones de marais inférieur à 4 mètres d'altitude, les espaces boisés, zone Natura 2000, etc*)
- Les zones agricoles à enjeux environnementaux (*zones humides, vallées*)

### Les zones N partiellement aménagées (GdV, STEP, activité économique, espaces de loisirs...)

- Les espaces spécifiques et isolés déjà urbanisés ou futurs projets isolés (station d'épuration, etc) => les STECAL

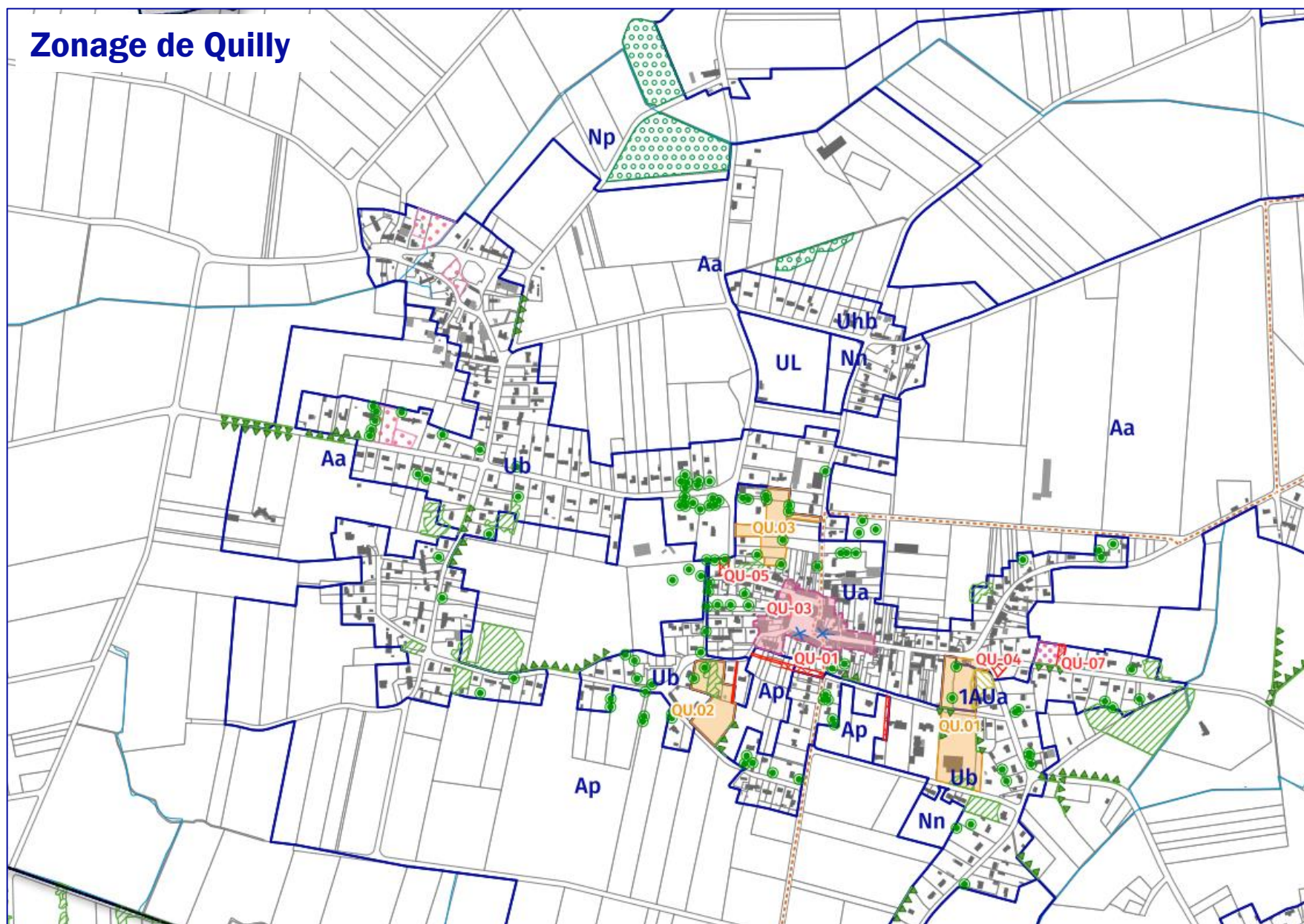
#### Ce qui est autorisé :

- Uniquement les aménagements légers
- Extensions et annexes pour les maisons isolées (environ 50 maisons identifiées)

#### Ce qui est autorisé :

- Extension des bâtis existants
- Nouvelles constructions si des besoins sont identifiés (STECAL)

# Les zones agricoles et naturelles





# Le changement de destination des constructions existantes



## En zone agricole et naturelle :

- les constructions ne peuvent pas changer de destination
- **Sauf si elles sont identifiées au plan de zonage**

*Ex : une vieille grange agricole ne pourra pas faire l'objet d'une réhabilitation en logement ou gîte si elle n'est pas identifiée*



Une ruine n'est pas considérée comme une construction et donc ne peut pas faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination

## Dans le cadre de l'enquête publique :

- N'hésitez pas à nous faire **remonter des demandes**
- Préciser sur la demande les **informations nécessaires** : numéro de cadastre, bâti concerné, photos attestant de la qualité du bâti



# La préservation des haies



## Quelles sont les haies protégées ?

> En campagne : les haies d'intérêt écologique et hydraulique

> En urbain : les haies d'intérêt paysager et écologique

## Quelles sont les règles en matière de coupe et d'abattage ?

> coupes et abattages soumis à déclaration préalable

> préservation de la haie dans son intégrité mais sont toutefois autorisés les travaux suivants :

- abattage ou arrachage pour des **raisons sanitaires, de sécurité**
- travaux indispensables à l'activité agricole comme **l'accès aux parcelles** (à justifier cependant)
- **l'entretien courant** (taille de formation, élagage, taille latérale, taille de sécurité)
- **l'enlèvement des arbres dangereux**, des arbres déracinés accidentellement et des bois morts.

# Les zones urbaines : un règlement unique et harmonisé...



## 3 zones d'habitat

### 1 La zone Ua

### 2 La zone Ub

### 3 La zone Uh

Uha => villages

Uhb => hameaux constructibles

Uhc => Secteurs Déjà Urbanisés  
des communes littorales

## 1 zone d'équipements

### 4 La zone UL

## 1 zone économique

### 5 La zone Ue

UEa => ZAE à vocation industrielle  
et logistique

UEb => ZAE à vocation artisanale  
et de proximité

UEc => Zones commerciales

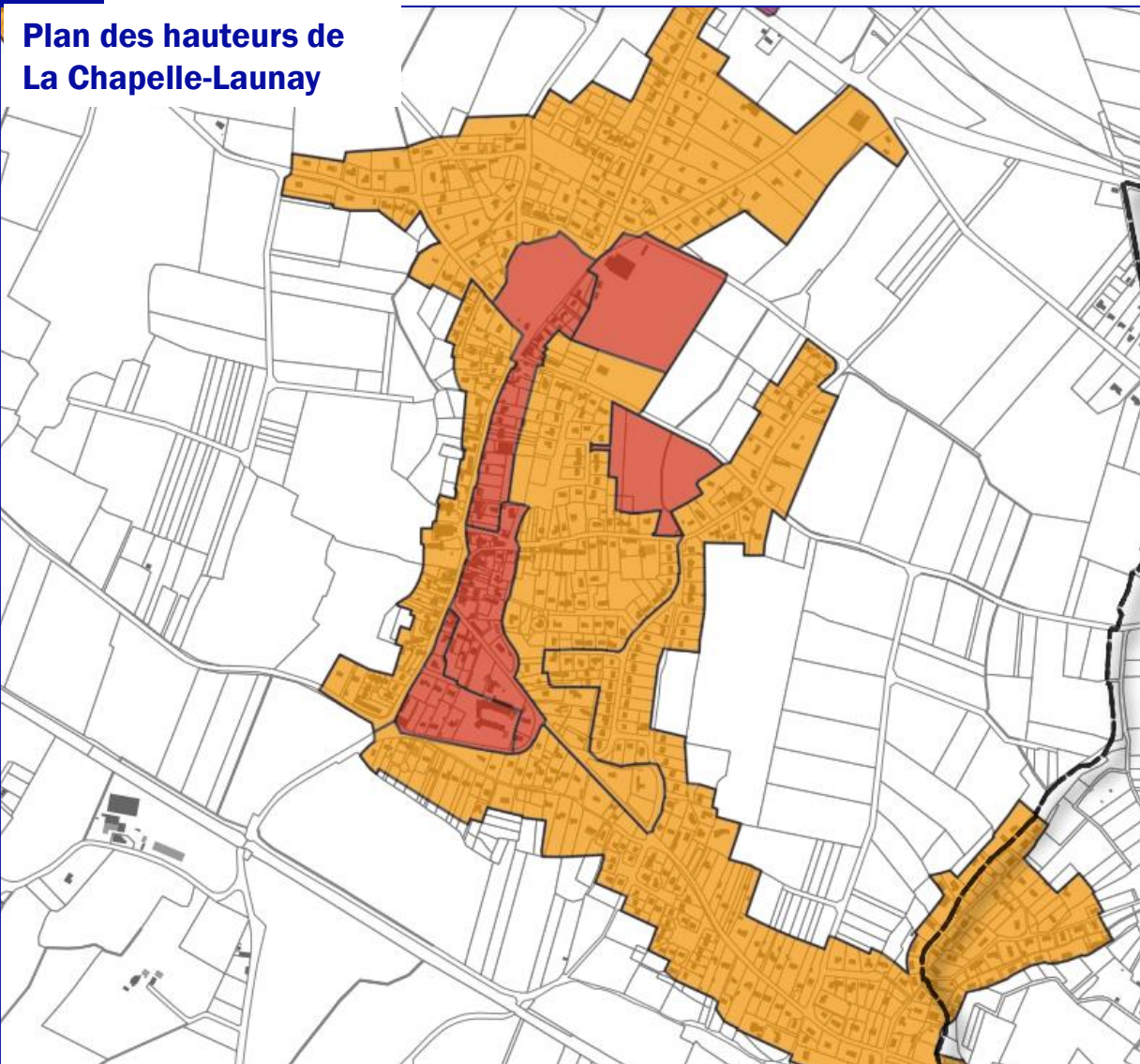
UEd1/UEd2/UEd3 => ZAE à  
vocation mixte, de formation



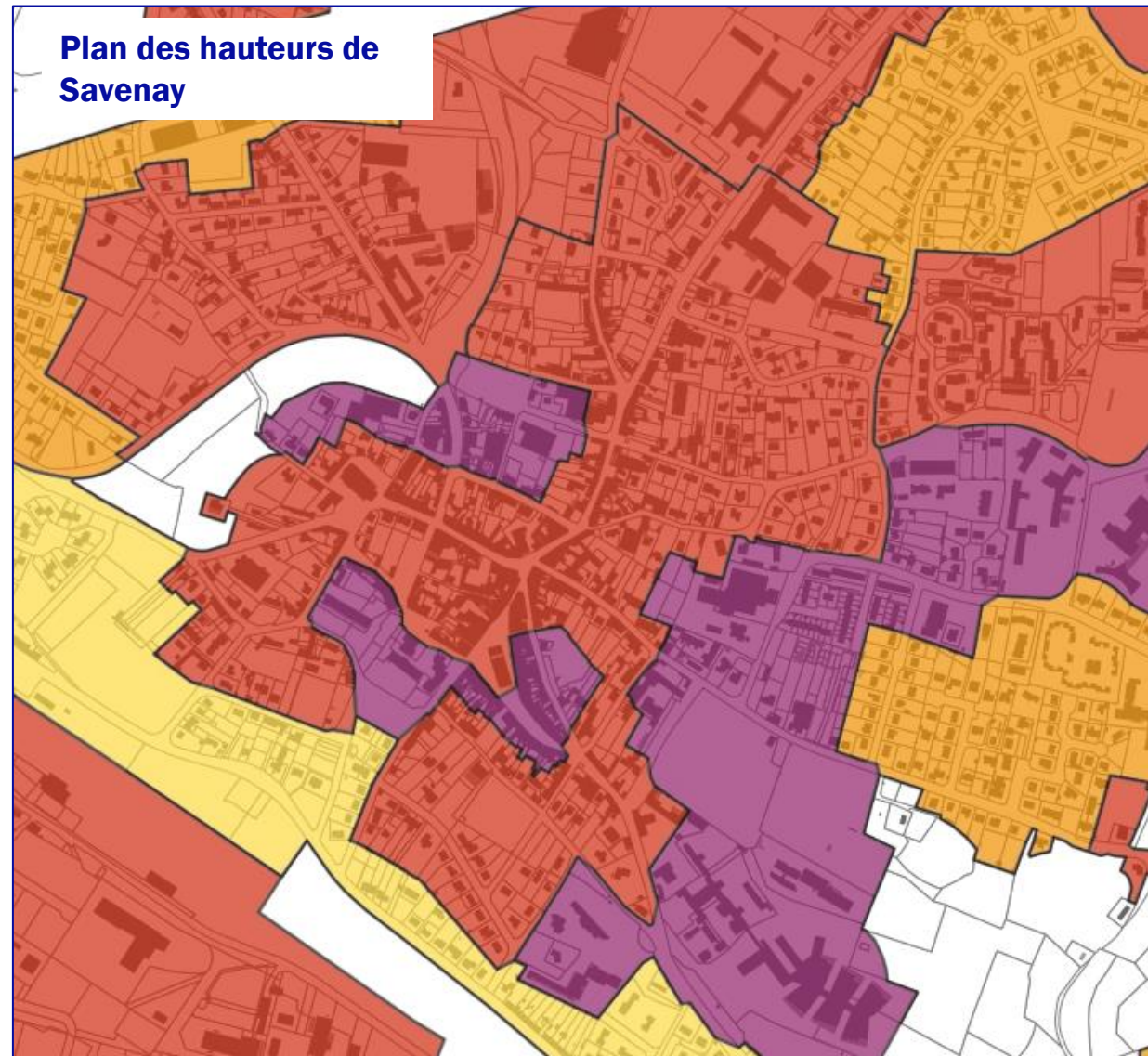
# Des règles qui permettent de s'adapter à l'existant



**Plan des hauteurs de  
La Chapelle-Launay**



**Plan des hauteurs de  
Savenay**



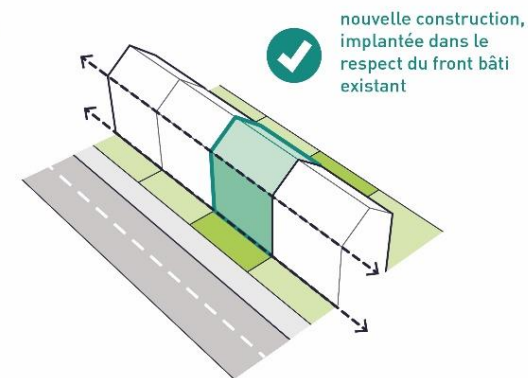
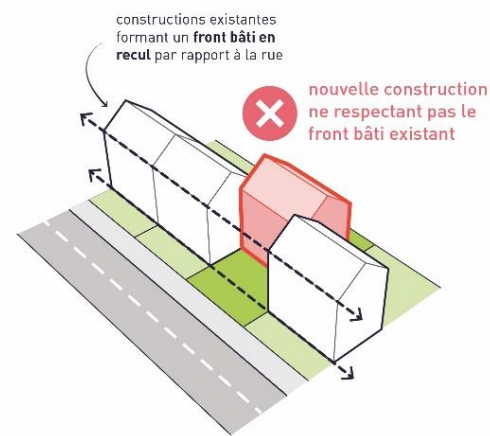
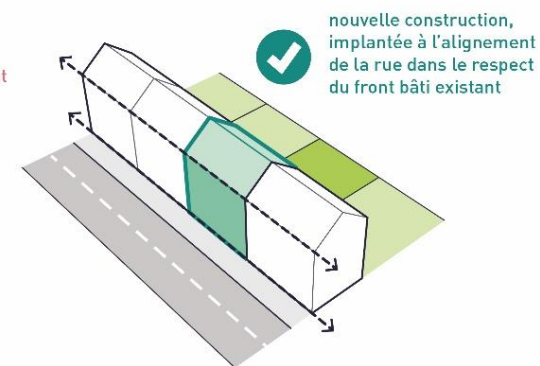
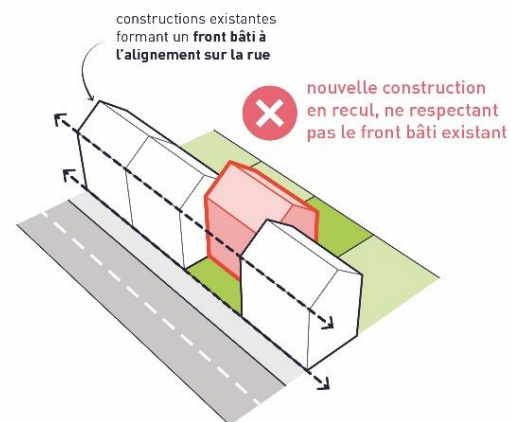
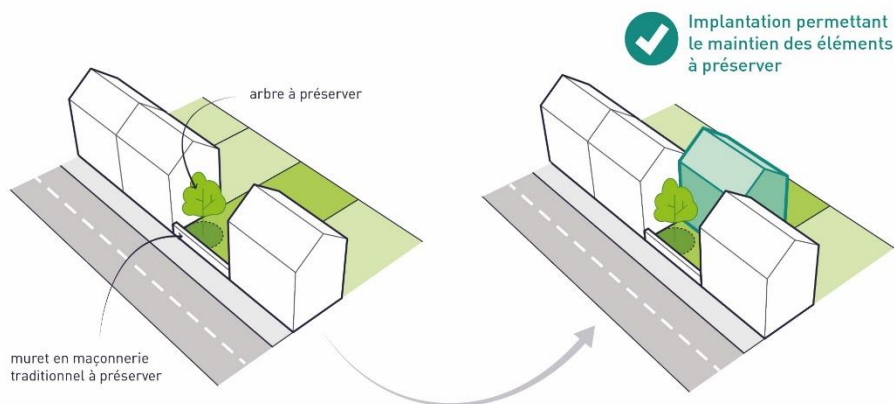
# Des règles qui permettent de s'adapter à l'existant



## L'implantation des constructions en zone Ua et Ub

### La fin des règles métrées et uniformisées

- > prendre en compte et s'adapter à l'histoire
- > prendre en compte le contexte alentour
- > s'adapter aux caractéristiques naturelles du site (arbres, haies, murs anciens, etc)

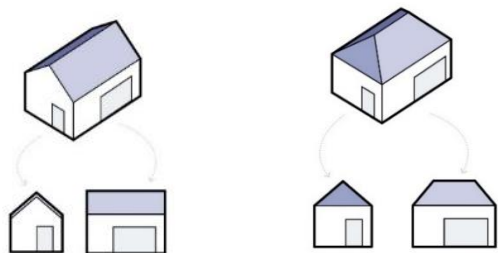


# Des règles qui permettent de s'adapter à l'existant



## Ua : préserver la qualité des centres-anciens

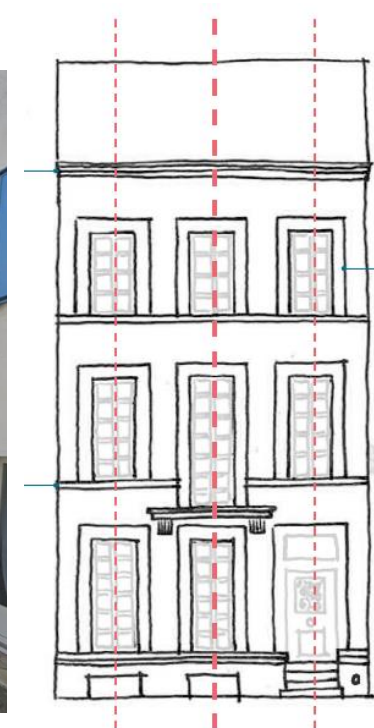
> Toiture à 2 pans ou à 4 pans en croupe



> Teintes naturelles et historiques du territoire pour les façades



> Préserver l'ordonnancement des façades existantes et futures



# Des règles qui permettent de s'adapter à l'existant

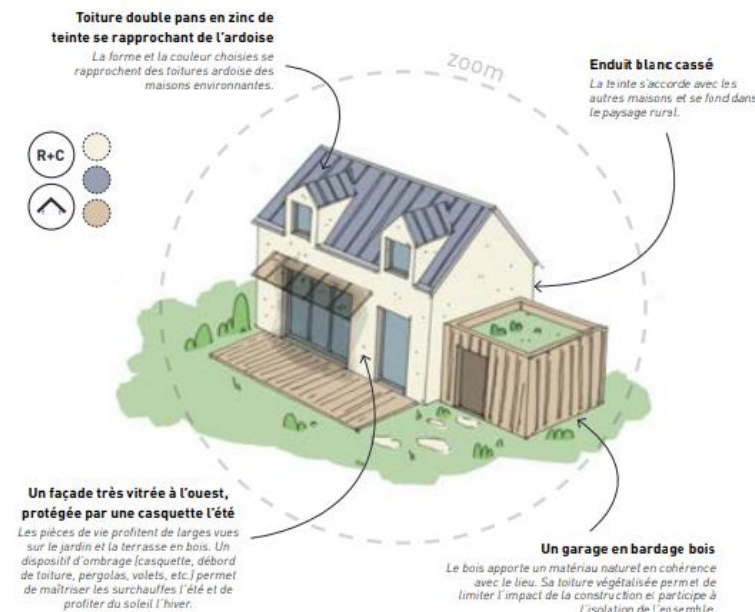
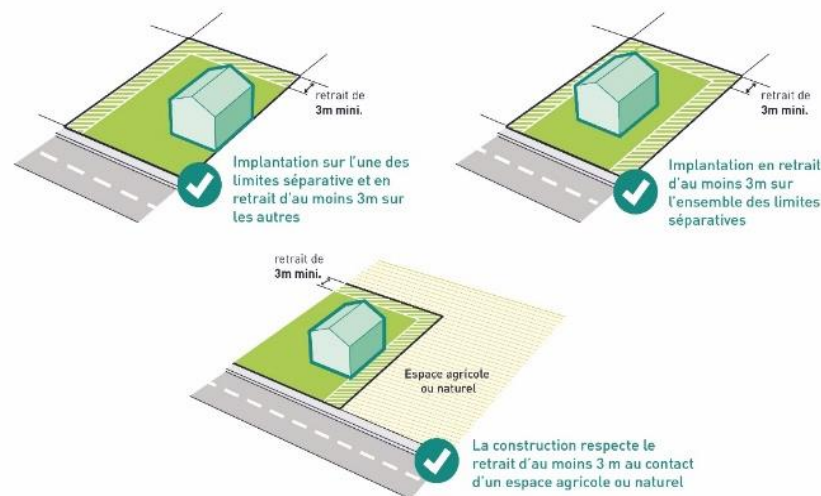


## Ub : permettre une densification encadrée et des règles souples pour les habitants

> Implantation libre des constructions et annexes

> Mixité fonctionnelle (services, activités économiques non nuisantes, commerces non concurrentiels avec les centralités)

> Interdiction de la toiture diamant et de la couleur noire intense pour les façades principales





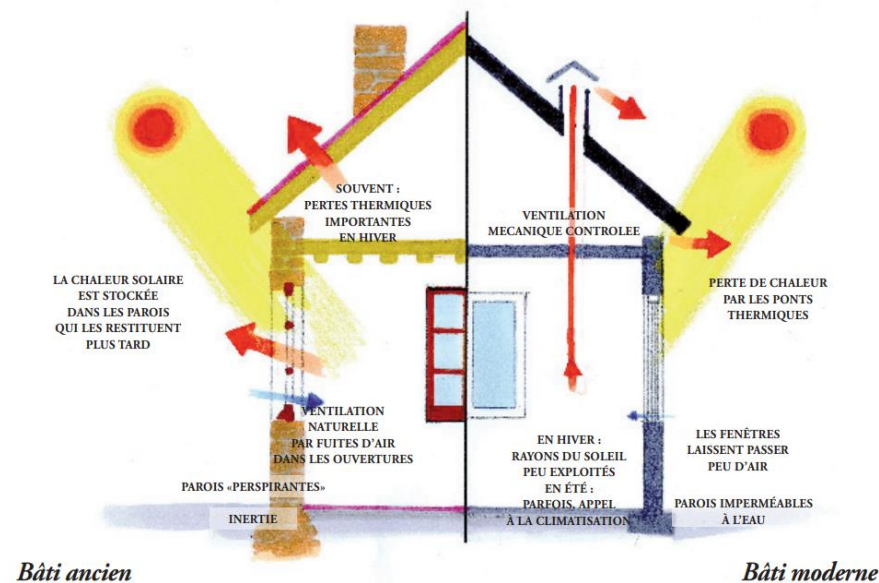
# L'isolation thermique des bâtiments



> **Interdiction de l'ITE (isolation thermique par l'extérieur) pour les bâtis anciens** pour ne pas les dégrader sur le plan thermique

> **Imposer le bardage vertical** pour les bardages autorisés :

- plus efficace pour l'étanchéité,
- plus efficace pour l'évacuation des eaux pluviales,
- plus cohérent avec l'identité urbaine et architecturale du territoire)



# Préserver le cadre de vie (identité rurale) et la qualité d'habiter à Estuaire et Sillon



## Assurer la qualité des futurs logements

Chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, terrasse, loggia, ...) accessible depuis une des pièces de vie ou la cuisine.



## Préserver les arbres

- > identification des arbres isolés en bonne santé dans les espaces urbanisés sur les parcelles publiques ou privées
- > affirmation de leur rôle clé dans le paysage
- > préservation de leur système racinaire



# Préserver le cadre de vie (identité rurale) et la qualité d'habiter à Estuaire et Sillon



## Préserver les haies et boisements

- > patrimoine bocager identitaire d'Estuaire et Sillon encore présent dans les espaces urbanisés
- > petits boisements urbains
- > préservation du linéaire ou de l'ensemble boisé dans son unité et non chaque sujet individuellement



## Préserver les murs et murets anciens

- > patrimoine identitaire d'Estuaire et Sillon
- « les murs et murets de clôture en maçonnerie traditionnels (moellons de pierre, pierre sèche, en brique, etc) doivent être conservés »



# Contenu du règlement graphique



## 1 Plan de zonage générale

- >> la zone où se situe votre construction
- >> les règles de préservation (arbres, haies, linéaires commerciaux, cours d'eau)
- >> les règles limitant la constructibilité (emplacements réservés, zones inconstructibles, etc.)

## 2 Plan des hauteurs

- >> la hauteur maximale à laquelle je peux construire

## 3 Plan des surfaces perméables

- >> combien de m<sup>2</sup> de pleine terre ou d'espaces perméables je dois conserver

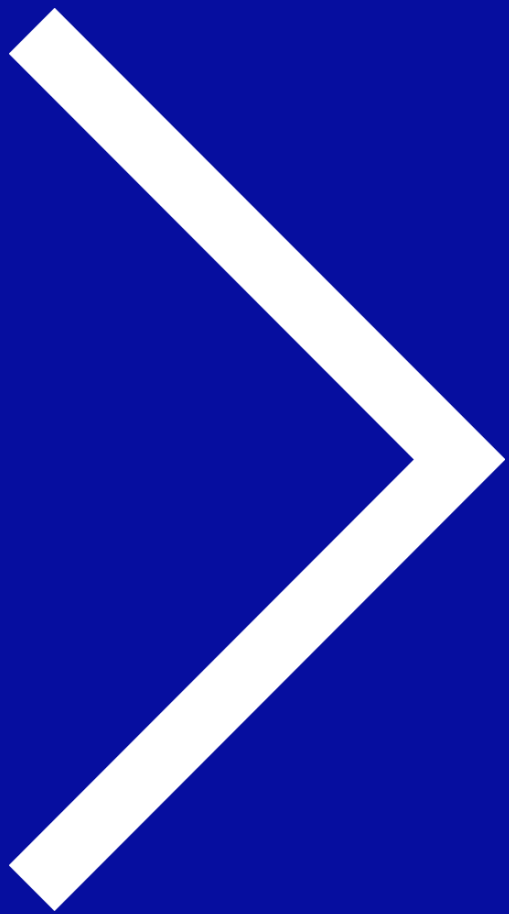
## 4 Plan du stationnement

- >> combien de places de stationnement je dois réaliser

## 5 Application de la Loi dite Littoral

- >> règles particulières en commune littorale (Bouée, Lavau sur Loire et La Chapelle-Launay)





Les sujets issus de la  
concertation itinérante



# 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 ?

# C'est quoi une dent creuse ?

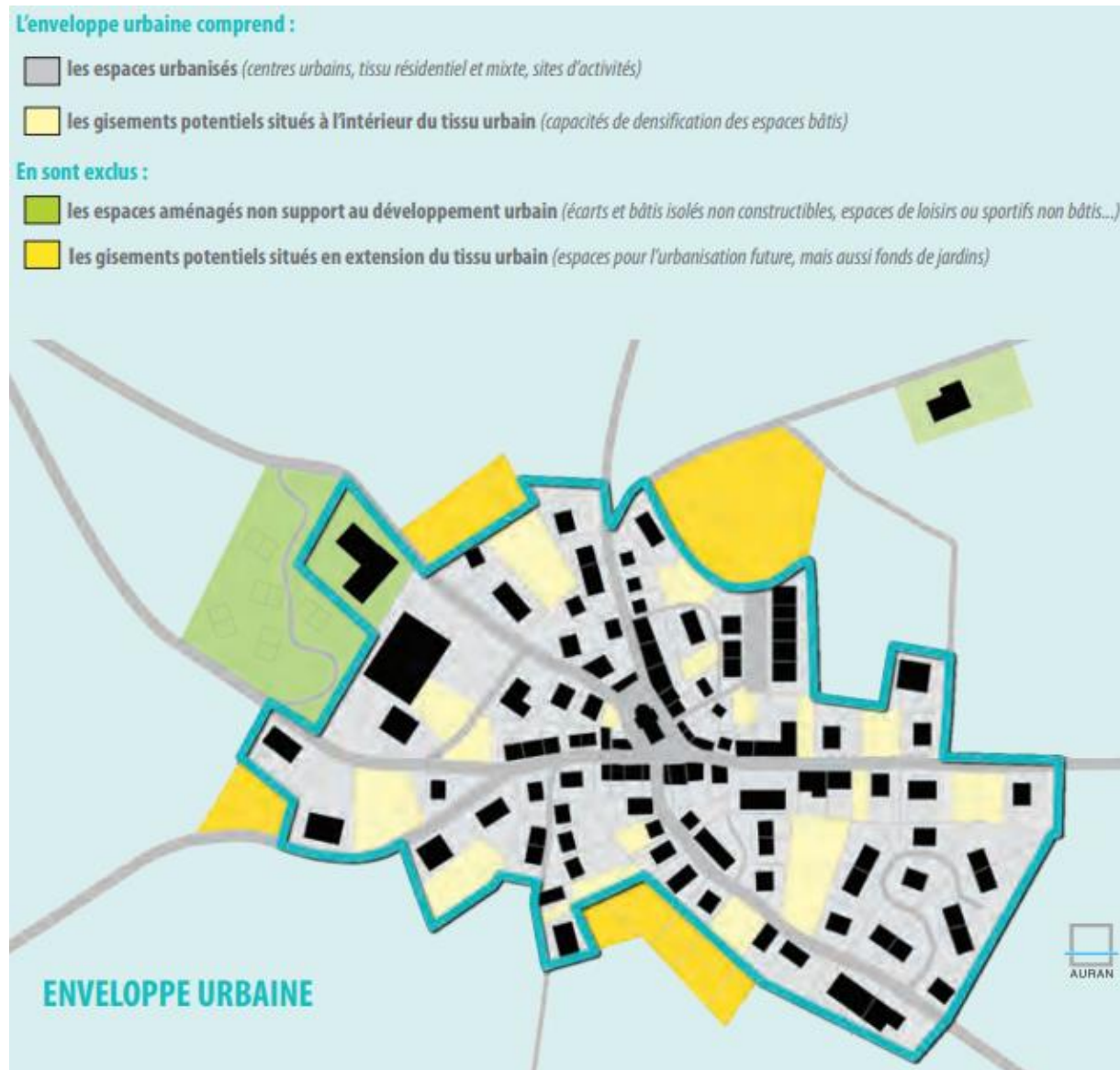


## Définition

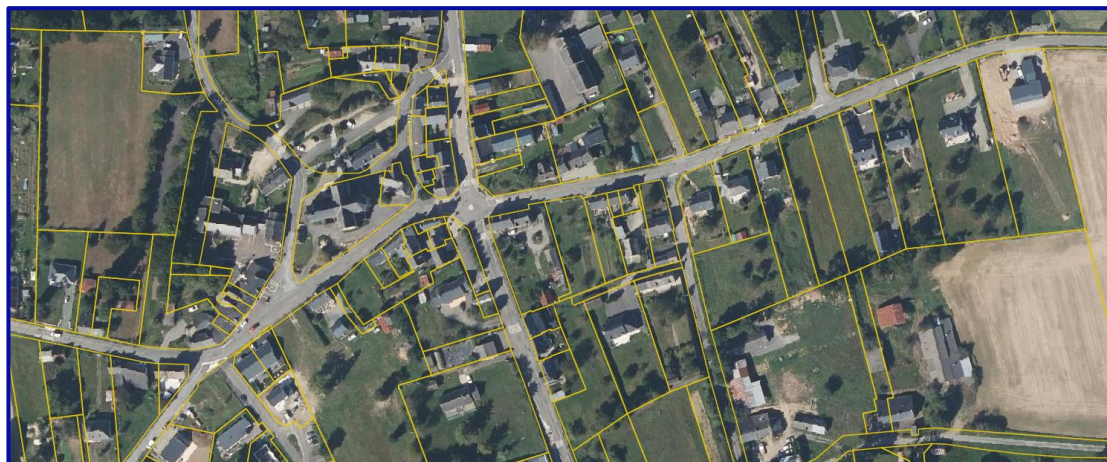
**Unité foncière non bâtie  
insérée dans un tissu déjà  
urbanisé sur ses 4 côtés**

**Autres critères définis  
localement ainsi que par la  
jurisprudence :**

- taille du secteur
- usage



# C'est quoi une dent creuse ?



## Dent creuse ou pas ?

**Oui dent creuse car :**

- **Faible superficie**
- **Bâtie sur les 4 côtés**
- **Pas d'usage naturel ou agricole**



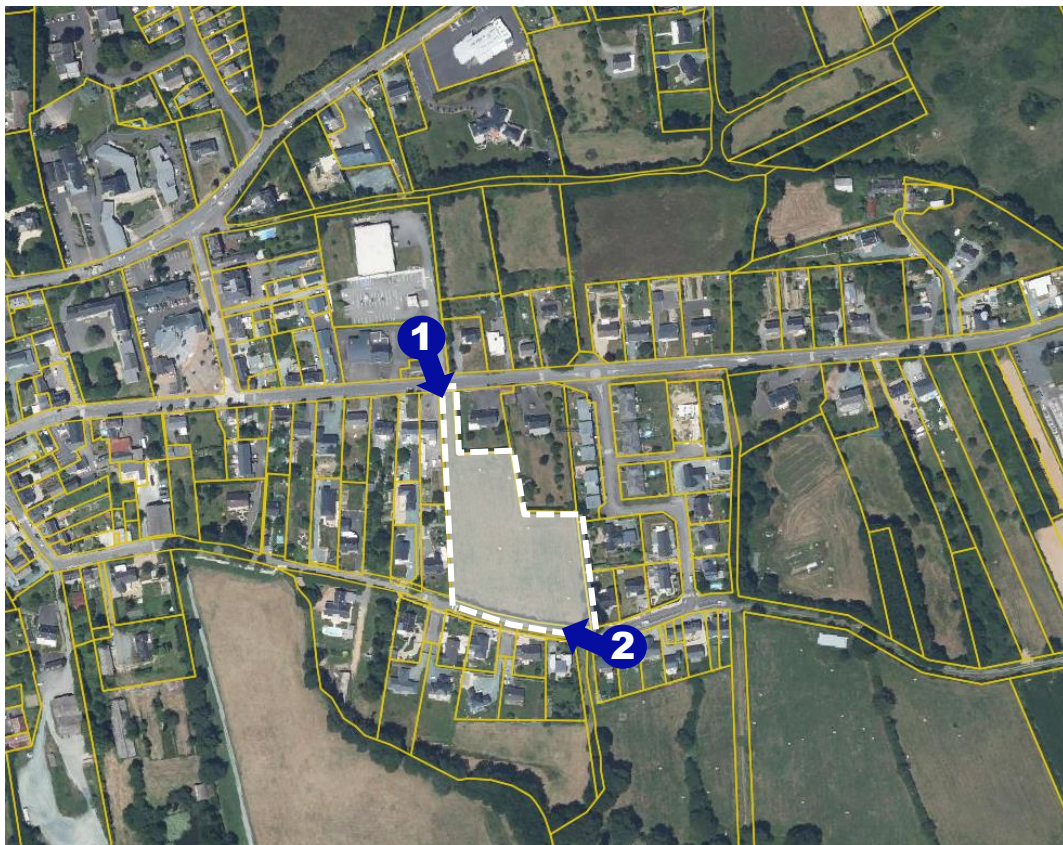
# C'est quoi une dent creuse ?



## Dent creuse ou pas ?

**Non car :**

- **Superficie importante**
- **Espace encore cultivé**



# C'est quoi une dent creuse ?



**Pour ce qui n'est pas considéré comme une dent creuse, le PLUi est issu d'une analyse au cas par cas :**

>> selon la superficie du foncier

>> selon l'usage de la parcelle

>> selon son interaction avec les espaces agricoles et naturels

>> etc.



**Ce n'est pas parce que la parcelle n'est pas exploitée qu'elle n'a pas de valeur agronomique ou naturelle.**

# La constructibilité en campagne



Le PADD répond aux **demandes exprimées par les habitants** lors des ateliers et réunions publiques en fixant des **règles d'urbanisation en cohérence avec le code de l'urbanisme et le SCoT métropolitain**

Le PLUi a analysé **tous les secteurs urbanisés en campagne** :

- de + de 20 logements
- situés en continuité les uns des autres (distance de 30 mètres maximum entre deux constructions)

**>>> l'ensemble des secteurs ont été affinés selon une grille multi-critères**

**Les groupes bâtis de moins de 20 logements sont classés en zone agricole ou naturelle (extensions et annexes possibles).**

# La constructibilité en campagne



## Les critères d'analyse des 73 secteurs urbanisés

- Densité du secteur
- Organisation urbaine (urbanisation linéaire rejetée)
- Présence d'équipements
- Localisation par rapport à la centralité
- Présence des réseaux
- Enjeux agricoles
- Enjeux environnementaux
- Potentiel de densification



## 30 secteurs conservés :

- **3 villages**

La Croix-Morzel, la Touche-Basse, le Bas-Matz

- **24 hameaux**

- **3 Secteurs Déjà Urbanisés (communes littorales)**

Vérac, La Carriais/La Haulais, La Haie Davy (La Chapelle Launay)



### Attention

**Ces choix ne présagent pas de l'avis des services de l'Etat**



# La constructibilité en campagne



## Les hameaux et villages

Ils sont constructibles à l'intérieur de l'enveloppe uniquement par urbanisation des dents creuses et par divisions foncières (**pas d'extension de l'urbanisation**).



# La constructibilité en campagne



## Les hameaux et villages

**Permettre la densification sous réserve de préservation et de respect des qualités architecturales, paysagères et agricoles :**

> Des **colorimétries aux teintes naturelles**

> Des **volumétries** en cohérence avec le bâti ancien

> La préservation de la **pleine terre** (70% en cas de dents creuses / 80% en cas de divisions foncières)

> Des **clôtures qui respectent l'ambiance « rurale »**

# La prise en compte de l'eau dans le PLUi



## **Préserver la perméabilité des parcelles**

1. maintenir les sols perméables afin de lutter contre les problèmes d'inondation (par ruissellement)
2. préserver la biodiversité des sols et du sous-sol
3. lutter contre les ilots de chaleur
4. stocker le carbone

# La prise en compte de l'eau dans le PLUi



## Les cours d'eau

>> Un principe d'interdiction de toutes constructions, extensions et installations, ouvrage dans un rayon de 10 mètres en zones agricoles et naturelles et 8 mètres en zone urbaine à partir de la berge.

## Objectifs de la règle

- Maintenir les espaces de mobilité des cours d'eau afin de **limiter l'impact d'inondation potentielle** ;
- **Préserver ou favoriser une ripisylve** de qualité ;
- Préserver ou favoriser la **biodiversité** intrinsèque à ces milieux ;
- Faciliter **l'usage, l'entretien voire la restauration** éventuelle des cours d'eau ;
- Préserver ou **favoriser des îlots de fraîcheurs** ;
- Contribuer à la **préservation ou à l'amélioration de la qualité des eaux**.



# Place à vos questions

## RÈGLES

Ecoute et respect des échanges

Toutes les questions sont possibles

Pas de monopolisation de la parole  
pour permettre au maximum de  
personnes de s'exprimer



En 60 min

