



# Édito



Le Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été arrêté par les élus communautaires le 25 mars dernier. Il est l'aboutissement d'un travail collectif et collaboratif qui a impliqué les élus des 11 communes de notre territoire. L'ensemble des parties prenantes, élus, habitants, partenaires institutionnels ont participé lors d'ateliers, de rencontres à son élaboration.

Ce document stratégique et politique qui va piloter et orienter l'aménagement de notre territoire pour les 10 prochaines années, s'inscrit dans un contexte d'évolutions, de changements et de défis majeurs, qu'ils soient climatiques, écologiques, énergétiques, économiques et sociétaux et porte une vision partagée de l'avenir de notre territoire.

Les enjeux sont forts : il nous faut conjuguer la dynamique de développement, la réponse aux besoins des habitants, l'amélioration et la préservation de notre cadre de vie, et la protection de nos paysages, de nos espaces naturels sensibles entre Loire, Sillon et bocage.

La phase de consultation institutionnelle qui s'est achevée fin juin a permis aux 11 conseils municipaux ainsi qu'aux partenaires institutionnels de donner un avis assorti d'éventuelles observations ou contributions.

La dernière phase de concertation avec les habitants est l'enquête publique qui aura lieu du 25 août au 26 septembre 2025 dans les 11 communes du territoire.

La dernière étape sera le vote final d'approbation du document du PLUi qui aura lieu en décembre 2025. Le PLUi s'appliquera alors dans les 11 communes d'Estuaire et Sillon.

Je terminerai en remerciant sincèrement tous les élus qui se sont impliqués dans l'élaboration de ce document du PLUi, ainsi que les techniciens de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon et de l'Agence d'Urbanisme de la Région Nazairienne qui nous ont accompagnés. Enfin un grand merci à tous les habitants et partenaires qui ont participé aux ateliers et aux échanges.

**Claire TRAMIER,**

Vice-présidente déléguée à l'aménagement de l'espace



## LE PLUI : OÙ EST-ON ?

Après 3 ans d'études et de concertation avec les habitants, l'élaboration du PLUi touche à sa fin.

Expression du projet politique porté par les élus, sa traduction réglementaire marque la dernière étape d'élaboration du projet.

Le PLUi est désormais prêt à être soumis à enquête publique avant son approbation définitive.

2021

2022

2022-2023

2023-2024

2025

TRAVAIL PRÉPARATOIRE

DIAGNOSTIC

PADD

RÈGLEMENTS

VALIDATION



# Le PLUi : quels effets concrets?

## La réponse aux enjeux du territoire

Pour répondre aux enjeux identifiés et aux grandes ambitions du PADD, les élus ont fixé 5 grands axes pour construire un territoire de qualité favorable à l'accueil de nouveaux ménages, et qui préserve le cadre de vie et les ressources naturelles.

### Paysages

#### Conserver les paysages, l'architecture, les vues

Lors des ateliers de concertation, les habitants ont exprimé le souhait de préserver l'identité rurale des villages du territoire.

Le PLUi crée des conditions pour préserver l'architecture et la campagne habitée :

Des teintes de façades naturelles rappelant la pierre de la région



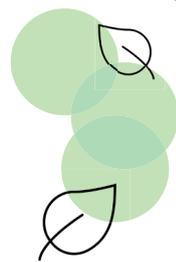
Des murs et murets en pierre préservés



Une végétalisation des clôtures lorsqu'elles donnent sur les espaces agricoles et naturels



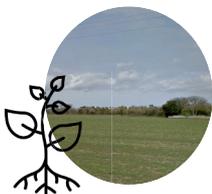
Des toitures à deux pans pour les maisons



Pour protéger les terres agricoles ou les espaces naturels, seuls quelques grands hameaux équipés de réseaux d'assainissement et proche d'un centre-bourg seront constructibles.

### Espaces agricoles et naturels

#### Construire en prenant en compte l'existant



Réduire de plus de moitié la consommation foncière par rapport à la précédente décennie, c'est l'objectif ambitieux que s'est fixée Estuaire et Sillon.

Pour répondre à l'objectif d'accueil, tout en préservant les espaces agricoles et naturels, le PLUi identifie les secteurs d'optimisation où la densification est encadrée par des règles spécifiques y compris en zone économique.

### Eau

#### Protéger la ressource en eau et limiter le risque d'inondations

L'eau est une richesse et une ressource à préserver: le PLUi vise à protéger les cours d'eau, les marais, les milieux humides, les nappes phréatiques ...

Le territoire est particulièrement vulnérable aux inondations, un phénomène aggravé par l'imperméabilisation des sols. Le PLUi prendra en compte ce risque important en :

- Imposant un recul des constructions par rapport aux cours d'eau
- En limitant la surface imperméable lors d'une nouvelle construction



### Accueil

#### Répondre aux besoins en logement et conforter la dynamique économique du territoire



220 à 260

C'est le nombre de logements à construire par an pour répondre aux besoins de toute la population du territoire

2%

C'est le taux de croissance annuelle de l'emploi privé estimé à l'horizon 2025

À travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit, le PLUi fixe des objectifs de densité et intègre les enjeux de mobilité afin de répondre au besoin d'accueil d'ici 2035.

### Cadre de vie

#### Une meilleure qualité de vie

C'est la capacité de bien vivre dans nos villes et centres-bourgs, avec des parcs, des cheminements piétons et cycles sécurisés, le maintien des commerces et des services.

C'est aussi avoir un logement de qualité, pour cela le PLUi fixe l'objectif ambitieux de doter de chaque logement collectif neuf d'un espace extérieur : jardin, balcon, loggia ou espace collectif extérieur.



# Présentation des pièces du PLUi

## *Comment est construit le document ?*

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est organisé de façon à répondre aux besoins d'aménagement et de planification urbaine à l'échelle intercommunale en fixant les règles d'urbanisme applicables à tout projet. Voici ses principales parties et leur contenu :

### 1. *Rapport de présentation :*

- o **Diagnostic territorial** : analyse des caractéristiques du territoire (population, économie, logement, équipements, environnement, etc.).
- o **État initial de l'environnement** : diagnostic environnemental du territoire.
- o **Justification des choix** : explication des choix stratégiques et des orientations et règles retenues dans le projet de PLUi.
- o **Évaluation environnementale** : analyse des effets notables du PLUi sur l'environnement.

### 2. *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :*

- o **Orientations générales** : définition des grandes orientations de développement et d'aménagement du territoire.
- o **Orientations à long terme** : enjeux et objectifs à atteindre pour le développement durable du territoire intercommunal.

### 3. *Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :*

- o **OAP sectorielles** : elles encadrent, en cohérence avec les orientations du PADD, le développement des secteurs identifiés, en complément du règlement écrit et graphique.
- o **OAP commerce** : elle a pour vocation à décliner les objectifs fixés par le PADD du PLUi pour le maintien et l'accueil du commerce sur le territoire.
- o **OAP eau et biodiversité** : vise à accompagner l'ensemble des porteurs de projets dans la prise en compte des grands enjeux tels que le cycle de l'eau, la préservation des milieux naturels à enjeux et la pollution lumineuse.

### 4. *Règlement :*

- o **Règlement écrit** : règles d'urbanisme applicables à chaque zone (densité, hauteur des constructions, emprise au sol, etc.).
- o **Documents graphiques** : cartes et plans de zonage précisant les différentes zones (zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles, etc.).

### 5. *Annexes :*

- o **Servitudes d'utilité publique** : liste et localisation des servitudes affectant l'utilisation des sols.
- o **Annexes sanitaires** : informations sur l'assainissement, l'eau potable, les déchets...
- o **Information sur les risques** : ICPE, retrait-gonflement des argiles...

Chaque partie du PLUi est conçue pour s'assurer que le développement du territoire intercommunal se fait de manière cohérente, durable et en adéquation avec les aspirations locales et les réglementations en vigueur.

# Présentation de la procédure réglementaire

## Calendrier de la phase administrative



## Qu'est-ce qu'une enquête publique ?

L'enquête publique est une procédure administrative destinée à informer le public et à recueillir ses observations, suggestions et contre-propositions. Elle vise à garantir la transparence et la participation citoyenne dans la prise de décisions publiques.

Voici les principales étapes de son déroulement :

### 1 Préparation et lancement de l'enquête

La collectivité décide de lancer une enquête publique et prend un arrêté d'ouverture d'enquête. Un commissaire enquêteur est alors désigné garantissant l'impartialité et la transparence de la procédure.

### 2 Publicité de l'enquête

L'enquête est annoncée publiquement par affichage dans les communes concernées et par publication dans des journaux locaux. Le dossier de PLUi est mis à disposition dans les mairies des communes concernées, ainsi que sur le site internet de l'intercommunalité.

### 3 Période d'enquête

L'enquête publique dure au moins 30 jours. Pendant cette période, les citoyens peuvent consulter le dossier et formuler des observations, propositions et contre-propositions par écrit (dans des registres mis à disposition ou par courrier) ou par voie électronique.

### 4 Clôture de l'enquête et rapport de la commission d'enquête

À la fin de la période d'enquête, les registres sont clos et la commission d'enquête rédige un rapport après analyse des contributions. Elle peut émettre un avis favorable, défavorable ou favorable avec réserves. Le rapport et les conclusions sont rendus publics et consultables.

### 5 Décision finale

Les élus étudient le rapport et les conclusions de la commission d'enquête. Ils ont la possibilité de modifier le projet de PLUi en tenant compte des observations et des recommandations émises.

Une fois approuvé, le PLUi entre en vigueur et devient opposable aux tiers.

L'enquête publique est donc un outil de démocratie participative, permettant aux citoyens de s'impliquer dans les décisions qui affectent leur cadre de vie et de s'assurer que leurs voix sont entendues dans le processus décisionnel.

## *Comment participer au PLUi individuellement ?*

Participer individuellement à l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) permet de faire entendre votre voix en formulant des observations et des contributions :

### **o Par écrit dans les registres :**

Vous pouvez écrire vos observations, propositions ou contre-propositions dans les registres d'enquête disponibles au siège d'Estuaire et Sillon et dans les mairies des communes concernées.

### **o Par courrier postal :**

Envoyez vos observations par lettre à M. le Président de la Commission d'enquête, 2 boulevard de la Loire, CS 7024, 44260 Savenay.

### **o Par voie électronique :**

Envoyez vos contributions par email à l'adresse dédiée pour l'enquête : [plui-assainissement-estuaire-sillon@mail.registre-numerique.fr](mailto:plui-assainissement-estuaire-sillon@mail.registre-numerique.fr)

### **o Permanences de la commission d'enquête :**

En vous rendant aux permanences du commissaire enquêteur vous pouvez discuter directement avec lui et formuler vos observations. Ces permanences sont annoncées dans les informations relatives à l'enquête et sur le site internet dédié au PLUi d'Estuaire et Sillon.

En prenant part activement à l'enquête publique, vous participez à la conception du PLUi et avez la possibilité d'influer sur l'aménagement de votre territoire.

# DU 25 AOÛT AU 26 SEPTEMBRE 2025

Prenez part à l'ENQUÊTE PUBLIQUE du  
*Plan Local d'Urbanisme intercommunal*



## *Quand rencontrer les commissaires enquêteurs ?*

### **Bouée**

Mairie - 2 route du Syl

- Le mercredi 27 août de 14h à 17h

### **Campbon**

Mairie - Place de l'Église

- Le samedi 30 août de 9h à 12h

- Le mardi 16 septembre de 9h à 12h

### **Cordemais**

Mairie - Avenue des Quatre vents

- Le mardi 2 septembre de 9h à 12h

### **La Chapelle-Launay**

Mairie - 2 place de l'Église

- Le mercredi 10 septembre de 14h à 17h

### **Lavau-sur-Loire**

Mairie - 1 rue de la Mairie

- Le vendredi 19 septembre de 14h à 17h

### **Le Temple-de-Bretagne**

Mairie - 24 rue Georges Bonnet

- Le mardi 26 août de 9h à 12h

### **Malville**

Mairie - Rue de la Merlerie

- Le jeudi 4 septembre de 14h à 17h

### **Prinquiau**

Mairie - 2 rue de la Gagnerie

- Le vendredi 29 août de 14h à 17h

- Le mardi 23 septembre de 9h à 12h

### **Quilly**

Mairie - 10 rue de la Mairie

- Le samedi 20 septembre de 9h à 12h

### **Savenay**

Mairie - 2 rue du Parc des Sports

- Le lundi 25 août de 9h à 12h

- Le samedi 13 septembre de 9h à 12h

- Le vendredi 26 septembre de 9h à 12h

### **Saint Étienne de Montluc**

Salle municipale des Loisirs - Rue A.Briand

- Le vendredi 5 septembre de 9h à 12h

- Le jeudi 18 septembre de 9h à 12h