

# Bilan de la concertation et arrêt du PLUi

Conseil Communautaire d'Estuaire et Sillon

25.03.2025

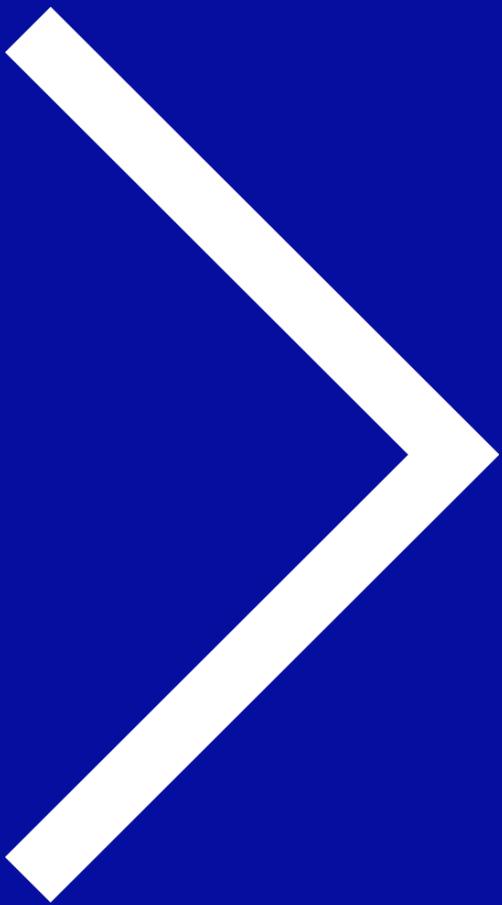
# Les phases du projet



# Déroulé



1. Le bilan de la concertation
2. Les grandes orientations en matière de consommation foncière
3. La réponse aux besoins de développement
4. L'explication des zones



# 1. Le bilan de la concertation



## Actions mises en œuvre

- Mise en place d'un **registre de concertation numérique** ouvert le 07 avril 2022, et clôturé le 28 février 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 Communauté de communes
- Organisation de **6 réunions publiques** suivies d'ateliers de concertation et **1 réunion publique de clôture**
- Organisation d'un **Forum** à Savenay
- Organisation d'une **concertation itinérante** sur les 11 communes

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



## Bilan chiffré

140

Participants à la réunion  
publique du 4 décembre

375

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

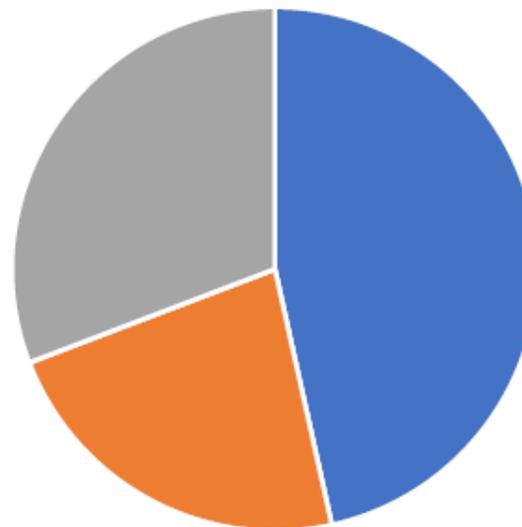
251

Participants pendant  
l'itinérance (Phase règlement  
et OAP)

Contributions écrites au 28  
février 2025

341

## CONCERTATION REPARTITION DE LA PARTICIPATION



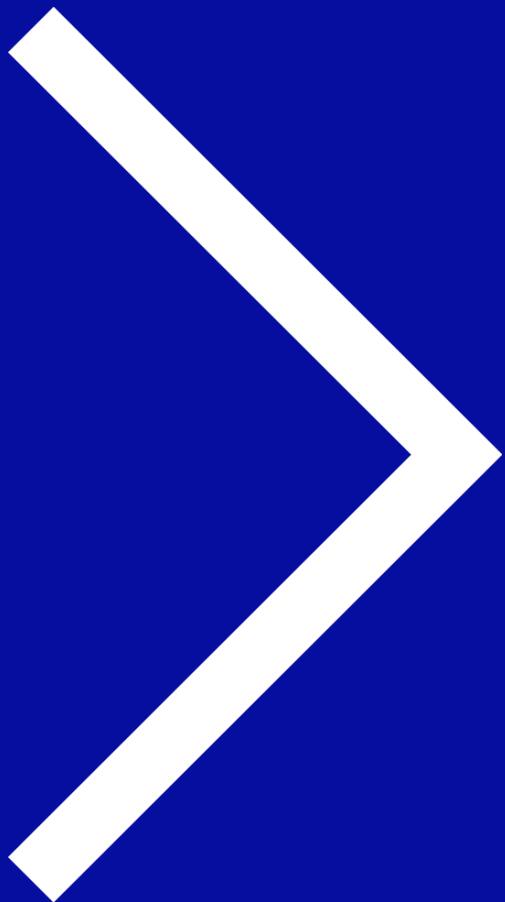
■ Ateliers et réunions publiques ■ Concertation itinérante ■ Contributions écrites



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

- Des questions regroupées par thématiques (les dents creuses, la constructibilité dans les hameaux, la gestion des eaux pluviales...).
- Des réponses apportées dans le bilan de la concertation annexé au dossier.

➤ Un projet enrichi par les apports issus de la concertation.



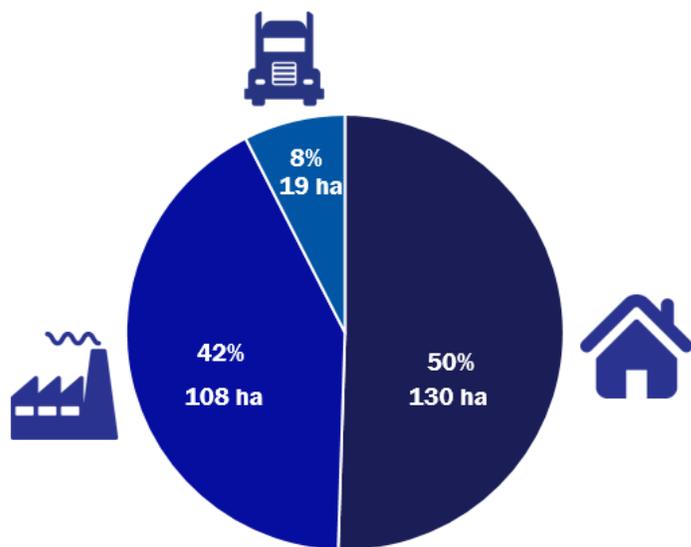
## 2. Les grandes orientations en matière de consommation foncière

# Consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 et 2021 et 2024



**240 ha consommés par Estuaire et Sillon entre l'été 2009 et l'été 2020 soit 21,8 ha/an**

ramenée à la période de 10 ans (référence ZAN)



**25,6 ha consommés par Estuaire et Sillon entre 2021 et 2024**



activités  
50 %

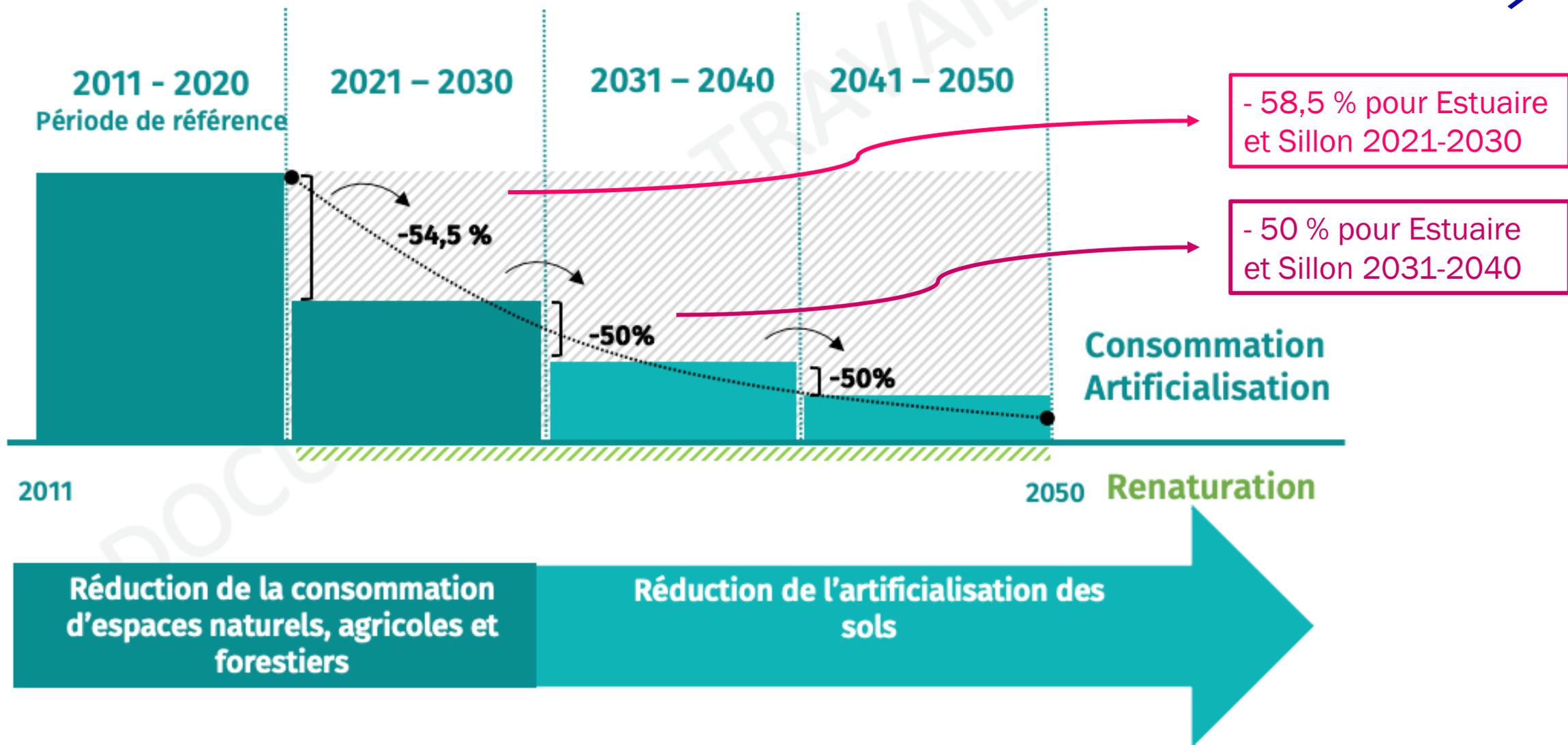


habitat  
42 %



équipements  
8 %

# Les objectifs du SCoT arrêté le 27 février 2025





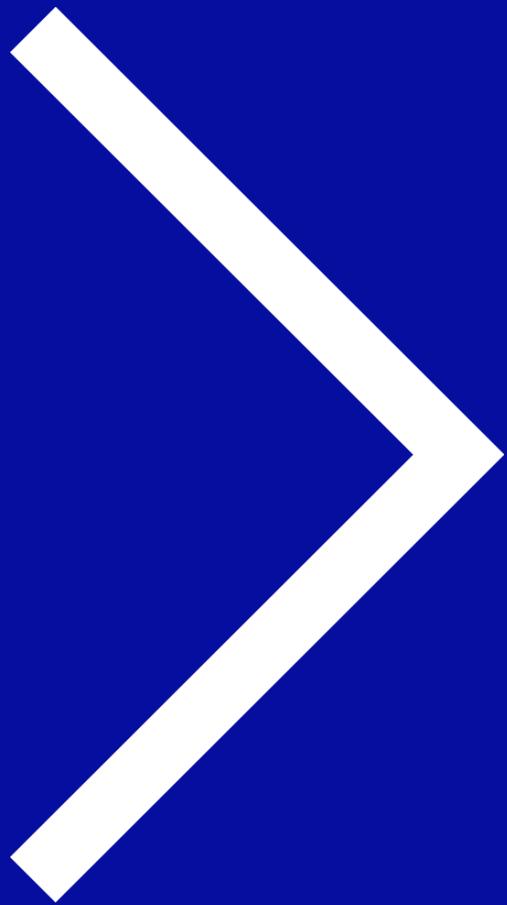
## Répartition de la consommation foncière projetée du PLUi

→ 28,5 % vers **l'habitat soit environ 25,5 ha**

→ 60 % vers **l'économie soit 53,5 ha**

→ 9 % vers les **équipements soit 8 ha**

→ 2,5 % vers **des opérations mixtes soit 3 ha**



### 3. La réponse aux besoins en logements

# Les besoins en logements



>>> un objectif entre **2 200 et 2 600** logements à produire de 2025 à 2035



**220 à 260/an**

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 %

# Les besoins en économie

## Le développement futur



### ① Les zones économiques de dimension métropolitaine comme clé du développement d'Estuaire et Sillon :

*Porte Estuaire*

*La Folaine*

- >> accueillir des petites et moyennes entreprises de 20 à 100 salariés
- >> permettre l'industrie, la construction, l'artisanat de production, la logistique
- >> offrir la possibilité de répondre aux besoins de quelques entreprises en lien avec la transition énergétique et écologique

# Zoom sur les orientations économiques



## Le développement futur

### ② Les zones économiques de dimension intercommunale, une offre complémentaire et répondant à la demande locale :

- >> accueil de petites entreprises de type artisanales
- >> en densification de l'existant
- >> développer une offre immobilière dense (villages d'entreprises, villages d'artisans)
- >> accueil en milieu urbain si le projet est compatible avec la vocation d'habitat

# La réponse aux besoins en équipements

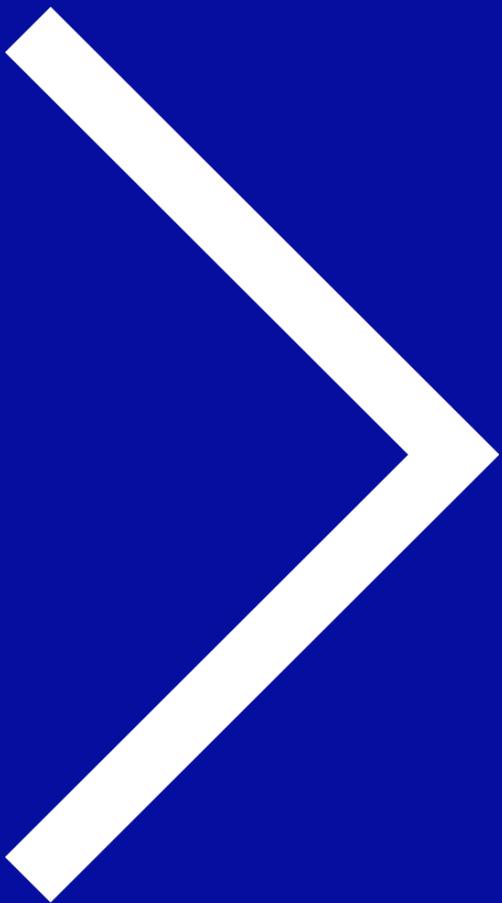


## 1 Stations d'épuration : extensions et nouveaux équipements

- >> répondre aux besoins de mise aux normes des stations d'épuration : La Chapelle-Launay
- >> répondre aux besoins d'augmentation de la population : Saint-Etienne-de-Montluc, Savenay

## 2 Anticiper les besoins d'équipements publics

- >> Plateforme de co-compostage d'Estuaire et Sillon et de Pontchâteau-Saint-Gildas-des-Bois, localisée à Campbon
- >> Extension de l'hôpital de Savenay
- >> Extension du pôle d'équipements sportifs Ménélec (déplacement du gymnase, libération du foncier en centre-ville)
- >> Nouvelle déchetterie de Saint-Etienne-de-Montluc
- >> Nouveau centre de secours et d'incendie à Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc
- >> Etc.



## 4. Le zonage



# Les zones agricoles : 2 zones spécifiques

## La zone Aa (agricole pérenne)

Objectif : permettre et assurer le développement de l'activité agricole

- les zones agricoles *cultivées (hors secteurs concernés par des protections environnementales et des réservoirs de biodiversité)*
- les réservoirs de biodiversité bocagers
- les terres hautes dans les marais (au-dessus de 4 mètres d'altitude)

## La zone Ap (agricole protégée)

Objectif : permettre et assurer le développement de l'activité agricole

- les prairies ouvertes
- les espaces cultivés au contact des zones urbanisées lorsqu'elles ne sont pas occupées par des exploitations agricoles
- les espaces cultivés enserrés dans des zones urbanisées



# Les zones naturelles : 2 zones

## La zone Np (Naturelle protégée)

Objectif : préservation stricte des milieux naturels

- La constructibilité et les aménagements y sont limités
- Les extensions et annexes sont autorisées pour la cinquantaine de maisons isolées existantes

## Les zones N partiellement aménagées *(Gens du voyage, stations d'épuration, activités économiques, espaces de loisirs...)*

Objectif : permettre les constructions de manière exceptionnelle

- Autoriser l'extension limitée des bâtis existants et les nouveaux bâtis dans des secteurs identifiés précisément



# Les zones urbaines : 5 zones

- 1 **La zone Ua** - *centres anciens et faubourgs*
- 2 **La zone Ub** - *extensions contemporaines (après 1950) à vocation d'habitat majoritairement*
- 3 **La zone Uh** - *l'urbanisation à la campagne*

*Uha => villages*

*Uhb => hameaux constructibles*

*Uhc => Secteur Déjà Urbanisé des communes littorales*

- 4 **La zone UL** - *zones d'équipements sportifs, publics, culturels, etc.*
- 5 **La zone Ue** - *zones d'activités économiques (ZAE)*

*UEa => ZAE de dimension extraterritoriale à vocation industrielle et logistique*

*UEb => ZAE de dimension intercommunale à vocation artisanale et de proximité*

*UEc => Zones commerciales*

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

# La zone Ua



## Les centres anciens et leurs faubourgs : Ua

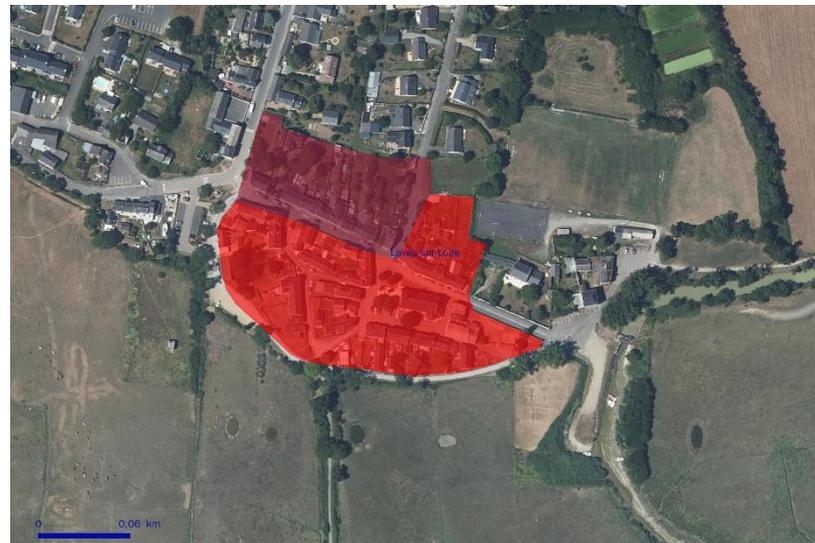
=> Un zonage qui s'appuie sur les **formes urbaines historiques**

**Un zonage de projet** (ex : entrées de villes, secteurs de projets, gares, etc.)

=> Des **règles strictes pour respecter les caractéristiques et qualités architecturales héritées** (ex : toitures 2 ou 4 pans / pas de toitures diamant, implantation à l'alignement ou en retrait de 3 mètres maximum, mitoyenneté d'1 côté minimum, etc.)



Campbon



Lavau-sur-Loire



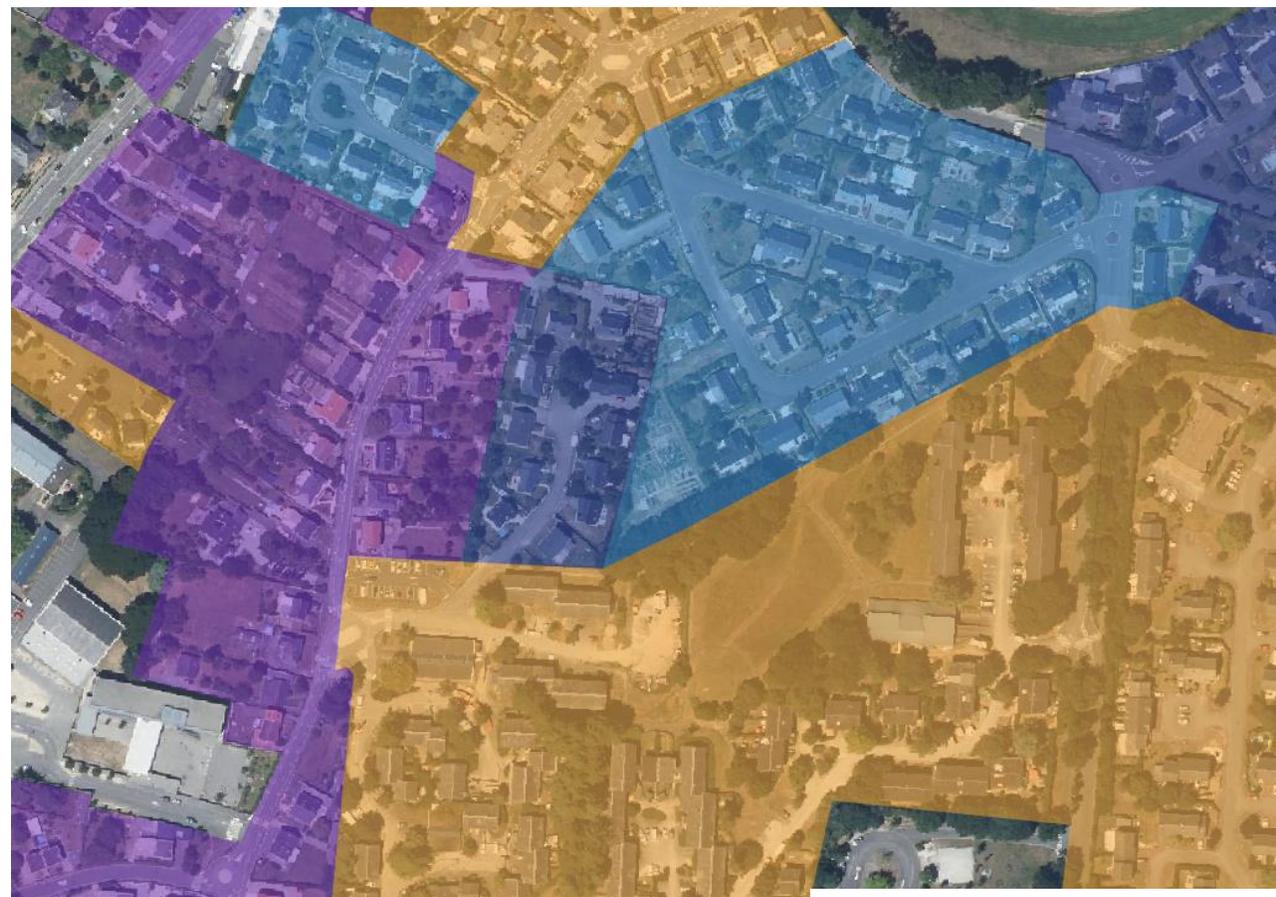
Saint-Etienne-de-Montluc

# La zone Ub



## Les quartiers résidentiels

- => Les formes urbaines **diffuses** + les **lotissements** de différentes générations + les **opérations d'ensemble**
- => Des **règles souples** en cohérence avec le caractère hétérogène et permettant la densification
- => Permettre la **mixité fonctionnelle**
- => Quelques **règles ciblées pour assurer une insertion paysagère et architecturale** (*interdiction du noir en façade principale, interdiction des toitures diamant, toiture couleur ardoise ou teintes similaires, clôtures*)



formesUrbaines\_CCES

- lotissements 1970-90
- lotissements 1990-2010
- lotissements après 2010
- constructions en diffus
- opérations d'ensemble



# La zone Uh



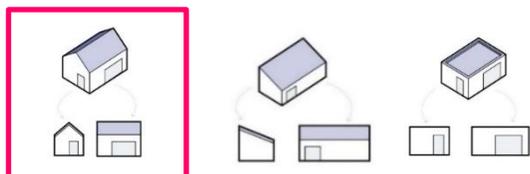
## Les hameaux et villages

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 (PT)**

*70% de PT minimum / 80% en cas de divisions parcellaires. Les marges de recul doivent être en pleine terre et plantées*

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

*haies végétales / dispositifs perméables de types ganivelles, grillages sur piquet de bois ou métallique*

# Les zones UE

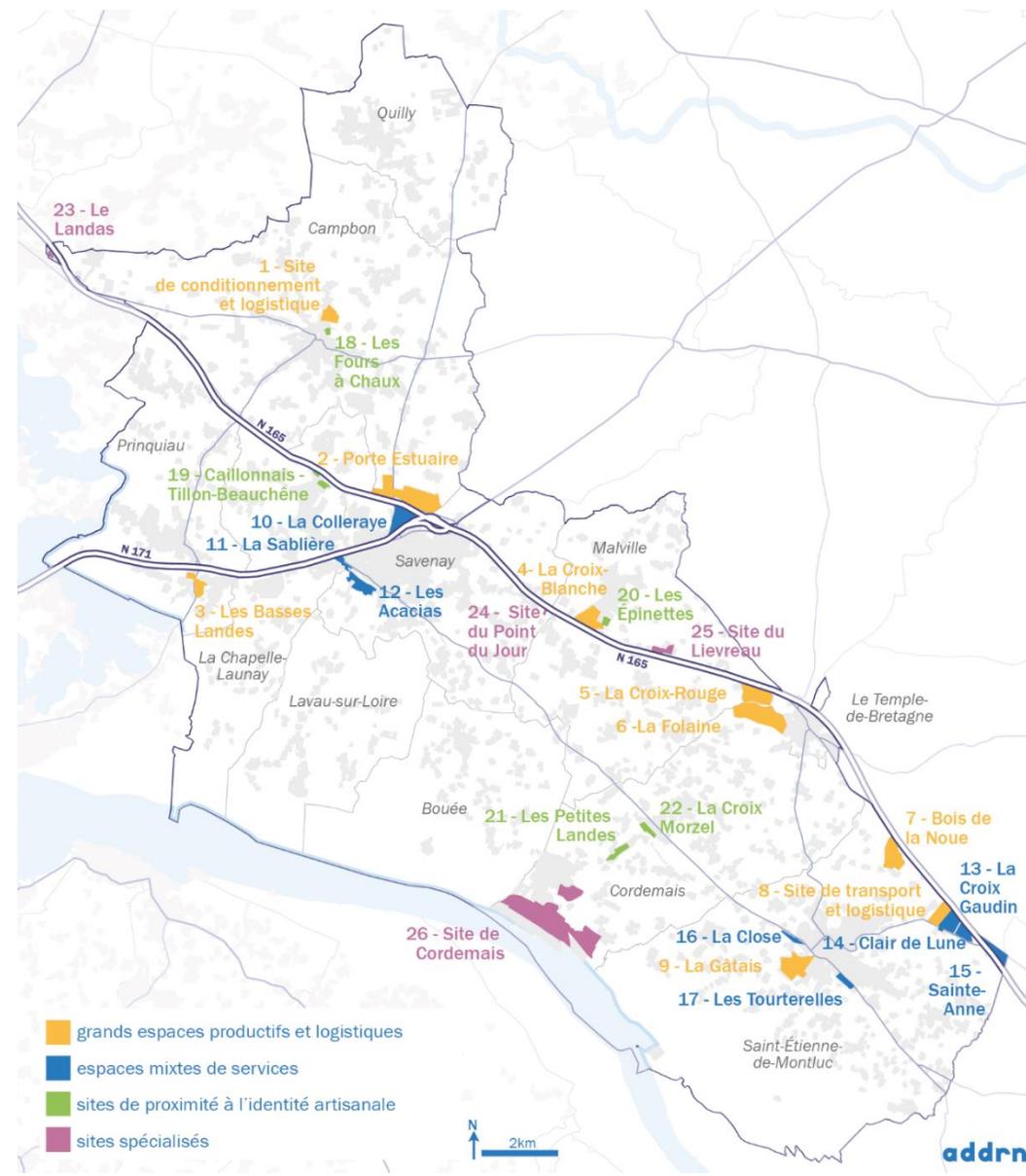
4 zones :

**1 U Ea => grands espaces productifs et logistiques**  
 Fondinais / Porte-Estuaire / Basses-Landes / Croix-Blanche /  
 Croix-Rouge / La Folaine / Site logistique du Petit Rouillonais /  
 Bois de la Noue / La Gâtais / Centrale de Cordemais

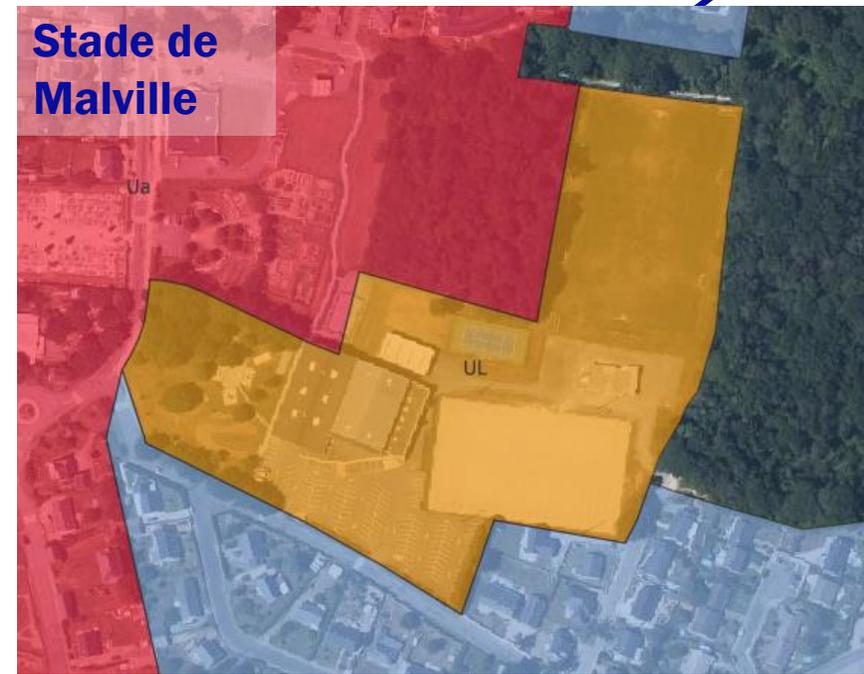
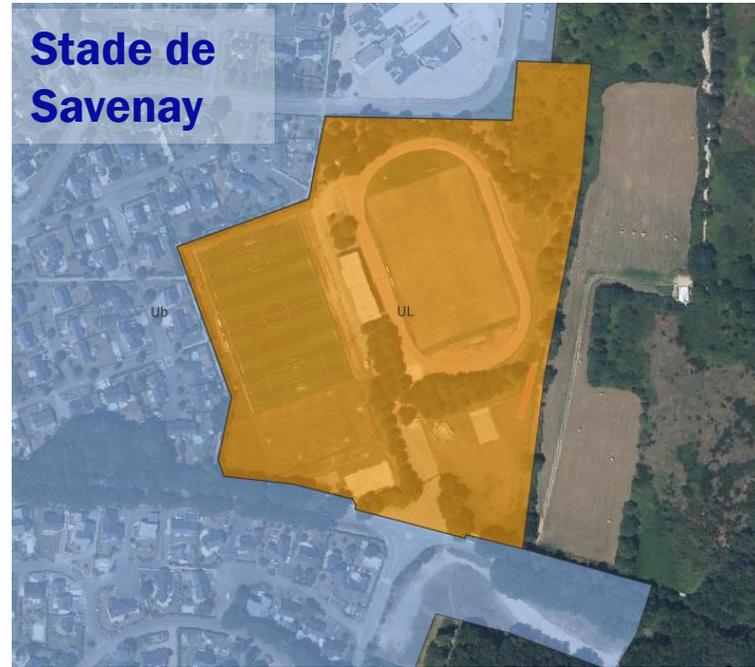
**2 U Eb => espaces artisanaux**  
 Fours à Chaux / Caillonnais-Tillon / Epinettes / Petites-Landes /  
 Clair de Lune

**3 U Ec => espaces commerciaux**  
 Sablière, Colleraye, Les Tourterelles

**4 U Ed => espaces mixtes**  
 >> UEd1 = Acacias, La Close  
 >> UEd2 = Sainte-Anne  
 >> UEd3 = Croix Gaudin



# La zone UL



# Zoom : le plan des hauteurs

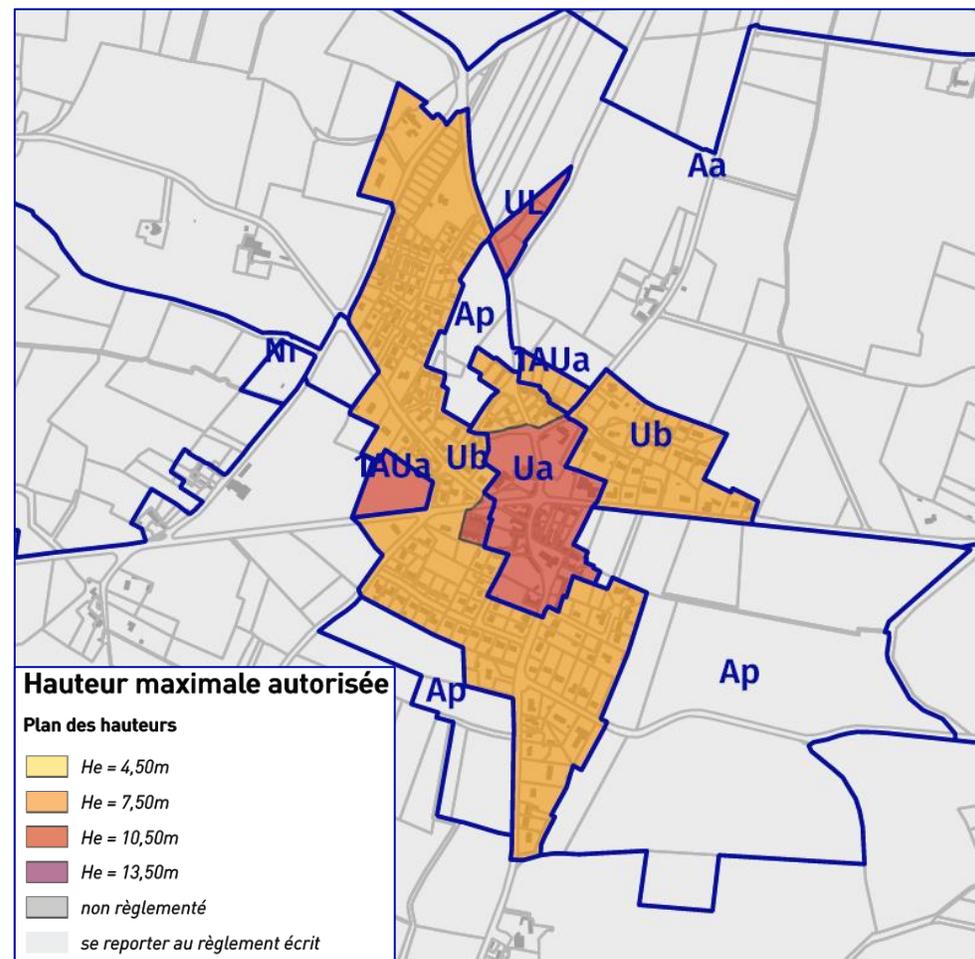


Un règlement graphique des hauteurs dissocié du zonage

>> prise en compte des **spécificités des communes** mais aussi des **quartiers** et des **projets**

=> **répond au principe transversal du PADD sur la « spécificité »**

>> davantage de **souplesse** pour faire évoluer le PLUi dans le temps





# Les OAP : orientation d'aménagement et de programmation

## 1 45 OAP sectorielles

>> **orientations générales** pour encadrer la **qualité paysagère et architecturale** des opérations (*trame paysagère, confort et orientation des logements, palette végétale, qualité des clôtures, optimisation des voies et accès*)

## 2 24 secteurs d'optimisation foncière

>> **des orientations** pour encadrer la **densification des espaces libres de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>**

## 3 1 OAP thématique « Commerce »

>> traduit les orientations politiques du PADD

>> identifie les centralités, en compatibilité avec le SCoT

## 4 1 OAP thématique « Eau et biodiversité »

>> accompagne et guide les particuliers dans leurs projets en prenant en compte les enjeux de la biodiversité et du cycle de l'eau

>> impose des orientations aux aménageurs

# Zoom : OAP thématique commerce



## 1 **une partie thématique**

Présente les **dispositions et orientations générales** concernant les **conditions d'implantation** des cellules commerciales et leur **qualité urbaine**

- >> commerces de proximités exclusivement en centralité
- >> commerces de + 500 m<sup>2</sup> en Secteur d'Implantation Commerciale défini par le SCoT
- >> dans les secteurs non préférentiels : autres commerces et artisanat + extension limitée de l'existant

## 2 **une partie sectorielle**

Délimite les centralités de chaque commune dans lesquelles s'implanteront obligatoirement les commerces jugés de proximité

# Les prochaines étapes

