Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-200072734-20220203-04_03-02-2022-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/02/2022
Affichage : 10/02/2022

Département de Loire Atlantique	**République Française**
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON	**CONSEIL DU 03 02 2022** **Délibération n° 04_03-02-2022**
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	**Date de convocation** : 28/01/2022 **Lieu de la séance** : La Chapelle-Launay **Date de la séance** : 03/02/2022
Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, D. GUILLE, M. GUILLARD, P. MARTIN, P. BRIAND, R. NICOLEAU, Y. TAILLANDIER, A. FARCY, M. MEZARD, F. MOREAU, P. CORBEL, J. TATARD Mesdames : M. GALLERAND, P. CORMERAIS, N. FLAURAUD, C. TRAMIER, M. LEJEUNE, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, I. LE BELLEGO, C. PETER	**Nombre de membres en exercice** : 36 **Quorum** = 13 **Nombre de conseillers présents** : 23 **Procurations** : 11 **Nombre de votants** : 34 **Absents :** 2
Absents excusés ayant donné procuration à : V. BARILLAU pouvoir à JL. THAUVIN R. GUYON pouvoir à JL. THAUVIN T. GADAIS pouvoir à D. GUILLÉ E. SABATHIER pouvoir à N. FLAURAUD S. PASCO pouvoir à P. MARTIN Y. COURIO pouvoir à R. NICOLEAU E. LE QUENVEN pouvoir à C. SACHOT M. VANDEN BRUGGE pouvoir à R. NICOLEAU J. LERAY pouvoir à J. TATARD P. CHABAUD pouvoir à I. LE BELLEGO S. HALLIEN-LANIO pouvoir à J. TATARD	**Présidence : R. NICOLEAU** **Secrétaire de séance : N. FLAURAUD** **Rapporteur : C. TRAMIER**
Absents excusés : M. JANVIER A. JOGUET	

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

CONTEXTE

La Communauté de communes Estuaire et Sillon est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 1er janvier 2017, date de la fusion des Communautés de communes 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.

En application de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, il appartient au conseil communautaire, en même temps qu'il prescrit l'élaboration du PLU intercommunal, de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3 du même code.

OBJECTIFS POURSUIVIS

L'élaboration du PLUi s'inscrira dans les objectifs définis par la loi et visés notamment à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Les 4 grands objectifs poursuivis à travers l'élaboration du PLU intercommunal d'Estuaire et Sillon sont les suivants :

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 équilibrée 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-Etienne-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.

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 règlementaires.

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 ;
- 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.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet, depuis la délibération de prescription jusqu'à la délibération qui arrêtera le projet et qui tirera le bilan de la concertation. Le projet de PLUi arrêté sera ensuite soumis à enquête publique.

Vu le code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.5214-16 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants et L.153-8 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Nantes Saint-Nazaire approuvé le 19 décembre 2016,

Vu la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 11 janvier 2022 conformément à l'article L.153-8 du code de l'urbanisme,

Considérant les enjeux et les objectifs justifiant de l'intérêt d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le territoire de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon,

Considérant qu'aux termes de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, la délibération qui prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit préciser les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

CONCLUSION

Les membres du Conseil Communautaire décident par 33 voix pour et 1 abstention (J. LERAY) :

- DE PRESCRIRE l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Estuaire et Sillon sur l'ensemble de son territoire,

- DE DEFINIR les objectifs poursuivis comme suit :

  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 équilibrée 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 prenant en compte les spécificités des 11 communes :

  - ✓ 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-Etienne-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.

☛ DE DEFINIR les modalités de concertation suivantes, conformément à l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme :

- Mise en œuvre d'un site internet dédié au PLUi ;
- Production et diffusion de documents pédagogiques et de vulgarisation comme supports aux débats ;
- Affichages dans les mairies des communes d'Estuaire et Sillon ;
- Diffusion sur les supports de communication habituellement utilisés par les communes ;
- Par voie de presse locale aux étapes clés de la procédure ;
- Organisation de réunions publiques dans les différents secteurs qui seront définis aux deux grandes étapes de l'élaboration du PLUi ;
- Mise à disposition d'un registre de concertation électronique et d'une adresse mail dédiée au projet ;
- 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 ;
- Possibilité d'adresser ses observations et propositions par écrit à M. le Président.

☛ DE SOLLICITER l'Etat pour l'octroi d'une aide financière pour couvrir les frais liés à cette procédure,

☛ D'AUTORISER Monsieur le Président à accomplir toutes les formalités relatives à cette affaire.

La présente délibération sera notifiée aux personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux communes membres de la communauté de communes. Les personnes mentionnées aux articles L.132-12 et L.132-13 du code de l'urbanisme peuvent également être consultées à leur demande.

La présente délibération sera transmise pour information au Centre National de la propriété forestière, en application de l'article R.113-1 du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré le 3 février 2022

Rémy NICOLEAU

Président



ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE :
ET AFFICHAGE LE :
Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON
Rémy NICOLEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-200072734-20220203-03_03-02-2022-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/02/2022
Affichage : 10/02/2022

Département de Loire Atlantique	**République Française**
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON	**CONSEIL DU 03 02 2022** **Délibération n° 03_03-02-2022**
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	**Date de convocation** : 28/01/2022 **Lieu de la séance** : La Chapelle-Launay **Date de la séance** : 03/02/2022
Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, D. GUILLE, M. GUILLARD, P. MARTIN, P. BRIAND, R. NICOLEAU, Y. TAILLANDIER, A. FARCY, M. MEZARD, F. MOREAU, P. CORBEL, J. TATARD Mesdames : M. GALLERAND, P. CORMERAIS, N. FLAURAUD, C. TRAMIER, M. LEJEUNE, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, I. LE BELLEGO, C. PETER	**Nombre de membres en exercice** : 36 **Quorum** = 13 **Nombre de conseillers présents** : 23 **Procurations** : 11 **Nombre de votants** : 34 **Absents :** 2
Absents excusés ayant donné procuration à : V. BARILLAU pouvoir à JL. THAUVIN R. GUYON pouvoir à JL. THAUVIN T. GADAIS pouvoir à D. GUILLÉ E. SABATHIER pouvoir à N. FLAURAUD S. PASCO pouvoir à P. MARTIN Y. COURIO pouvoir à R. NICOLEAU E. LE QUENVEN pouvoir à C. SACHOT M. VANDEN BRUGGE pouvoir à R. NICOLEAU J. LERAY pouvoir à J. TATARD P. CHABAUD pouvoir à I. LE BELLEGO S. HALLIEN-LANIO pouvoir à J. TATARD	**Présidence : R. NICOLEAU** **Secrétaire de séance : N. FLAURAUD** **Rapporteur : C. TRAMIER**
Absents excusés : M. JANVIER A. JOGUET	

ELABORATION DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON : MODALITES DE COLLABORATION AVEC LES COMMUNES MEMBRES

La Communauté de communes Estuaire et Sillon est compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) depuis le 1er janvier 2017, date de la fusion des Communautés de communes 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.

Dans le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'échelle des 11 communes, et conformément aux dispositions de l'article L.153-8 du Code de

l'urbanisme, il revient au Conseil communautaire d'arrêter les modalités de collaboration avec les communes.

Le Code de l'urbanisme prévoit les modalités suivantes :

- Un débat dans chaque conseil municipal sur les orientations générales du PADD,
- Un avis des communes sur le projet de PLUi arrêté,
- La réunion d'une conférence intercommunale des Maires après l'enquête publique pour examiner les avis joints au dossier d'enquête, les observations du public et le rapport du commissaire-enquêteur.

Estuaire et Sillon souhaite compléter et renforcer ces modalités à travers une Charte de gouvernance afin d'assurer une meilleure collaboration avec ses communes.
Cette Charte annexée à la présente délibération exprime un certain nombre d'objectifs dont l'application permettra l'élaboration du PLUi. Des instances spécifiques seront également mises en place.
Le projet de PLUi prêt à être arrêté sera transmis en amont aux communes afin qu'elles puissent formuler leurs observations.

Ces modalités de collaboration avec les communes ont été débattues lors de la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 11 janvier 2022.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.5214-16 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-8 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Nantes Saint-Nazaire approuvé le 19 décembre 2016,

Vu la Charte de gouvernance relative au PLUi annexée à la présente délibération,

Considérant que le PLU intercommunal doit être élaboré en collaboration avec les communes membres conformément à l'article L.153-8 du Code de l'urbanisme,

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 11 janvier 2022,

CONCLUSION

Les membres du Conseil Communautaire décident par 31 voix pour et 3 voix contre (J. LERAY, J. TATARD, S. HALLIEN-LANIO)

☛ D'APPROUVER les modalités de collaboration entre la Communauté de communes Estuaire et Sillon et ses communes membres telles qu'exposées dans la Charte de gouvernance ci-annexée après avoir réuni la conférence intercommunale des maires le 11 janvier 2022,

☛ D'AUTORISER Monsieur le Président à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré le 3 février 2022

Rémy NICOLEAU

Président

Communauté de Communes ESTUAIRE et SILLON - SAVENAY -

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE :
ET AFFICHAGE LE :
Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON
Rémy NICOLEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-200072734-20220203-03_03-02-2022-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/02/2022
Affichage : 10/02/2022

PLUi
D'ESTUAIRE ET SILLON

PROJET DE CHARTE DE GOUVERNANCE

Communauté de Communes Estuaire et Sillon
2 bd de la Loire - 44260 SAVENAY
02 40 56 81 03
communaute@estuaire-sillon.fr
www.estuaire-sillon.fr



ESTUAIRE ET SILLON
Communauté de Communes
www.estuaire-sillon.fr

Communauté de Communes Estuaire et Sillon
2 bd de la Loire
44 260 SAVENAY



Chiffres clés

- **38 590** habitants
- **312** km²
- **11** communes

I- Préambule

La Communauté de communes Estuaire et Sillon a décidé d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).
Estuaire et Sillon est née le 1er janvier 2017 de la fusion de deux communautés de communes : Loire et Sillon (8 communes) et Cœur d'Estuaire (3 communes).
Ces changements institutionnels se sont faits dans le cadre des redéfinitions de périmètres d'EPCI faisant suite à la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe).

En raison de ces changements institutionnels, Estuaire et Sillon a été dotée de nouvelles compétences avec, notamment, la compétence « PLU » dont disposait déjà Cœur d'Estuaire. Cette dernière était alors en cours d'élaboration de son PLUi. Estuaire et Sillon a repris la procédure et a approuvé en juillet 2019 le PLUi devenu partiel.

Les 11 communes disposent d'un PLU (ou PLUi partiel) et n'ont pas été impactées par la caducité des Plans d'Occupation des Sols (POS) depuis le 27 mars 2017. En plus du PLUi partiel approuvé récemment, les communes de Campbon et Lavau sur Loire disposent de PLU approuvés il y a moins de deux ans. La commune de La Chapelle-Launay est en cours de révision de son PLU (approbation début 2022). Six communes ont donc eu l'occasion de travailler sur les nouveaux enjeux de leur territoire.

Aussi, sur certains champs thématiques abordés dans les PLU(i) (habitat, environnement, mobilité, énergie…), les communes d'Estuaire et Sillon disposent pour la majorité d'une vision d'ensemble avec, du fait de l'élaboration puis de la révision du SCoT, du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et du Schéma des modes actifs, une habitude de travail en commun pour la définition d'objectifs supra-communaux territorialisés.

Cette vision commune est à poursuivre, le PLUi étant l'occasion et l'outil privilégié pour le faire. L'enjeu est d'harmoniser les orientations et les règles à l'échelle du territoire et d'apporter une traduction plus précise des documents supra, notamment le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Nantes-Saint Nazaire.

L'objectif de cette charte de gouvernance est d'identifier le processus décisionnel tout au long de la procédure d'élaboration par la traduction des modalités de concertation entre Estuaire et Sillon et les communes ainsi que les modes d'associations.

II- Rappel : le pacte de gouvernance d' Estuaire et Sillon

La coopération intercommunale d'Estuaire et Sillon s'appuie sur un ensemble de valeurs et fondements, complémentaires et indispensables pour la mise en œuvre du pacte de gouvernance :

- **Transparence :** une communication des informations complète, transparente, accessible et plus pédagogique auprès des élus et des habitants.
- **Solidarité :** l'action intercommunale est ajustée aux spécificités de chaque commune. Elle doit satisfaire les besoins des petites communes tout en permettant aux autres communes d'exercer pleinement leur rôle de centralité et d'attractivité. Les politiques publiques sont conduites selon les principes de complémentarité, réciprocité et proximité.
- **Équité :** une répartition équitable des richesses, des moyens, des activités et des équipements en privilégiant la proximité, afin de favoriser l'accès de tous les services à tous les citoyens.

- **Coopération :** les élus, les habitants, les services, les partenaires sont associés et fédérés pour renforcer et consolider les liens afin de créer une identité et une dynamique de de territoire.
- **Citoyenneté :** les démarches citoyennes et participatives sont impulsées et encouragées dans le processus d'élaboration et de mise en œuvre du projet de territoire et des politiques publiques en s'appuyant sur les diverses instances de gouvernance.

La gouvernance s'appuie quant à elle sur les différentes instances pour fonctionner :

- La présidence /Le bureau communautaire
- Le conseil communautaire
- Les commissions thématiques intercommunales
- Les autres instances/représentations extérieures
- Les plénières des conseillers communautaires
- L'assemblée des conseillers municipaux
- Les conseils municipaux
- Les groupes de travail
- Le comité de pilotage/comité technique
- Le groupe d'appui au projet
- Le conseil de développement

III- Les objectifs de la gouvernance PLUI

La charte de gouvernance exprime un certain nombre d'objectifs dont l'application permettra l'élaboration du PLUi :

- **Représentativité des communes :** application du principe « une commune – une voix ». La commune représente l'échelle pertinente de la connaissance des lieux et le point de départ de l'organisation du territoire. L'objectif est d'assurer leur représentativité par leur participation mais aussi leur visibilité tout au long du projet.
- **Participation :** la vision complémentaire des communes doit permettre de mieux appréhender les caractéristiques locales. La mise en commun des participations doit aboutir à une cohérence et une pertinence des idées fortes retenues.
- **Information :** il est proposé d'identifier des modalités et un rythme adapté aux besoins du projet tout en tenant compte des contraintes calendaires des participants. L'appropriation du projet sera garantie par une information fluide et ciblée.
- **Modes de travail adaptés au territoire :** entre marais, sillon et plateau, le territoire connaît un développement propre à chaque bassin de vie. Des instances en lien avec les instances communautaires et communales permettront de prendre en compte et d'adapter les modes de travail aux caractéristiques spécifiques du territoire.



- **Arbitrage :** l'élaboration du PLUi est un moment d'échanges et de négociations. La charte de gouvernance a pour rôle de fixer le circuit de validation et les instances d'arbitrage.

IV- LES INSTANCES DE GOUVERNANCE PLUi

a) Organes de validation

- **Le conseil communautaire :** prescrit la procédure, débat sur les orientations générales du PADD, arrête et approuve le PLUi.

- **La conférence intercommunale des maires :** se prononce sur les modalités de concertation envisagées avant prescription du PLUi, échange sur le projet après enquête publique et avant approbation.

- **Les 11 conseils municipaux :** échangent sur le PADD, informent de l'avancée de la procédure.
→Chaque membre du comité intermédiaire et du comité de pilotage a pour rôle de transmettre les informations relatives au projet aux élus municipaux.

- **Le Bureau communautaire :** composé des 11 maires, il est informé des avancées de la procédure et procède aux ultimes arbitrages avant approbation.

b) Organes de travail

- **Comité de pilotage (Copil) :** composé d'un élu par commune (communautaire ou non) et des maires, il valide les différentes avancées du PLUi et participe aux réunions (PPA, etc).
→Chaque commune pourra désigner un suppléant en cas d'absence de l'élu titulaire.

- **Comité intermédiaire :** composé des élus volontaires du Copil (ou leur suppléant désigné le cas échéant) et des techniciens, il suit le travail réalisé et aborde tous les sujets nécessitant d'être présentés au Copil. Il définit également les thématiques nécessitant des ateliers spécifiques. Enfin, les membres du comité intermédiaire sont le relais avec les communes (descendent les informations et remontent les réflexions).

- **Ateliers thématiques :** ces réunions permettent d'associer l'ensemble des élus communaux intéressés par une thématique, les services concernés et les personnes ressources selon les sujets (associations, conseil de développement…).
→**Exemples de thématiques :**
  - **Habitat :** formes urbaines, mixité sociale…
  - **Enjeux de transition écologiques et changement climatique :** trames vert et bleue, zones humides, assainissement, eaux pluviales…
  - **Développement économique :** évolution du tissu bâti, zéro artificialisation net et densification, commerces, stationnement…
  - **Patrimoine :** identification des enjeux, préservation, aspect extérieur des constructions, clôtures….
  - **Agriculture :** développement, préservation…
  - **…**

Les ateliers abordent les sujets identifiés par le comité intermédiaire. Ces ateliers pourront également prendre la forme de séminaires ou de visites de sites afin de sensibiliser les élus et les aider à s'approprier le travail réalisé.

S'ajoute à ses instances le comité technique (Cotech). Composé de techniciens (pilote du projet, Addrn, bureaux d'études, instructeurs, agents des communes selon les thématiques), il assure le suivi technique de la procédure et la coordination du projet et des instances. Il prépare également les Copil.

c) Circuit d'information

- **Instances communales :** dans le prolongement de la gouvernance PLUi, les communes organiseront leur propre gouvernance et circuit interne d'information selon la manière dont elles souhaitent travailler dans leurs instances locales.
Pour cela, le comité technique assurera la diffusion de supports simples et adaptés auprès des communes afin que des échanges puissent avoir lieu et qu'elles puissent alimenter la réflexion.
De plus, chaque élu communal présent au comité intermédiaire et au comité de pilotage apportera à sa commune des éclairages sur les documents diffusés et fera remonter les remarques et observations.

- **Commissions communautaires :** la commission Aménagement de l'espace, composée d'élus communautaires et communaux, sera informée des avancées de la procédure et pourra émettre des observations qui seront ensuite partagées avec le comité intermédiaire. Les autres commissions communautaires pourront être informées selon les thématiques à présenter.
De plus, chaque membre de la commission pourra apporter à sa commune des éclairages sur les documents diffusés.

- **Conseil de développement :** instance de démocratie participative représentant l'intercommunalité, il pourra être consulté sur le PLUi et émettre des propositions.









GOUVERNANCE PLUi

Circuit décisionnel

Propose et informe

Comité intermédiaire

Élus volontaires du Copil (max 11) et techniciens

1 rencontre tous les mois les mardis après-midi des semaines impaires

Propose et valide

Copil

1 élu par commune + maires (22 élus)
1 rencontre tous les deux mois les mardis après-midi des semaines impaires (selon ordre du jour)

Émettent un avis

Conférence intercommunale des maires

11 maires
Réunie 2 fois

Bureau communautaire

11 maires
Validation à chaque phase

Décide

Conseil communautaire

36 élus
4 réunions légales

Pilote

Contribuent

Ateliers thématiques

Assure le suivi

Cotech

Informent

Alimentent

11 communes/ conseils municipaux

Informent

Alimentent/ émettent un avis

Commissions communautaires

Alimente

Conseil de Développement

TABLEAU DE SYNTHESE

	Décision	Co-construction	Consultation/ Avis	Information
Conseil communautaire				
Conférence intercommunale des maires				
Bureau communautaire				
Conseils municipaux				
Copil				
Comité inter				
Ateliers				
Commission intercommunale aménagement				
Conseil de développement				



COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY

PROCES-VERBAL
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 SEPTEMBRE 2023 – 19h30

Lieu de la séance : PRINQUIAU

Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, R. GUYON, D. GUILLE, M. GUILLARD, P. MARTIN, P. BRIAND, J.P BLANC, A. JOGUET, R. NICOLEAU, Y. TAILLANDIER, A. FARCY, M. MEZARD, F. MOREAU, P. CORBEL, J. TATARD Mesdames : V. BARILLAU, M. GALLERAND, S. PASCO, C. TRAMIER, M. LEJEUNE, D. HARIOT, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, E. LE QUENVEN, M. VANDEN BRUGGE, J. LERAY, I. LE BELLEGO, P. CHABAUD, C. PETER, S. HALLIEN-LANIO	**Nombre de membres en exercice** : 36 **Quorum** = 19 **Nombre de conseillers présents** : 32 **Procurations** : 2 **Absents** : 2 **Nombre de votants** : 36
Absents excusés ayant donné procuration à : T. GADAIS pouvoir à D. GUILLÉ N. FLAURAUD pouvoir à M. GUILLARD	
Absents excusés : P. CORMERAIS S. MAURE	**Présidence : R. NICOLEAU** **Secrétaire de séance : H. COUTELLER**

ORDRE DU JOUR :

- **Approbation du Procès-Verbal du Conseil Communautaire du 4 juillet 2023**

- **Point non soumis au vote**

  Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : Débat sur les Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- **Points soumis au vote**

1. Rapport annuel 2022 sur le prix et la qualité du service public de prevention et de gestion des déchets de la Communauté de communes Estuaire et Sillon
2. Pacte Stratégique Régional et Contrat Pays de la Loire 2023-2026 de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon
3. Soutien aux territoires 2020-2023 - Contrat intercommunal avec le Département de Loire-Atlantique

4. Taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations
5. Taxe sur les surfaces commerciales fixation du coefficient multiplicateur
6. Dotation de Solidarité Communautaire 2023
7. Décision modificative n° 2-2023 budgets annexes
8. Bail Réel Solidaire du Domaine du Matz – Ville de Savenay – Versement d'une participation financière
9. Aire d'accueil des gens du voyage d'Estuaire et Sillon - modification de la grille tarifaire d'occupation
10. Avenant n°1 à la convention de délégation de compétences entre la Région des Pays de la Loire et la Communaute de communes Estuaire et Sillon pour la gestion des services spéciaux de transport scolaire
11. Définition et ouverture de la concertation préalable à la réalisation de l'EcoCampus de la Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc
12. Convention de mise à disposition d'agents municipaux pour l'accompagnement des élèves dans les cars de transports scolaires

Le Président remercie M. BLANC d'accueillir le conseil à Prinquiau, il ouvre la séance et procède à l'appel. Madame COUTELLER est désignée secrétaire de séance.

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 JUILLET 2023

Le Président soumet au vote l'adoption du procès-verbal du Conseil communautaire du 4 juillet 2023. Le procès-verbal est approuvé avec 2 abstentions (J. TATARD et S. HALLIEN-LANIO).

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

C. TRAMIER : propose une rapide synthèse.

Les objectifs :

- Un territoire d'accueil entre la métropole nantaise et l'agglomération nazairienne qui répond aux besoins
- Un développement équilibré et mesuré
- Un patrimoine préservé et des paysages sauvegardés entre Sillon, plateau et marais
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement en lien avec le Plan Climat-Air-Energie d'Estuaire et Sillon

Trois principes transversaux :

- Unité : Estuaire et Sillon fait unité
- Spécificité : celle d'Estuaire et Sillon autant que celle de chacune de ses communes
- Complémentarité : réussir ces transitions et les transformations du modèle d'aménagement

Deux 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

Débat :

J. TATARD : reprend les chiffres de la page 17 du document annexé sur laquelle il est annoncé « accueillir entre 7 500 et 9 100 habitants supplémentaires d'ici 2035 » et le pourcentage de la page 39 selon lequel les communes de Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc détiendraient à elles deux environ 45% de la part de la production de logements à l'échelle de la CCES. M. Tatard a fait un calcul sur la base d'une médiane de 8 300 logements d'ici 2035 dont 45% pour Saint-Etienne-de-Montluc et Savenay soit un total de 3 735 logements. Il estime donc une production de logements sur Savenay sur une période de 10 ans à 2 240 logements soit 224 logements/an. M. Tatard souhaite attirer l'attention des élus car le PLU actuel de Savenay prévoyait une production de 86 logements/an alors que dans cette projection il est prévu 224 logements/an soit une hausse de 50%. Il rappelle que les prévisions estiment que la Ville de Savenay comptera 10 000 habitants en 2025. M. Tatard demande si cette trajectoire est bien raisonnable et comment y répondre sans artificialiser le territoire ?

C. TRAMIER : répond que le calcul proposé par M. Tatard est inexact, en effet, il est question dans les chiffres de la page 17 d'un nombre d'habitants et pas d'un nombre de logements. Erreur d'échelle. Mme Tramier rappelle que dans le SCOT notre territoire a divisé par 2 la consommation foncière entre 1999 et maintenant. La courbe démographique augmente beaucoup mais on est capable de diminuer et d'être sobre en foncier tout en continuant d'accueillir la population.

JL. THAUVIN : précise que le Conseil municipal de Campbon partage les grands principes mais émet cependant des réserves sur le fait que 45% de la part de la production de logements à l'échelle de la CCES ne soient que sur deux communes à savoir Saint-Etienne-de-Montluc et Savenay.

C. TRAMIER : tient à remercier toutes les personnes ayant contribué sur le sujet, elle salue un travail collectif des élus, des membres du COPIL ,... et remercie particulièrement les services dont E. Laurent et Grégory et Anne-Sophie de l'ADDRN.

R. NICOLEAU : Remercie C. TRAMIER pour son intervention.

Le Conseil prend acte du débat.

1- RAPPORT ANNUEL 2022 SUR LE PRIX ET LA QUALITE DU SERVICE PUBLIC DE PREVENTION ET DE GESTION DES DECHETS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

Rapporteur : Monsieur Pascal MARTIN, Vice-président délégué aux déchets

Vu le rapport annuel 2022 sur le prix et la qualité du service public de prévention et de gestion des déchets de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, ci annexé,

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil communautaire :

☛ DE PRENDRE ACTE du rapport annuel 2022 sur le prix et la qualité du service public de prévention et de gestion des déchets de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, ci-annexé.

ANNEXE

Voir document joint.

Le Conseil prend acte.

2- PACTE STRATEGIQUE REGIONAL ET CONTRAT PAYS DE LA LOIRE 2023-2026 DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

Rapporteur : Monsieur Rémy NICOLEAU, Président

Vu la délibération du Conseil Régional des Pays de la Loire des 23 et 24 juin 2022 approuvant la mise en place d'un Pacte Stratégique Régional basé sur un diagnostic des enjeux du territoire et le soutien aux investissements des intercommunalités à travers un Contrat,

Vu la délibération du Conseil Régional des Pays de la Loire des 15 et 16 décembre 2022 approuvant les modèles types de Pacte Stratégique Régional et de Contrat Pays de La Loire 2026,

Vu la présentation en Bureau Communautaire des nouveaux dispositifs de la Région par le Vice-Président M. CHÉREAU le 24 janvier 2023,

La Région Pays de la Loire souhaite poser les bases d'un nouvel accompagnement des territoires plus juste et plus équilibré. Elle signera avec chaque intercommunalité un Pacte Stratégique Régional, instance de dialogue reposant sur un diagnostic partagé des enjeux et besoins.

Le diagnostic régional reprend les 4 orientations stratégiques retenues par Estuaire et Sillon dans le projet de territoire :

- Un territoire de cohésion et de coopération ;
- Un territoire solidaire et créateur de lien social ;
- Un territoire durable et de transitions ;
- Un territoire attractif et accueillant.

Le pacte identifie les interventions régionales sur chaque territoire ainsi que les priorités et les orientations de la Région inscrites dans les schémas régionaux. Le Pacte servira de base aux échanges et à la définition de l'accompagnement régional autour des projets prioritaires du territoire pour la durée du Contrat.

En lien avec ce Pacte, la Région propose un nouveau contrat de territoire à Estuaire et Sillon, le Contrat Pays de la Loire 2026. Il s'agit d'une déclinaison opérationnelle du Pacte Stratégique, permettant le soutien à l'investissement local. Le Contrat a pour vocation de soutenir les projets structurants ayant un impact significatif pour le territoire et ses habitants.

Le Contrat Pays de La Loire 2026 devra nécessairement :
- Répondre exclusivement aux thématiques régionales que sont l'emploi/l'économie, la jeunesse et la transition écologique ;
- Prendre en compte et développer les deux grands principes fondateurs et vertueux que sont la transition écologique et l'inclusion des personnes en situation de handicap tels qu'indiqués dans le préambule du Pacte Stratégique Régional ;
- Chaque projet sollicitant un financement régional au titre du contrat devra justifier de la prise en compte de ces deux principes.

Le Contrat doit également s'articuler avec le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), notamment les deux objectifs suivants :
- Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de La Loire ;
- Relever collectivement le défi de la transition environnementale en préservant les identités territoriales ligériennes.

La liste des projets annexé au contrat précise de façon indicative et non exhaustive les projets déjà identifiés par le territoire qui pourraient mobiliser les crédits régionaux. Le Contrat est conclu pour la période de 2023-2026. L'EPCI sera le chef de file de ce Contrat.

Les projets identifiés par le territoire pour mobiliser le Contrat Régional s'inscrivent dans les orientations suivantes du Pacte stratégique régional :
• Offrir aux habitants d'Estuaire et Sillon des équipements et un cadre de vie répondant à leurs besoins actuels et futurs ;
• Poursuivre l'adaptation aux nouveaux besoins des habitants pour maintenir l'attractivité du territoire par des politiques locales et régionales dédiées ;
• Développer et déployer des mobilités durables et innovantes ;
• Mutualiser l'équipement sportif de la Justice entre les lycées et les associations sportives ;
• Rendre accessible à tous les services et les équipements.

Le Contrat s'inscrit dans une politique régionale globale de soutien aux territoires. D'autres dispositifs d'accompagnement existent pour les investissements communaux :
- Le fonds pour l'investissement communal pour les communes de moins de 3 500 habitants ;
- Le fonds de revitalisation des centres villes pour les communes labellisées Petites Villes de Demain.

Le Contrat pour Estuaire et Sillon prévoit une enveloppe globale pour la période 2021-2026 de 1 330 878 € dont 450 878 € au titre de l'enveloppe relance qui ont déjà été affectés à des projets, et un montant spécifique au contrat 2023-2027 de 880 000 €.

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

☛ D'APPROUVER le Pacte Stratégique Régional et le Contrat Pays de La Loire 2026 ci-annexés,

☛ DE SOLLICITER l'appui financier de la Région à travers le projet de contrat, selon les termes de l'article 3, soit une enveloppe 2023-2026 de 880 000 €,

☛ D'AUTORISER le Président à signer ces documents et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

ANNEXE

Voir documents joints.

Débat :

J. LERAY : se félicite de l'orientation inscrite dans le pacte « Offrir aux habitants d'Estuaire et Sillon des équipements et un cadre de vie répondant à leurs besoins actuels et futurs ». Elle précise qu'elle sera vigilante à ce que l'argent mobilisé via ce contrat serve vraiment ce thème.

R. NICOLEAU : ajoute qu'il s'agit bien de thématiques qui répondent aux exigences régionales et qui correspondent aux projets engagés ou à engager notamment sur les différents équipements : jeunesse, emploi économie, transition écologique, ...

M. GUILLARD : déplore la répartition faite sur le territoire, il s'interroge sur la stratégie. En effet, il explique que des communes peuvent avoir des subventions de la Région à travers les contrats Petites Villes de demain, que les plus petites communes peuvent aussi avoir des subventions dans le cas où leur population est inférieure à 3 500 habitants, il y a un contrat territorial qui représente 50 000€ dans lequel la Région subventionne les communes et dans un souci d'équité qui lui échappe, il a été envisagé de créer également une subvention de 50 000€ pour les communes « intermédiaires » qui ne pouvaient prétendre à aucune autre de ces subventions. Il ajoute que néanmoins si la Région met en place ce fonds de 50 000€ pour les petites communes c'est qu'elle sait que ces communes sont en difficulté, qu'elles ont des besoins, qu'elles ont du mal à assurer leurs investissements et elle le fait sciemment, d'une manière tout à fait réfléchie en pesant le pour et le contre, puisqu'elle intervient uniquement sur ces communes en question c'est bien dans un souci d'apporter des solutions à des petites communes qui n'en n'ont pas. M. Guillard estime pour sa part qu'il n'y a pas de justesse dans le raisonnement appliqué quand la Communauté de communes se dit qu'elle va rétablir une certaine justesse sur le territoire en attribuant aussi ces fonds là à ceux qui n'en n'ont pas eu dans le cadre du Contrat régional.

R. NICOLEAU : répond que c'est un point de vue et poursuit en précisant qu'après avoir débattu sur le sujet il a été décidé d'équilibrer où il y a un accompagnement pour les communes de moins de 3 500 habitants et que des projets avaient besoin d'être accompagnés pour plusieurs communes. Il a été souhaité sortir une enveloppe spécifique pour ces communes là en dehors de l'enveloppe de relance qui a été déjà mobilisée et notamment sur certains investissements, sur d'autres communes. Le Président ajoute qu'il s'agit du choix majoritaire fait en bureau, qu'il trouve équitable et qui a permis de redonner une part conséquente sur l'accompagnement de ces deux communes. Il rappelle qu'une des communes du territoire a renoncé à son enveloppe de 50 000€ afin de la redistribuer aux autres communes en ayant le plus besoin sur certains projets déjà lancés, il était important de souligner ce geste de solidarité.

M. GUILLARD : constate que cela annule la politique régionale qui vient en aide aux plus petites communes sur des bases qu'elle a elle-même réfléchi, comme d'autres collectivités, comme le Département ou autre, flèchent des aides sur les plus petites communes. M. Guillard conclut que lorsque la Communauté de communes décide de donner la même chose aux autres communes, elle annule toute cette politique de soutien aux plus petites communes.
R. NICOLEAU : répond que l'on ne donne pas la même somme aux autres communes mais que l'enveloppe de 50 000€ est distribuée aux communes moyennes. Le Président compare ce principe de redistribution avec la DETR ou la DSIL où on redonne ces arbitrages à l'EPCI car l'Etat/la Région se désengagent sur le sujet. Le Président rappelle que ces choix sont discutés, débattus et qu'ils ne sont pas au détriment d'autres projets. Le Président explique que lorsqu'il siège à la commission DETR, il y a aussi des arbitrages à faire et parfois des désaccords.
M. GUILLARD : ne souhaite pas revenir sur le geste louable de la commune qui a renoncé à son enveloppe de 50 000€ ni sur le fond de son désaccord. M. Guillard ne remet pas non plus en cause l'intégrité du Contrat régional mais il lui semble que la redistribution faite au sein de la Communauté de communes est assez unique.

VOTE : Unanimité

3- SOUTIEN AUX TERRITOIRES 2020-2026 CONTRAT INTERCOMMUNAL AVEC LE DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Rapporteur : Monsieur Rémy NICOLEAU, Président

Vu la délibération du 16 décembre 2019 du Département de Loire-Atlantique adoptant les principes d'intervention du soutien aux territoires pour la période 2020-2026,

Vu la délibération du 26 mars 2020 du Département de Loire-Atlantique adoptant les modalités opérationnelles du soutien aux territoires 2020-2026,

Afin d'assurer la cohésion des territoires, le Département de Loire-Atlantique a voté, pour la période 2020-2026, une nouvelle politique de soutien à l'investissement local. Cette politique se traduit notamment par un partenariat renforcé entre le département et les intercommunalités, sur la base de priorités partagées et précisées dans un contrat intercommunal.

Ce nouvel outil du Département s'inscrit dans une politique plus large de soutien aux territoires, comprenant 3 autres volets à destination des communes :

- Une dynamique « cœur de bourg / cœur de ville », reposant sur un appel à manifestation d'intérêt et un contrat-cadre conclu avec les communes retenues,

- Un accompagnement renforcé des communes dans le développement de l'éducation à travers un « fonds écoles »,

- Un soutien spécifique aux communes rurales via un fonds dédié permettant d'accompagner leurs projets.

Les priorités d'actions fléchées dans le Contrat intercommunal pour Estuaire et Sillon s'appuient sur deux axes thématiques :

1. Accueillir de nouvelles populations et ancrer les habitants en proposant une offre de services accessible, sobre et adaptée :

Ce premier axe comprend un volet logement, les centralités et l'accès aux services, ainsi que le tourisme.

2. Adopter des mobilités décarbonées

Ce deuxième axe est destiné à soutenir les axes cyclables à réaliser dans le cadre du Schéma Des Mobilités Actives.

Ces orientations correspondent à celles retenues dans le Contrat de Ruralité, de Relance, et de Transition écologique signé avec l'État, et celles du Projet de Territoire d'Estuaire et Sillon.

Le Contrat inclut la liste des projets intercommunaux qui mobiliseront les financements du Département qui comprend notamment :

- la médiathèque à Savenay,
- l'aire d'accueil des gens du voyage à Saint-Étienne-de-Montluc,
- l'axe cyclable Prinquiau-La Chapelle-Launay – Savenay,
- l'espace jeunes à la Chapelle-Launay,
- un équipement petite enfance – enfance jeunesse,
- Belvédère de Rohars - Bouée

L'enveloppe allouée à Estuaire et Sillon dans le cadre du Contrat Intercommunal s'élève au total à 900 000 €. La liste des projets précise l'enveloppe allouée dans le cadre du contrat pour chaque opération, ainsi que le taux d'intervention.

Un projet financé dans le cadre du soutien aux territoires 2020-2026 ne pourra pas bénéficier d'une subvention départementale au titre d'un autre dispositif départemental, sur un même périmètre de dépenses éligibles.

Le Contrat court jusqu'au 31 décembre 2026. Pour y être rattachées, les opérations devront avoir démarré physiquement avant l'échéance du contrat. Le contrat pourra être modifié par voie d'avenant.

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

☛ DE VALIDER le projet de contrat intercommunal ci-annexé, comprenant la liste des projets à financer, pour un total de 900 000 €,

☛ D'AUTORISER le Président à signer le Contrat intercommunal avec le Département de Loire-Atlantique et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

ANNEXE

Voir document joint.

Débat :
J. LERAY : souhaite revenir sur le point 2 « Adopter des mobilités décarbonées », celle-ci déplore qu'il n'y ait qu'un seul axe fléché, l'axe cyclable Prinquiau-La Chapelle-Launay – Savenay. En effet, Mme Leray regrette que les jeunes n'aient pas d'accès possible à vélo pour se rendre au collège et c'est problématique.
R. NICOLEAU : répond qu'aujourd'hui il y un axe déjà engagé, il y a un schéma directeur. Il ajoute que des discussions ont eu lieu en bureau sur la stratégie à adopter sur les axes à privilégier, il faut qu'il y ait également une concordance entre les communes et la Communauté de communes sur ce point. Il ajoute qu'un contrat et une aide de l'Etat ont été proposés, la priorité étant donnée aux axes déjà prêts. Le Président évoque le travail déjà fait pour relier le collège Paul Gauguin de Cordemais jusqu'à La Croix Morzel, les parties prenantes ont à se mettre d'accord sur la temporalité et sur un budget.
M. GALLERAND : fait remarquer que dans la liste indicative et non exhaustive des projets annexée au contrat il est question de la médiathèque « intercommunale » de Savenay alors qu'il a été décidé d'attendre pour le moment pour statuer sur ce point. Mme Gallerand estime que la qualification « intercommunale » pour la médiathèque de Savenay est prématurée.
R. NICOLEAU : rappelle que ce qui est important ce sont les projets mentionnés dans la liste et que si le terme « intercommunale » n'est pas approprié il est proposé de le supprimer. Ce qui est accepté par les élus communautaires.
J. LERAY : demande à quoi correspond l'équipement petite enfance – enfance jeunesse mentionné dans la liste ?
R. NICOLEAU : répond que rien n'est défini pour le moment mais qu'il s'agissait de flécher un équipement nécessaire sur le territoire.

VOTE : Unanimité

4- TAXE POUR LA GESTION DES MILIEUX AQUATIQUES ET LA PREVENTION DES INONDATIONS

Rapporteur : Monsieur Jean-Louis THAUVIN, Vice-président délégué aux finances

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon est compétente sur son territoire en matière de Gestion des Milieux Aquatiques et de Prévention des Inondations (GEMAPI) depuis le 1er janvier 2017.

Au titre de la compétence, la Communauté de communes intervient sur les cours d'eau de son territoire et conduit des opérations annuelles d'entretien. Elle met également en œuvre un plan de reconquête environnementale au service de son cadre de vie et de son attractivité.

La compétence GEMAPI peut être financée par la taxe GEMAPI prévue à l'article 1530 bis du Code Général des Impôts (CGI).

Aussi afin de répondre aux besoins financiers induits par cette compétence, Estuaire et Sillon souhaite instaurer la taxe GEMAPI.

Cette taxe est plafonnée à 40 € par habitant et par an sur la base de la population dite "Dotation Globale de Fonctionnement" (DGF). Il s'agit d'une taxe additionnelle dont le montant est réparti par l'administration fiscale sur les taxes locales (Taxe d'habitation sur les Résidences Secondaires, Foncier bâti, Foncier non bâti et Cotisation Foncière des Entreprises).

Au regard du plan d'actions et d'investissement relatif à cette compétence, le produit de taxe GEMAPI envisagé est de 300 000 € pour 2024. Le montant définitif sera soumis au vote du Conseil Communautaire lors de l'adoption du budget primitif 2024.

L'instauration de la taxe doit être votée avant le 1er octobre de l'année N-1. Le produit de cette taxe doit être arrêté par l'EPCI avant le 15 avril de chaque année, soit dans la même temporalité que l'adoption du budget primitif de la collectivité. Il doit être au plus égal au montant annuel prévisionnel des charges de fonctionnement et d'investissement résultant de l'exercice de la compétence GEMAPI. Le produit de cette taxe doit être exclusivement affecté au financement des charges de fonctionnement et d'investissement, y compris celles constituées par le coût de renouvellement des installations ainsi que par le remboursement des annualités des emprunts, résultant de l'exercice de la compétence GEMAPI.

Vu la commission des finances du 13 septembre 2023,

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

☛ DE VOTER l'instauration de la Taxe GEMAPI prévue à l'article 1530 bis du Code Général des Impôts à partir de 2024,

☛ D'AUTORISER le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

VOTE : Unanimité

5- TAXE SUR LES SURFACES COMMERCIALES FIXATION DU COEFFICIENT MULTIPLICATEUR

Rapporteur : Monsieur Jean-Louis THAUVIN, Vice-président délégué aux finances

La Communauté de Communes perçoit la Taxe sur les Surfaces COMmerciales (TASCOM) prévue à l'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 relative à l'institution de mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés, et perçue au profit de la commune.

La TASCOM est assise sur la surface de vente des magasins de commerce de détail, dès lors qu'elle dépasse 400 m² quelle que soit la forme juridique de l'entreprise qui les exploite. Le montant de la

taxe brute est déterminé, par application à la surface totale de vente au détail de l'établissement, d'un tarif qui varie en fonction du chiffre d'affaires annuel au m², de la superficie et de l'activité.

Le Conseil Communautaire peut appliquer aux montants de la taxe un coefficient multiplicateur compris entre 0,80 et 1,20. La délibération qui y procède doit être prise avant le 1er octobre de l'année pour une application au 1er janvier de l'année suivante. Ce coefficient ne peut varier de plus de 0,05 chaque année.

Par délibération adoptée le 30 mars 2017, ce coefficient avait été fixé à 1.02 sur le territoire d'Estuaire et Sillon.

Il est proposé de porter ce taux à 1.07 dès l'année 2024.

Vu la commission des finances du 13 septembre 2023,

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

☛ DE FIXER le coefficient de la TASCOM à 1.07 à partir de 2024,

☛ D'AUTORISER le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Débat :
J. LERAY : demande pourquoi le taux de référence est celui de 2017 ?
JL. THAUVIN : répond que c'est le coefficient appliqué par la Communauté de communes Loire et Sillon avant la fusion.

VOTE : Unanimité

6- DOTATION DE SOLIDARITE COMMUNAUTAIRE 2023

Rapporteur : Monsieur Jean-Louis THAUVIN, Vice-président délégué aux finances

En 2021, la Communauté de communes Estuaire et Sillon a déterminé une méthode de répartition de la Dotation de Solidarité Communautaire (DSC) respectant les nouvelles dispositions fixées par l'Etat.

Comme en 2022, il est proposé cette année d'adopter de nouveau cette méthode actualisée avec les données statistiques 2023.

Pour rappel, les critères de répartition sont les suivants :

- Critère 1 – 18.00 %, l'écart de revenu par habitant de la commune par rapport au revenu moyen par habitant d'Estuaire et Sillon. Cette part est versée sur la base des revenus moyens des foyers des communes avec pondération de la population à l'aide de l'écart à la moyenne

de ces revenus moyens permettant ainsi d'accroitre la dotation des communes ayant la population aux revenus moyens les plus faibles.

- Critère 2 – 17.50 %, le potentiel financier tel que défini par les textes et repris dans les critères d'attribution de la DGF pondéré par la population. Cette part est versée sur la base du potentiel financier / habitant avec pondération de la population à l'aide de l'écart à la moyenne de ce potentiel financier permettant ainsi d'accroitre la dotation des communes les moins favorisées.

- Critère 3 – 29.50 %, potentiel financier « local » comprenant le potentiel fiscal « 3 taxes », la dotation forfaitaire et les attributions de compensations de chacune des communes prenant ainsi en considération les transferts de charges passés. Cette part est versée de façon inversement proportionnelle aux capacités financières des communes.

- Critère 4 – 35.00 %, la superficie des communes. Cette part est versée en fonction de la superficie aux communes dont le ratio hectare / habitant est supérieur à 1

Il est ici rappelé que l'attribution d'une DSC par Estuaire et Sillon au profit des communes reste facultative.

L'objectif recherché par Estuaire et Sillon est de corriger au maximum les écarts à la moyenne pouvant exister entre les différentes communes du territoire tant sur le potentiel de ressources de chacune d'elles que sur les revenus moyens des habitants, notamment en essayant de favoriser celles d'entre elles disposant de moins de moyens pour faire face à certaines obligations de dépenses.

La répartition de la DSC à hauteur de 252 502.39 € résultant de l'application de ces critères figure dans le tableau ci-annexé.

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

☛ DE VOTER la répartition 2023 de la DSC figurant dans le tableau ci-annexé,

☛ D'AUTORISER le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

ANNEXE

Voir document joint.

Débat :
P. CORBEL : tient à souligner l'aberration de ce calcul car en étudiant les critères 1 et 2 il constate que c'est Savenay qui touche le plus.
JL. THAUVIN : répond que c'est pourquoi les critères 3 et 4 ont été ajoutés, ils permettent de tempérer cette tendance mais M. Thauvin explique que c'est la règle qui est ainsi.

C. TRAMIER : fait remarquer que la Dotation de Solidarité Communautaire est une dotation que les élus décident et que l'EPCI, qui a normalement la libre administration de ses finances et de sa gestion, se voit imposer par l'Etat un mode de répartition de cette DSC. Mme Tramier explique que les élus pourraient très bien décider s'ils le souhaitent de diviser la dotation par 4 pour la redistribuer aux plus petites communes ou la diviser par 11 pour répartir la dotation de façon équitable entre toutes les communes ou encore d'en distribuer une année davantage à une commune car elle en aurait besoin mais l'intervention de l'Etat dans le mode de calcul les en empêche.
JL. THAUVIN : répond que l'Etat fixe un cadre de la même façon qu'il peut le faire par exemple pour le PLUi.

VOTE : Unanimité

7- DECISION MODIFICATIVE N° 2-2023 BUDGETS ANNEXES

Rapporteur : Monsieur Jean-Louis THAUVIN, Vice-président délégué aux finances

Le Conseil communautaire a voté en date du 30 mars 2023, les budgets primitifs d'Estuaire et Sillon,

Vu la Commission des Finances du 13 septembre 2023, il convient d'apporter des ajustements aux budgets annexes immobilier d'entreprises et déchets.

Budget Immobilier d'Entreprises

Cette décision modificative vise à régulariser les loyers perçus sur le site de l'Ecole du Gaz. Depuis le 01/01/2023, les loyers sont comptabilisés sur le compte 752. Or, le rattachement de ces loyers en 2022 et la contrepassation en 2023 ont été enregistrés sur le compte 7083 (ancien compte utilisé). Il convient de prévoir des crédits en dépenses et en recettes à hauteur de 216 000 € pour neutraliser ce rattachement

Section d'exploitation

DEPENSES			RECETTES		
Chapitre - Article	**Libellé article**	**Montant**	**Chapitre - Article**	**Libellé article**	**Montant**
67-6718	Autres charges exceptionnelles	216 000.00 €	70-7083	Locations diverses	216 000.00 €
TOTAL		216 000.00 €	TOTAL		216 000.00 €

Budget Gestion des Déchets

Cette décision modificative vise à annuler une créance émise à l'encontre de Suez Sanitra et de la réémettre au nom de Suez PV.

Section d'exploitation

DEPENSES			RECETTES		
Chapitre - Article	**Libellé article**	**Montant**	**Chapitre - Article**	**Libellé article**	**Montant**
67-6718	Autres charges exceptionnelles	3 500.00 €	70-706	Locations diverses	3 500.00 €
	TOTAL	3 500.00 €		TOTAL	3 500.00 €

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

☛ D'APPROUVER la décision modificative n°2-2023 présentée ci-avant,

☛ D'AUTORISER le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

VOTE : Unanimité

8- BAIL REEL SOLIDAIRE DU DOMAINE DU MATZ – VILLE DE SAVENAY – VERSEMENT D'UNE PARTICIPATION FINANCIERE

Rapporteur : Madame Claire TRAMIER, Vice-présidente déléguée à l'aménagement de l'espace, urbanisme, habitat

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Estuaire et Sillon approuvé le 23 mai 2019,

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 5 juillet 2022.

Vu la demande de participation financière présentée par la société CIF Coopérative en date du 4 juillet 2023,

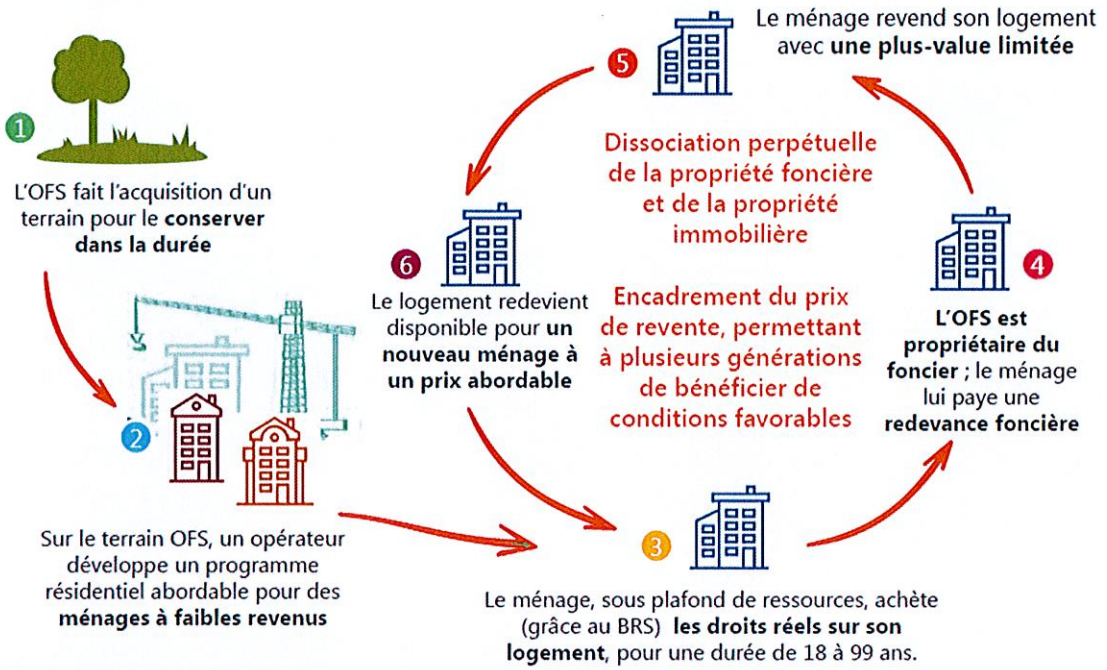
Vu les crédits inscrits au BP 2023,

Principe du Bail Réel Solidaire (BRS)

Le bail réel solidaire, dispositif d'accession à la propriété, permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue, et ce, à un prix abordable.

Le principe est de dissocer le foncier du bâti pour abaisser le prix du bien. Le futur acquéreur achète uniquement le logement et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible. Il signe un bail réel solidaire pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

L'Organisme Foncier Solidaire détient uniquement le terrain, ce qui représente généralement pour le futur acquéreur, entre 20 % et 40 % d'économie en fonction du secteur géographique. Le logement doit être utilisé en tant que résidence principale et les revenus du ménage ne doivent pas dépasser certains plafonds de ressources.

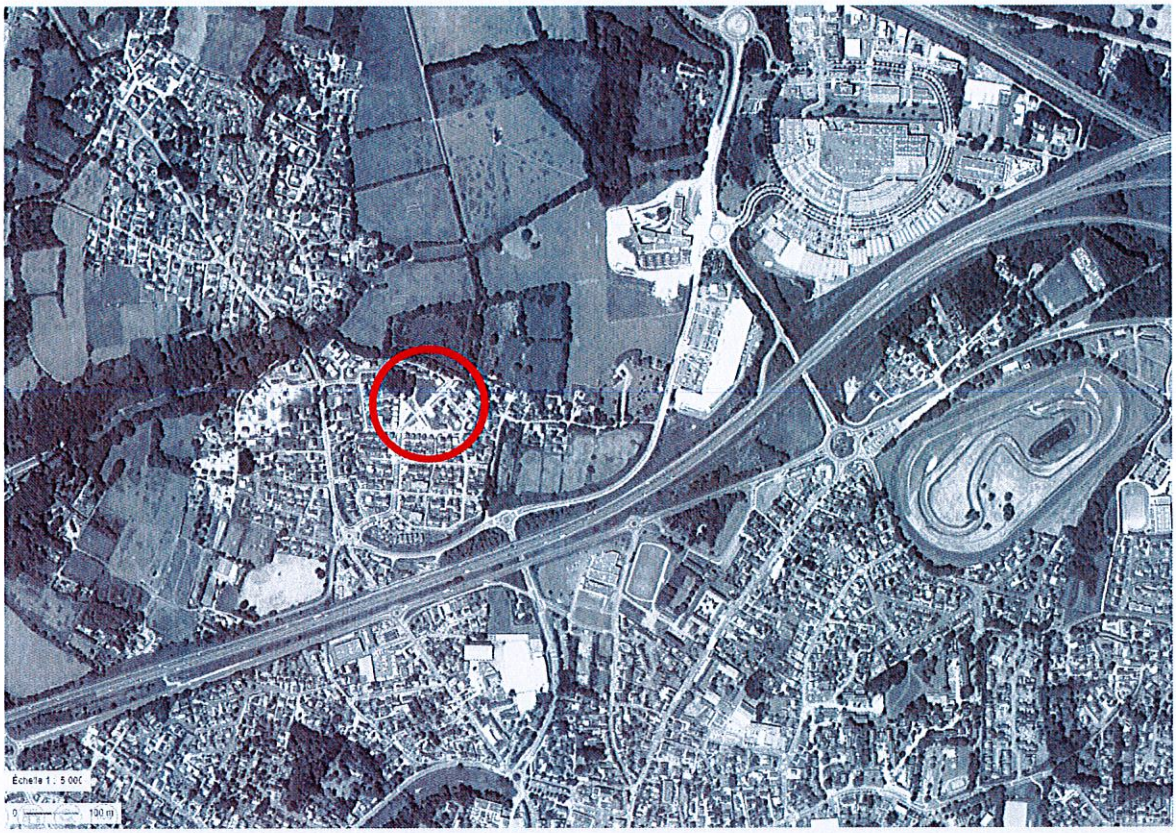


Les avantages de l'achat en BRS sont les suivants :

- 20 % à 40 % d'économie en pleine propriété sur le projet immobilier (selon le secteur),
- La constitution d'un capital pour une mensualité réduite,
- Un loyer faible du terrain,
- Une garantie de rachat du logement par l'OFS
- Une TVA réduite à 5,5 % au lieu des 20 % habituels
- La possibilité de financer l'achat du bien avec un prêt à taux zéro (réservé aux primo-accédants),
- Dans certaines collectivités, la possibilité d'un abattement de taxe foncière de 30 % à 100 %.

L'opération du Domaine du Matz à Savenay

Le groupe CIF, bailleur social, doit livrer un programme immobilier de 18 logements dont 15 en BRS sur le secteur du Domaine du Matz, avenue Jean Moulin à Savenay. Le permis de construire a été délivré en avril 2023. Le programme comprend deux ensembles respectivement de 10 et de 8 logements, composés de T2, T3 et T4.



Plan de localisation du projet CIF (cercle rouge)



Vue en insertion du projet dans le site.

Afin d'équilibrer financièrement l'opération, le bailleur social CIF sollicite la Communauté de communes pour une subvention de 41 250 €, soit 2 750 € par logement (15 logements en BRS).

Pour rappel, le Conseil municipal de la Ville de Savenay, par délibération en date du 14 juin 2023, a approuvé le versement d'une subvention d'un montant identique (41 250 €).

Par ailleurs, le Département de la Loire-Atlantique contribue aussi à cette opération pour un montant de 82 500 €.

Enfin, la Communauté de communes Estuaire et Sillon a inscrit cette opération dans son budget 2023 pour un montant de 41 250 €.

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil communautaire :

☛ DE VERSER une participation de 2 750 € par logement soit 41 250 € pour 15 logements, au groupe CIF Coopérative pour l'opération en Bail Réel Solidaire du Domaine du Matz à Savenay,

☛ D'AUTORISER le Président, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

VOTE : Unanimité

9- AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE D'ESTUAIRE ET SILLON – MODIFICATION DE LA GRILLE TARIFAIRE D'OCCUPATION

Rapporteur : Madame Claire TRAMIER, Vice-présidente déléguée à l'aménagement de l'espace, urbanisme, habitat

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dans les communes de plus de 5 000 habitants ;

Vu la circulaire du 5 juillet 2001 relative à l'application du 5 juillet 2000 ;

Vu le décret du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage ;

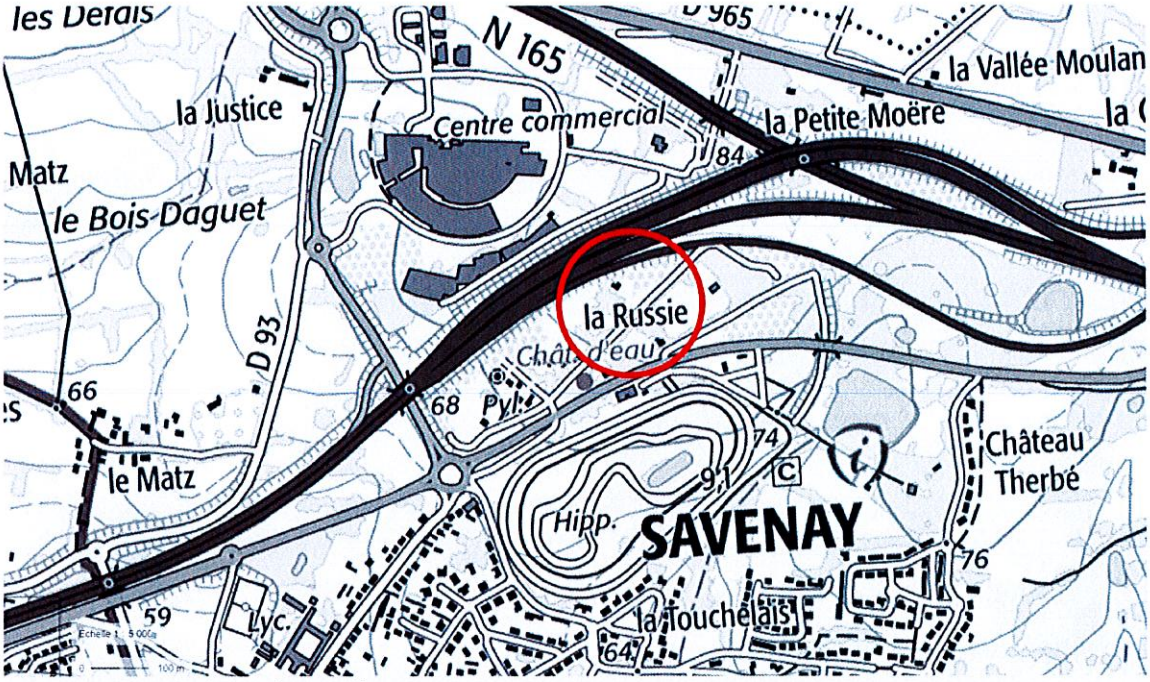
Vu le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Loire Atlantique 2018 – 2024, approuvé le 20 décembre 2018,

Vu les statuts de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et notamment la compétence en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;

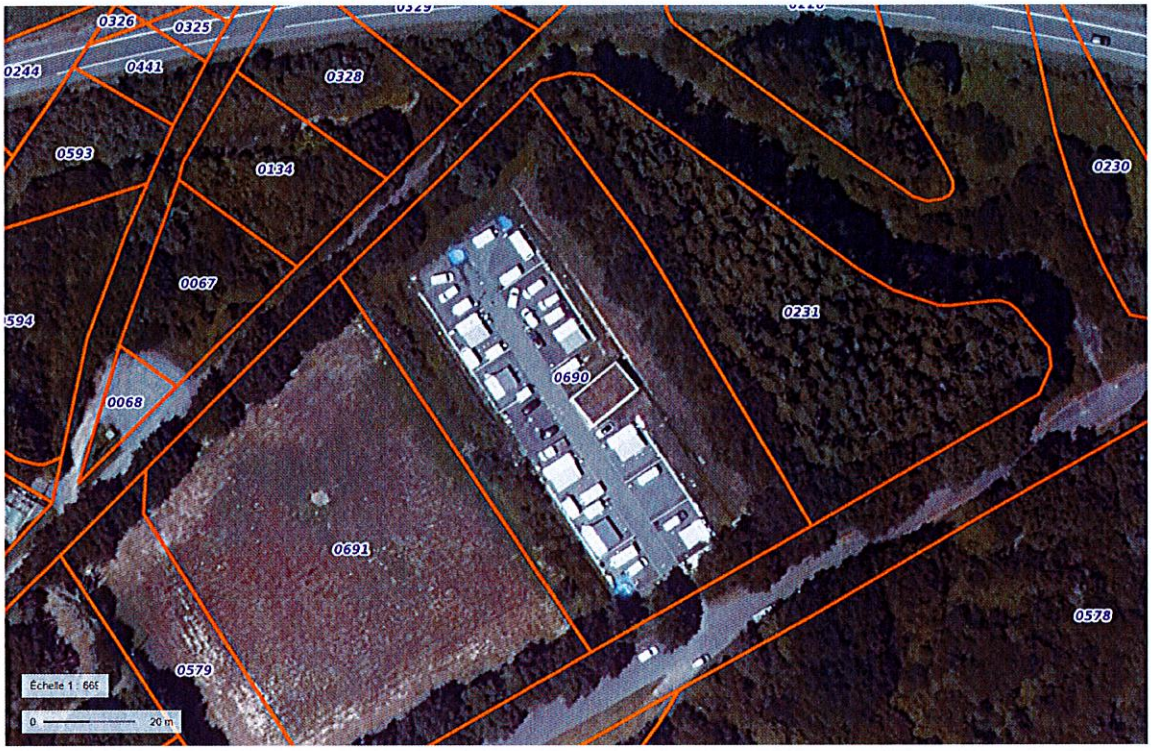
Contexte

En application de la loi NOTRe du 7 août 2015 et depuis le 17 janvier 2017, la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » a été transférée de plein droit aux intercommunalités à fiscalité propre. La gestion de l'aire d'accueil de la Ville de Savenay relève ainsi d'Estuaire et Sillon.

Cette aire d'accueil, située le long du Chemin de la Russie, comprend 12 emplacements pouvant accueillir 2 caravanes. Elle est équipée d'une place de stationnement individuel. Le bâtiment central comporte douze blocs sanitaires individuels et un local technique. L'ensemble est distribué par une voie de desserte unique en impasse. Une zone de collecte des ordures ménagères est aménagée à l'entrée du site.



Plan de localisation de l'aire d'accueil



Vue des aménagements actuels

En 2021, des travaux de rénovation des sanitaires, de l'éclairage et des abords (suppression de 2 merlons) ont permis d'améliorer le cadre de vie des familles.

Enfin, durant l'été 2023, l'aire d'accueil a fait l'objet de travaux pour individualiser l'accès à l'eau et à l'électricité (mis en place de compteurs individuels).

Révision de la grille tarifaire

Actuellement, les familles bénéficient d'un forfait jour global de 8 €.

Afin de permettre une meilleure prise en compte du coût réel supporté par la Communauté de communes et de responsabiliser les usagers, il est proposé de revoir la tarification d'occupation demandée aux ménages.

La nouvelle grille tarifaire proposée est la suivante :

- ✓ 0,25 €/kWh d'électricité,
- ✓ 3,60 €/m3 d'eau,
- ✓ Droit de place : 2 euros par jour,
- ✓ Maintien du montant du dépôt de garantie à 100 euros.

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil communautaire :

☛ D'APPROUVER la nouvelle grille tarifaire d'occupation de l'aire d'accueil des gens du voyage de Savenay, tel qu'exposée ci-dessus,

☛ D'APPLIQUER les nouveaux tarifs à compter du 1er octobre 2023,

☛ D'AUTORISER le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Débat :

J. LERAY : demande si une simulation a été faite afin de savoir si les 8€ seront dépassés avec l'application du nouveau barème.

C. TRAMIER : répond qu'en ce qui concerne l'électricité il n'y aura pas de différence flagrante, en revanche on peut s'attendre à ce qu'en ce qui concerne l'eau on puisse constater un écart car l'eau n'était pas payante auparavant ce qui pouvait engendrer une consommation excessive (lavage des caravanes, des voitures, ...). Mme Tramier précise qu'il est demandé au gestionnaire de l'aire d'accueil d'être dans l'accompagnement et de sensibiliser les voyageurs à la sobriété et à l'économie de la ressource en eau. Mme Tramier ajoute que les tarifs sont sensiblement les mêmes que ceux qui se pratiquent aux alentours.

J. LERAY : demande si l'aire est complète.

C. TRAMIER : répond que l'aire qui compte 12 emplacements (2 caravanes/emplacement) est complète.

VOTE : Unanimité

10- AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE DELEGATION DE COMPETENCES ENTRE LA REGION DES PAYS DE LA LOIRE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON POUR LA GESTION DES SERVICES SPECIAUX DE TRANSPORT SCOLAIRE

Rapporteur : Monsieur Michel GUILLARD, Vice-président délégué aux mobilités

CONTEXTE

Par application de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM), la Communauté de communes Estuaire et Sillon est devenue Autorité Organisatrice de Mobilités sur son périmètre avec la prise de la compétence « organisation de la mobilité » au 1er juillet 2021.

Estuaire et Sillon n'a pas souhaité se substituer à la Région dans l'exécution des services réguliers de transport public, des services à la demande de transport public et des services de transport scolaire que la Région assure actuellement dans le ressort de son périmètre.

Par délibération en date du 14 avril 2023, la Communauté de communes Estuaire et Sillon a approuvé le principe de la gestion des services réguliers scolaires dans le cadre d'une délégation de compétences avec la Région des Pays de la Loire pour une durée de 4 ans (du 1er février 2022 au 31 décembre 2025).

SITUATION

Depuis la prise d'effet de cette convention en date du 1er janvier 2022, des adaptations s'avèrent nécessaires pour aboutir à un niveau de détail suffisant pour l'accomplissement des missions déléguées :

- Assujettissement à TVA de la contribution financière selon le régime fiscal d'Estuaire et Sillon ;
- Modification des modalités de révision de la contribution financière compte tenu de l'arrêt de l'indice de référence INSEE 010599835 en 2023 ;
- Modalités de règlement de la contribution.

1. Assujettissement à TVA de la contribution financière selon le régime fiscal de l'AO2

Dans le cadre de la gestion quotidienne des circuits scolaires pour le compte de la Région, cette dernière participe aux frais de fonctionnement de l'Autorité organisatrice de second rang à hauteur de 30 € par élève inscrit (valeur au 1er janvier 2022).

Pour la détermination du montant dû pour l'année N, les effectifs pris en compte sont les effectifs au 1er mai de l'année N, extraits du logiciel métier des inscriptions scolaires (Pégase 3), sur la base des élèves dont l'inscription est acceptée étant entendu qu'un élève ayant deux dossiers d'inscription (cas des gardes alternées) ne compte bien que pour 1 élève dans les effectifs pris en compte.

Selon le régime fiscal de l'AO2, un montant de TVA est appliqué à la contribution financière due par la Région comme suit :

- si l'AO2 est assujettie à la TVA pour le transport : application du taux de TVA en vigueur
- si l'AO2 n'est pas assujettie à la TVA pour le transport : montant de TVA à zéro

Estuaire et Sillon n'est assujettie à TVA pour les services de transport collectif routier.

2. Modification des modalités de révision de la contribution financière

A partir de 2023, le montant unitaire de la contribution sera révisé chaque année selon la formule suivante :

Montant année N = Montant année 2022 x IN / I0

Avec IN = Indice du coût du travail - Salaires et charges - Tertiaire (NAF rév. 2 sections G à N) - Base 100 en 2020 - **Identifiant 010762001 - du 1er trimestre de l'année N** – connu généralement vers le 15 juin de l'année N
Avec I0 = Indice du coût du travail - Salaires et charges - Tertiaire (NAF rév. 2 sections G à N) - Base 100 en 2020 - **Identifiant 010762001**– du **1er trimestre de l'année 2022.**

Le nouveau montant ainsi déterminé sera arrondi au millième supérieur. En cas de disparition de l'indice de référence ou de suspension de sa publication, il sera fait application de l'indice qui lui sera substitué suivant les règles de raccordement qui seront publiées par l'INSEE.

A défaut d'indice de remplacement préconisé par l'INSEE, les parties conviendront du choix du nouvel indice de remplacement et d'une formule de raccordement par avenant.

3. Modalités de règlement de la contribution

La contribution financière de l'année N est réglée en une seule fois par la Région, au cours du dernier semestre de l'année N, sur présentation d'un avis des sommes à payer émis par l'Autorité organisatrice de second rang, accompagné d'un état liquidatif précisant le nombre d'élèves, le coût unitaire révisé, et le cas échéant le montant de la TVA applicable.

Les autres articles demeurent inchangés.

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

☛ D'APPROUVER les termes de l'avenant n°1 de la convention à conclure avec le Conseil régional des Pays de la Loire,

☛ D'AUTORISER le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

ANNEXE

Voir document joint.

VOTE : Unanimité

11- DEFINITION ET OUVERTURE DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA REALISATION DE L'ECOCAMPUS DE LA CROIX GAUDIN A SAINT ETIENNE DE MONTLUC

Rapporteur : Monsieur Michel MÉZARD, Vice-président délégué au Développement économique

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon poursuit son développement et souhaite maîtriser l'aménagement de son territoire. A ce titre, elle poursuit une politique active de développement économique, au travers notamment de son schéma d'accueil des entreprises délibéré le 11 mai 2023.

La ZAE de la Croix Gaudin, située sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc, porte pour l'avenir des enjeux importants de développement économique, tant en termes de pérennisation des acteurs en place que de développement. C'est la raison pour laquelle la Communauté de communes a souhaité engager une réflexion en vue du renouvellement urbain du site, dans un contexte de sobriété foncière.

Considérant ces enjeux, par décision du Bureau Communautaire en date du 14 mars 2023, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon a décidé d'engager une étude prospective et pré-opérationnelle sur le secteur dit « Croix Gaudin » au travers d'un mandat confié à LAD-SPL.

Vu les premiers résultats des études engagées, il apparaît opportun d'envisager la réalisation d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

Dans le cadre de cette procédure, et conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme, il convient d'engager la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les usagers/les occupants du site, et les autres personnes concernées ; ce afin de recueillir les avis et permettre les expressions, dans leur diversité, des acteurs concernés et de la population locale.

Ce projet, situé en zone Ue au PLU, vise à la requalification d'un site aménagé dans les années 60 et dont les équipements ne répondent plus aux attentes des acteurs économiques, ni aux impératifs de transition environnementale. L'engagement de son renouvellement urbain vise donc à anticiper la nécessaire mutation du site, afin qu'il ne devienne pas une friche urbaine.

L'EcoCampus de la Croix Gaudin, opération d'aménagement en recyclage foncier vise à répondre aux besoins actuels et à venir des acteurs économiques, afin de maintenir un potentiel de développement économique sur un secteur stratégique et dans un contexte de sobriété foncière. La vocation tertiaire du site est conservée et le projet prendra appui sur le cadre de vie et l'esprit « campus » qui fondent son identité.

Les orientations stratégiques du projet sont les suivantes :

- Sécuriser l'avenir de la Croix Gaudin en conservant une capacité d'adaptation :
    - Sécuriser les procédures de renouvellement urbain / plan-guide ZAE,
    - Sécuriser les infrastructures : VRD dont en particulier eau et assainissement ; télécoms-fibre (compte tenu des besoins futurs),

- Sécuriser les porteurs de projets : Nouveau campus de formation; acteurs de la transition énergétique,
- Sécuriser les contrats : baux/sortie de bail ; prestations de services,
- Sécuriser le bilan financier du projet (investissement + gestion),

- Optimiser l'espace disponible et ses usages autour des besoins mutualisables des acteurs/porteurs de projet du site :
  - Étudier le potentiel de densification du site / ZAN,
  - Développer la mutualisation des équipements et services : stationnement, hébergement, restaurant, loisirs, voire bureaux et salles de réunion...,
  - Définir une stratégie d'accueil favorisant les synergies entre acteurs : définition d'une grille écosystémique pour l'accueil des entreprises (SAE),
  - Anticiper la gestion durable du site : définition des principes de gestion des espaces dont espaces mutualisés,
  - Initier une réflexion autour des besoins inter-entreprises en termes de mobilités durables, à une échelle élargie, dans le cadre de la prise de compétence mobilités (LOM),

- Valoriser l'environnement et développer le potentiel du site :
  - Favoriser le développement optimum des énergies nouvelles sur le site dès la conception du projet urbain,
  - Conserver un cadre de vie favorable au vivant : biodiversité/air et climat (coef. pleine terre ou biotope et gestion différenciée des espaces verts),
  - S'appuyer sur l'incubateur/hôtel pour l'animation du site et le développement de projets innovants de transition : animation, préférence d'accueil,
  - Accompagner l'innovation et l'éco-conception des projets : charte d'engagement des porteurs de projet, performance des bâtiments ...,
  - Définir une stratégie de promotion du site,

Il est rappelé qu'au terme de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation sont librement définies par l'organe délibérant de la collectivité.

Il propose donc que cette concertation s'établisse comme suit :

- La mise à disposition du public d'un dossier de concertation et d'un registre au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et sur le site internet de la collectivité,
- La tenue de 2 permanences,
- La tenue d'une réunion publique,

Ces modalités de concertation feront l'objet d'une information préalable du public par voie de presse.

En conséquence, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et d'engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement selon les modalités préalablement définies.

Le Conseil communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2, et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Nantes Saint-Nazaire approuvé le 19 décembre 2016, modifié le 7 avril 2022 et le 22 juin 2022,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc approuvé le 4 juillet 2019 par le Conseil communautaire d'Estuaire et Sillon, modifié le 19 novembre 2020 et le 4 juillet 2022, et mis à jour le 18 décembre 2020, le 29 juin 2021, et le 16 septembre 2021,

Vu la décision du Bureau Communautaire du 14 mars 2023 approuvant la convention de mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage à la SPL Loire-Atlantique Développement,

Vu la délibération du 11 mai 2023 approuvant le schéma d'accueil des entreprises,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :

- Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement,
- Les modalités de la concertation,
- Le périmètre de projet envisagé,

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

☛ D'APPROUVER les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement,

☛ D'ENGAGER la concertation préalable à ce projet d'aménagement selon les modalités suivantes :
- La mise à disposition du public d'un dossier de concertation et d'un registre,
- La tenue de 2 permanences,
- La tenue d'une réunion publique,

Ces modalités de concertation feront l'objet d'une information préalable du public par voie de presse,

☛ D'AUTORISER le Président à mener la concertation,

☛ DE PRECISER que la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration de l'opération d'aménagement avec les habitants et les autres personnes concernées,

☛ D'AUTORISER le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

VOTE : Unanimité

12 - CONVENTION DE MISE À DISPOSITION D'AGENTS MUNICIPAUX POUR L'ACCOMPAGNEMENT DES ÉLÈVES DANS LES CARS DE TRANSPORTS SCOLAIRES

Rapporteur : Monsieur Rémy NICOLEAU, Président

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Fonction Publique,

Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée, portant droits et obligations des fonctionnaires,

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,

Vu l'avis favorable émis par les membres du Comité Technique du 4 octobre 2022 concernant l'évolution du dispositif d'accompagnement dans les transports scolaires,

Contexte :

Les communes de Saint-Etienne-de-Montluc et Cordemais mettent à disposition de la Communauté de communes Estuaire et Sillon des agents municipaux pour assurer l'accompagnement des élèves du primaire dans les cars de transports scolaires en vertu d'une délibération approuvée lors de la séance du 13 décembre 2012.

À partir de la rentrée scolaire 2023, afin de rééquilibrer territorialement le dispositif d'accompagnement à l'échelle d'Estuaire et Sillon, une nouvelle organisation a été mise en œuvre.

Des agents des communes de Saint-Etienne-de-Montluc et Cordemais sont mis à disposition dans le cadre de ce nouveau dispositif dont les modalités sont exposées dans les conventions annexées.

Il est donc proposé de conclure deux nouvelles conventions, à compter du 31 août 2023, pour une durée d'un an. Ces conventions seront automatiquement renouvelées, par application du principe de reconduction tacite, à la date anniversaire des contrats sauf dénonciation expresse conformément aux dispositions prévues.

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

☛ D'APPROUVER les conventions de mise à disposition d'agents municipaux pour l'accompagnement des élèves dans les cars de transports scolaires annexées à la présente délibération,

☛ D'AUTORISER le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

ANNEXE

Voir documents joints.

Débat :
J. LERAY : demande s'il y a un accompagnateur dans chaque car ?
M. GUILLARD : répond que non. Il ajoute néanmoins qu'un animateur technique et 2 animateurs (1 sur Savenay et 1 sur Cordemais/Saint-Etienne-de-Montluc) ont été recrutés et qu'il y a 4 accompagnateurs sur Savenay, 2 sur Cordemais et 5 sur Saint-Etienne-de-Montluc. M. Guillard indique que la répartition a été faite au prorata du nombre d'élèves transportés dans le primaire. Il y a 14 personnes pour environ une soixantaine de circuits de cars (30 circuits pour le primaire et les collèges et 40 circuits pour les lycées). M. Guillard fait part d'une augmentation de 7% du nombre d'élèves transportés (création d'une section SEGPA au collège Saint-Exupéry de Savenay, la refonte scolaire avec les élèves de Quilly qui sont désormais accueillis sur Savenay et le nouveau lycée Saint François d'Assise à Savenay) ce qui représente un total de 4170 élèves ce qui fait de Savenay un des plus grands pôles du département.
R. NICOLEAU : rappelle l'abandon de la Région sur le financement intégral d'Estuaire et Sillon sur le sujet pour pouvoir continuer à mettre des accompagnants par car. Le choix a été fait d'en faire moins sur les 3 communes et légèrement plus sur les 8 autres communes pour créer un équilibre sur le territoire.
M. GUILLARD : insiste sur le désengagement de la Région de l'accompagnement dans les transports scolaires, elle a donc laissé ce sujet à la charge des communautés de communes, certaines ayant même décidé de mettre fin à ce service.
J. LERAY : en profite pour rappeler que la Région s'est vue infliger par la SNCF une amende conséquente pour ne pas avoir mis suffisamment de trains en circulation sur la région.

VOTE : Unanimité

INFORMATION

♦ Décisions du Président

DATE	N°	SERVICE REFERENT	OBJET	CONTENU
30/06 /2023	46/2023	Commande publique	**ATTRIBUTION DE DEUX MARCHES POUR LA FOURNITURE D'UN VEHICULE UTILITAIRE TOLE POUR LE SERVICE PATRIMOINE ET d'UN MINI BUS POUR LE SERVICE ENFANCE JEUNESSE N° 2023-021**	**Objet** : Attribuer le marché d'acquisition d'un véhicule utilitaire tôle pour le service patrimoine à la société KERTRUCKS sise ZI du chêne vert 49182 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU et attribuer le marché d'acquisition d'un mini bus pour le service enfance jeunesse à la société KERTRUCKS sise ZI du chêne vert 49182 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU **Montant** : Le montant du véhicule utilitaire est de : 41 108,40 € T.T.C.. (34 257 € H.T.) Le montant du mini-bus est de : 39 354,00 € T.T.C.. (32 795 € H.T.)

30/06 /2023	47/2023	Assainissement	**CONSTITUTION D'UN "GROUPEMENT DE COMMANDES" VILLE DE SAVENAY/COMMUNAUTE DE COMMUNES, EN VUE DE LA PASSATION D'UN MARCHE PUBLIC DE TRAVAUX DE REHABILITATION ET DE MISE EN SEPARATIF DU RESEAU UNITAIRE D'ASSAINISSEMENT (EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES) RUE DU PONTREAU/RUE DES VENDEENS A SAVENAY**	**Objet** : Passer une convention de groupement de commandes, en vue de réaliser des travaux de réhabilitation et de mise en séparatif du réseau unitaire d'assainissement rue du Pontreau/rue des Vendéens à Savenay. Le groupement a pour objectif de couvrir un besoin précis, donc de lancer une seule consultation. La présente convention prend effet à compter de sa notification à chaque membre du groupement de commandes, avec une échéance fixée au terme du marché de travaux (parfait achèvement compris). Les frais liés à la procédure de désignation du cocontractant et autres frais éventuels de fonctionnement ainsi que les frais de publicité liés à la passation du ou des marchés seront supportés équitablement par chaque membre du groupement. Le coordonnateur en assurera le préfinancement. Il émettra à l'appui de la facture, un titre de recette à l'attention de la ville de Savenay.
30/06 /2023	48/2023	Direction générale	**CONVENTION ANNUELLE 2023 ENTRE L'AURAN ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON**	**Objet** : Approuver les termes de la convention annuelle 2023 entre l'AURAN et la Communauté de communes et ayant pour objet : - de définir le cadre général des contributions et missions de l'Auran, pour l'année 2023, - de définir les conditions dans lesquelles la Communauté de communes Estuaire et Sillon participe, en sa qualité de membre, au financement de l'Auran pour d'une part la réalisation de ces contributions et missions et d'autre part, la valorisation et la diffusion de ces dernières. et signer ladite convention.
07/07 /2023	49/2023	Finances	**ACTE DE NOMINATION DU REGISSEUR ET DES MANDATAIRES DE LA REGIE DE RECETTES DE LA PISCINE DU LAC 70004 Régie 7042 : Provisoire**	**Objet** : David QUEAU, régisseur titulaire, Virginie LE ROUX, suppléante, Isabelle FAVEERE, Pascale ROCHER, Stéphanie BRIANTAIS, Maëva ALEXIS et Angélina CHARVY mandataires suppléants.
11/07 /2023	50/2023	Développement économique	**CONVENTION RELATIVE A L'ENTRETIEN DE LA PARCELLE YI 206 SUR LA ZONE D'ACTIVITES PORTE ESTUAIRE A CAMPBON**	**Objet** : Approuver les termes de la convention avec Monsieur Alexandre CAILLON permettant l'entretien régulier de la parcelle YI 206 de la zone d'activités Porte Estuaire à Campbon.
11/07 /2023	51/2023	Développement économique	**CONVENTION RELATIVE A L'ENTRETIEN DES PARCELLES N° YH 99 – YH 172 et YH 173SUR LA ZONE D'ACTIVITES PORTE ESTUAIRE CENTRE A CAMPBON**	**Objet** : Approuver les termes de la convention avec Madame Mélissa BELZ permettant l'entretien régulier des parcelles N° YH 99 – YH 172 et YH 173 de la zone d'activités Porte Estuaire Centre à Campbon.

11/07 /2023	52/2023	Développement économique	**CONVENTION RELATIVE A L'ENTRETIEN DE LA ZONE DE LA FOLAINE A CORDEMAIS**	**Objet** : Approuver les termes de la convention avec Monsieur Benjamin HOUSSAIS permettant l'entretien des parcelles N° AS 61- AS 62 - AS 64 - AS 65 - AS 66 - AS 67 - AS 68 - AS 69 -AS 70 - AS 71 - AS 72 - AS 73 - AS 74- AS 75 - AS78 - AS 79 - AS 81 -AS 82 - AS 83 -AS 84 - AS 85 -AS 86 -AS 87 -AS 88 - AS 89 - AS 91 - AS 92 -AS 93 - AS 94 - AS 102 - AS 103 - AS 104 - AS 105 - AS 107 - AS 108 - AS 109 - AS 166 - AT 15 - AT 16 - AT 17 - AT 18 - AT 20 - AT 21 - AT 22 - AT 23 - AT 25 - AT 26 - AT 27 - AT 28 - AT 29 - AT 80 - AT 92 de la zone de la Folaine à Cordemais.
11/07 /2023	53/2023	Développement économique	**CONVENTION RELATIVE A L'ENTRETIEN DES PARCELLES N° AS 55 - AS 56 - AS 57 - AS 58 - AS 60 - AS 61 - AS 95 - AS 96 - AS 97 - AS 97 - AS 98 -AS 99 - AS 100 - AT 19 - AT 20 SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE LA FOLAINE A CORDEMAIS**	**Objet** : Approuver les termes de la convention avec Monsieur Thierry DOCEUL permettant l'entretien régulier des parcelles N°AS 55 - AS 56 - AS 57 - AS 58 - AS 60 - AS 61 - AS 95 - AS 96 - AS 97 - AS 97 - AS 98 -AS 99 - AS 100 - AT 19 - AT 20 de la zone d'activités de La Folaine à Cordemais.
11/07 /2023	54/2023	Développement économique	**CONVENTION RELATIVE A L'ENTRETIEN DES PARCELLES N° AV 187 – AV 229 – AV 230 – AV 231 – AV 232 – AV 233 – AV 234 – AV 236 – AV 237 – AV 238 – AV 239 – AV 240 – AV 241 – AV 242 – AV 247 – AV 279 - AV 250 – AV 251 - AV 252 – AV 253 – AV 254 – AV 256 – AV 258 SUR LA ZONE D'ACTIVITES DES ACACIAS A SAVENAY**	**Objet** : Approuver les termes de la convention avec Madame Mélissa BELZ permettant l'entretien régulier des parcelles N° AV 187 – AV 229 – AV 230 – AV 231 – AV 232 – AV 233 – AV 234 – AV 236 – AV 237 – AV 238 – AV 239 – AV 240 – AV 241 – AV 247 – AV 279 - AV 250 – AV 251 - AV 252 – AV 253 – AV 254 – AV 256 – AV 258 de la zone d'activités des Acacias à Savenay.
17/07 /2023	55/2023	Développement économique	**ATTRIBUTION DU MARCHE D'ETUDES MA 23/071 MANDAT ETUDES PRE-OPERATIONNELLES SPL LAD/CCES POUR LA REQUALIFICATION DU SITE DE LA CROIX GAUDIN A SAINT ETIENNE DE MONTLUC (OP N°12.265)**	**Objet** : Attribuer le marché d'études pré-opérationnelles pour la requalification du Parc de la Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc, sur proposition de la SPL Loire Atlantique Développement (LAD), au groupement d'opérateurs économiques Super 8 (mandataire) / Ingénierie TUGEC / AD INGE, pour une durée prévisionnelle de 8 mois. **Montant** : Les prestations sont réglées par un prix global forfaitaire selon les stipulations de l'acte d'engagement et par exception, par prix unitaire sur les postes identifiés dans la décomposition du prix en cas de survenance du besoin concerné (voir DPGF joint). - Tranche ferme : 72 175,00 euros H.T. - Tranche optionnelle 1 - Délimitation foncière de l'ilot dédié au projet GRDF : 750,00 euros H.T. - Tranche optionnelle 2 - Fiche de lot pour le foncier GRDF « campus Energy » : 2 300,00 euros H.T.

28/07 /2023	56-2023	Infrastructures	**VALIDATION D'UN MARCHE D'ETUDE HYDRAULIQUE DES EAUX PLUVIALES DE LA ZI DES BASSES LANDES A PRINQUIAU**	**Objet :** Attribuer l'exécution des prestations à l'entreprise OCEAM Ingénierie 18, rue du Pâtis, 44 690 LA HAYE FOUASSIERE. Le Marché est conclu pour une durée de 7 Semaines à compter de la notification hors périodes de congés. **Montant :** Le prix des prestations est conclu pour un montant de 11 900,00€ H.T.
14/09 /2023	57-2023	Infrastructures	**ATTRIBUTION DU MARCHÉ DE TRAVAUX D'EXTENSION DE VOIRIE POUR LA FUTURE STATION GAZ NATUREL LIQUÉFIÉ (GNL) SUR LA ZA PORTE ESTUAIRE EST A CAMPBON- N° 2023-031**	**Objet :** Attribuer le marché de travaux d'extension de voirie dans le cadre de la future station Gaz Naturel Liquéfié (GNL) sur la ZA Porte Estuaire Est à Campbon à la société EIFFAGE ROUTE SUD OUEST sise 17 Route de Mazé- ST Mathurin sur Loire-49230 LOIRE-AUTHION, pour un montant de 55 738.20 € H.T., tel que mentionné au Détail Quantitatif Estimatif. L'exécution des prestations débute à compter de la date de notification du contrat. Le délai global prévu pour l'exécution de l'ensemble des prestations est de 3 mois. **Montant :** Les prestations seront rémunérées par application aux quantités réellement exécutées des prix unitaires fixés dans le bordereau des prix.
19/09 /2023	58/2023	Mobilités	**CONVENTION PORTANT SUR LA REFACTURATION DES PRESTATIONS RELATIVES AU TRANSPORT CANTINE SUR LES COMMUNES DE QUILLY ET DE CAMPBON**	**Objet :** La convention a pour objet de définir les conditions de refacturation de la prestation de transport cantine assuré par Estuaire et Sillon dans le cadre du marché de transport non scolaire au profit des Communes de Quilly et de Campbon. **Montant :** Le montant estimatif annuel du lot (1A) du marché de transport non scolaire pour la commune de Quilly est estimé à 13 706,00 € TTC et le montant estimatif annuel du lot (1B) pour la commune de Campbon est estimé à 12 782,00 € TTC. Estuaire et Sillon s'engage à effectuer la refacturation à la Commune de Quilly d'après le montant qu'elle s'est préalablement acquittée.

♦ Décisions du Bureau

DATE	N°	SERVICE REFERENT	OBJET	CONTENU
11/07 /2023	14-2023	Développement économique	**CESSION DU LOT 9A PARC D'ACTIVITES PORTE ESTUAIRE – CAMPBON A LA SOCIETE UNIV'R BOIS**	**Objet** : Autoriser la signature de l'acte de vente du lot 9a, extrait de la parcelle YI 213, représentant une superficie globale estimée à 1 734 m² au profit de la société UNIV'R BOIS, représentée par Messieurs Pierre-Yves PERRAUD et Valentin MAHE, co-gérants. **Montant** : Le prix de vente de ce terrain

				à 42.00 € le m² HT (QUARANTE-DEUX EUROS) auquel il convient d'ajouter la TVA sur marge, soit un montant total TTC de 85 077.01 €.
11/07 /2023	15-2023	Enfance jeunesse	**ADOPTION DU REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT DES STRUCTURES ENFANCE/JEUNESSE COMMUNAUTAIRES**	**Objet** : Approuver le règlement de fonctionnement des structures Enfance-Enfance communautaires, décider de la mise en application de ce dernier en date du 1er septembre 2023 et autoriser le Président à signer le règlement.
11/07 /2023	16-2023	Petite enfance	**REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES PLACES**	**Objet** : Approuver le nouveau règlement de fonctionnement applicable pour toute demande d'accueil régulier dans une des crèches communautaires à savoir : -1.2.3 Soleil à Saint-Etienne-de-Montluc -A tout-petits pas à Saint-Etienne-de-Montluc -Pic et plume à Campbon -Tout en couleurs à Malville et autoriser le Président à signer le règlement et tous documents relatifs à l'application du règlement de fonctionnement.
11/07 /2023	17-2023	Mobilités	**ATTRIBUTION DE L'ACCORD-CADRE DE PRESTATIONS DE SERVICE DE TRANSPORT NON SCOLAIRE**	**Objet** : Attribuer les marchés de prestations de service de transport non scolaire à KEOLIS ATLANTIQUE - 3 rue de la Garde 44335 NANTES (mandataire) et SA LINEVIA (cotraitant) 16 av. de l'Hippodrome 56380 GUER **Montants** : Lot 01A : Cantine QUILLY (transfert aller – retour avec car et son conducteur), 12 460,00€ HT/an Lot 01B : Cantine CAMPBON (transfert aller – retour avec car et son conducteur), 11 620€ HT/an Lot 02 : Périscolaire (transfert aller – retour avec car et son conducteur) 26 600€ HT/an Lot 03 : Piscines transfert aller – retour avec car et son conducteur), 78 546€ HT/an Lot 04 : Centre de loisirs (transfert aller avec car et son conducteur), 4 165€ HT/an L'accord-cadre est conclu pour une période de 12 mois à compter de sa notification. La date de début des prestations est fixée au 1er septembre 2023. et autoriser le Président à signer l'ensemble des pièces relatives aux marchés de prestations de service de transport non scolaire et à mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires à la conclusion de cette affaire, dire que la dépense sera imputée au Budget principal 2023 et suivants, dire que les communes de Campbon (Lot 01A) et

				Quilly (lot 01B) rembourseront à la Communauté de communes les dépenses engagées par voie de convention de remboursement.
11/07 /2023	18-2023	Déchets	**ATTRIBUTION DU MARCHE DE FOURNITURE ET LIVRAISON DE SACS JAUNES POUR LA COLLECTE DES DECHETS RECYCLABLES – N° 2023-022**	**Objet** : Attribuer le marché de fourniture et livraison de sacs jaunes pour la collecte des déchets recyclables à l'entreprise suivante : BARBIER, sise La Guide- BP 39 43600 SAINTE-SIGOLÈNE, autoriser le Président à signer l'ensemble des pièces relatives au marché de fourniture et livraison de sacs jaunes pour la collecte des déchets recyclables et à mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires à la conclusion de cette affaire et dire que la dépense sera imputée au Budget annexe « Déchets » 2023. **Montant** : montant estimatif de 117 300 € H.T., tel qu'il en résulte du Détail Quantitatif Estimatif, soit un prix unitaire de 58.65 € H.T. les milles sacs. Les prestations sont rémunérées par des prix unitaires, selon les stipulations de l'acte d'engagement.
11/07 /2023	19-2023	Eau et milieux aquatiques	**ATTRIBUTION DU MARCHE D'ETUDE POUR LA REALISATION DES INVENTAIRES DES ZONES HUMIDES ET DES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE SUR LE TERRITOIRE ESTUAIRE & SILLON – N° 2023-024**	**Objet** : Attribuer le marché d'étude au Cabinet HYDRO CONCEPT, sise 14 Rue de l'Innovation 85150 LES ACHARDS, autoriser le Président à signer l'ensemble des pièces relatives au marché d'étude pour la réalisation des inventaires des zones humides et des éléments structurants du paysage sur le Territoire Estuaire et Sillon et à mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires à la conclusion de cette affaire, dire que la dépense sera imputée au Budget Principal 2023, **Montant** : 100 190 € H.T tel qu'il en résulte du Détail Quantitatif Estimatif. Les prestations sont rémunérées par application aux quantités réellement exécutées des prix unitaires et forfaitaires fixés dans le Bordereau des Prix Unitaires et, selon les stipulations de l'acte d'engagement.
29/08 /2023	20-2023	Développement économique	**ANNULE ET REMPLACE LA DECISION 14-2023 CESSION DU LOT 9A PARC D'ACTIVITES PORTE ESTUAIRE - CAMPBON A LA SOCIETE UNIV'R BOIS**	**Objet** : Autoriser la signature de l'acte de vente du lot 9a, extrait de la parcelle YI 213, représentant une superficie globale estimée à 1 734 m² au profit de la société UNIV'R BOIS, représentée par Messieurs Pierre-Yves PERRAUD et Valentin MAHE, co-gérants, immatriculée sous le n° SIREN 828088799, dont le siège social est à PONTCHATEAU (44160) 18, rue Gustave Eiffel, ou toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer. Ce terrain est destiné à la construction d'un bâtiment

				professionnel, d'une surface d'environ 440 m² en clos/couvert composé d'un atelier, un espace de stockage et un espace de bureaux dédiés principalement à la réalisation de charpente traditionnelle, de bâtiments à ossature bois et de menuiserie pour l'aménagement extérieur et intérieur. **Montant** : Le prix de vente de ce terrain à 42.00 € le m² HT (QUARANTE-DEUX EUROS) auquel il convient d'ajouter la TVA sur marge soit un montant total TTC de 85 070,04 €.
29/08 /2023	21-2023	Assainissement	**ATTRIBUTION DU MARCHE DE TRAVAUX DE REHABILITATION DU RESEAU EAUX USEES SUR LA COMMUNE DE LA CHAPELLE-LAUNAY – N° 2023-027**	**Objet et montants** : Attribuer le marché de travaux de réhabilitation du réseau eaux usées aux entreprises suivantes : Travaux de réhabilitation du réseau d'eaux usées par l'intérieur - SUBTERRA- 36 Route de Villeneuve 31120 PORTET SUR GARONNE pour un montant de 291 682.50 € H.T. Contrôles des réseaux après travaux - CEQ OUEST- 5 Impasse du Bois 56400 BRECH pour un montant de 6 630 € H.T. Soit un montant total de 298 312.50 € H.T
29/08 /2023	22-2023	Développement économique	**CESSION DU LOT 8 PARC D'ACTIVITES DES PETITES LANDES – CORDEMAIS A LA SCI LECUYER**	**Objet** : Autoriser la signature de l'acte de vente du lot 8, extrait de la parcelle AL 390, représentant une superficie globale estimée à 775 m² au profit de la SCI LECUYER, représentée par Monsieur Valéry LECUYER et Madame Frédérique LECUYER, gérants, immatriculée sous le n° SIREN 505261974, dont le siège social est à CORDEMAIS (44360) 33 rue d'Appée, ou toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer. Ce terrain est destiné à la construction d'un bâtiment d'une surface estimée à 300 m² divisé en 3 cellules de 100m² qui seront mises en location. **Montant** : le prix de vente de ce terrain est fixé à 35.00 € le m² HT (TRENTE-CINQ EUROS) auquel il convient d'ajouter la TVA sur marge soit montant total de 32 371.75 € TTC.
29/08 /2023	23-2023	Développement économique	**CESSION DU LOT 8 PARC D'ACTIVITES DE LA CROIX ROUGE – MALVILLE A LA SOCIETE COM'ROAD**	**Objet** : Autoriser la signature de l'acte de vente du lot 8, extrait de la parcelle ZM 127, représentant une superficie globale estimée à 2 770 m² au profit de la société COM'ROAD, représentée par Monsieur Pascal LEFORT, gérant, immatriculée sous le n° SIREN 883173882, dont le siège social est à INDRE (44610) 6, rue des Chaintres ou toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer. Ce terrain est destiné à la construction d'un bâtiment d'une surface estimée à 800 m² évolutif à 1 000 m² composé d'un atelier de

				fabrication, un espace de stockage et un espace de bureaux dédiés principalement à la fabrication de dalles podotactiles. **Montant** : le prix de vente de ce terrain est fixé à 42.00 € le m² HT (QUARANTE-DEUX EUROS) auquel il convient d'ajouter la TVA sur marge soit un montant total de 135 979.30 € TTC.
29/08 /2023	24-2023	Développement économique	**CESSION DU LOT 9C PARC D'ACTIVITES PORTE ESTUAIRE – CAMPBON A LA SOCIETE DAMFAB**	**Objet** : Autoriser la signature de l'acte de vente du lot 9c, extrait de la parcelle YI 213, représentant une superficie globale estimée à 1 980 m² au profit de la société DAMFAB, en cours de création, qui sera représentée par Messieurs Sébastien ROGER, Damien MOREAU et Freddy MEIGNEN, associés, ou toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer. Ce terrain est destiné à la construction d'un bâtiment professionnel, d'une surface d'environ 520 m² avec une possibilité d'extension de 250 m² soit environ 770m². Il sera initialement composé d'un espace de bureaux de 70 m² et d'un atelier de 450 m² dédié principalement à la fabrication d'éléments métalliques de chaudronnerie. **Montant** : Le prix de vente de ce terrain à 42.00 € le m² HT (QUARANTE-DEUX EUROS) auquel il convient d'ajouter la TVA sur marge soit un montant total de 97 138.80 € TTC.
19/09 /2023	25-2023	Finances	**ADMISSIONS EN NON VALEUR**	**Objet :** Admission en non valeur **Montant** : 17 261,67 € pour 4 budgets
19/09 /2023	26-2023	Développement économique	**CESSION DES PARCELLES AV 228 – AV 232 – AV 233 – AV 243 ET AV 258 PARC D'ACTIVITES DES ACACIAS - SAVENAY A LA CCI NANTES-SAINT NAZAIRE**	**Objet :** autoriser la signature de l'acte de vente des parcelles AV 228, AV 232, AV 233, AV 243 et AV 258, représentant une superficie globale estimée à 4 255 m² au profit de la CCI Nantes-Saint Nazaire, représentée par Monsieur Yann TRICHARD, président. Ce terrain est destiné à la construction d'un centre de formation d'apprentis (CFA). **Montant :** le prix de vente des parcelles AV 228, AV 232, AV 243 et AV 258 est de 60.00 € le m² HT, le prix de vente de la parcelle AV 233, non constructible en raison d'une canalisation de gaz est de 6.00 € le m² HT auxquels il convient d'ajouter la TVA sur marge. Soit un montant total TTC de 258 087.90 €.

Informations diverses :

- Prochain Conseil communautaire le 9 novembre 2023 à Cordemais
- Plénière
- Enquête Ecocombust 2

J. LERAY : pense qu'il aurait été pertinent de se réunir en séance plénière autour d'intervenants avant de se positionner sur le projet Ecocombust 2.
R. NICOLEAU : répond qu'il avait demandé à avoir les documents en amont du lancement de l'enquête publique et rappelle que de nombreux rendez-vous ont eu lieu sur le sujet depuis 2015. Le Président insiste sur l'importance de la réflexion à avoir s'agissant de l'avenir de notre territoire.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 22h00.

H. COUTELLER
Secrétaire de séance

Rémy NICOLEAU
Président

ANNEXES

COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY

PROCES-VERBAL
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 21 NOVEMBRE 2024 – 19h30

Lieu de la séance : QUILLY

Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, R. GUYON, T. GADAIS, M. GUILLARD, P. MARTIN, J.P BLANC, R. NICOLEAU, M. MEZARD, F. MOREAU, P. CORBEL, J. TATARD Mesdames : V. BARILLAU, M. GALLERAND, P. CORMERAIS, S. PASCO, C. TRAMIER, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, E. LE QUENVEN, M. VANDEN BRUGGE, J. LERAY, I. LE BELLEGO, C. PETER, S. HALLIEN-LANIO	**Nombre de membres en exercice** : 36 **Quorum** = 19 **Nombre de conseillers présents** : 26 **Procurations** : 6 **Absents** : 4 **Nombre de votants** : 32
Absents excusés ayant donné procuration à : D. GUILLÉ pouvoir à T. GADAIS N. FLAURAUD pouvoir à M. GUILLARD M.LEJEUNE pouvoir à R. NICOLEAU Y. TAILLANDIER pouvoir à M. VANDEN BRUGGE A. FARCY pouvoir à C. SACHOT P. CHABAUD pouvoir à F. MOREAU	
Absents excusés : S. MAURE P. BRIAND D. HARIOT A. JOGUET	**Présidence : R. NICOLEAU** **Secrétaire de séance : C. SACHOT**

ORDRE DU JOUR :

- **Approbation du Procès-Verbal du Conseil Communautaire du 26 septembre 2024**

- **Point non soumis au vote**

  Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : 2ème Débat sur les Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- **Points soumis au vote**

1. Convention de mandat de délégation de maitrise d'ouvrage CCES/SPL Loire-Atlantique Développement - aménagement et commercialisation de la ZAC de la Croix Gaudin sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc
2. Concours Audacity Awards : attribution d'une subvention au CIL
3. Transfert de la compétence optionnelle « Réseaux et services locaux de communications électroniques » à Territoire d'Energie Loire-Atlantique (TE44)

4. Création de la station d'épuration communale de Saint-Etienne-de-Montluc et du transfert des effluents – approbation du programme et du coût de l'opération
5. Aménagement et réhabilitation de la station d'épuration de la commune de Savenay - modification du programme et ajustement du coût des travaux
6. Avenant N°2 au lot 1 au marché n°2020-014 de collecte des déchets ménagers et assimilés, exploitation des déchèteries
7. Décisions modificatives 2024 : budget principal et budgets annexes
8. Adhésion aux contrats collectifs de prévoyance proposés par le CDG
9. Actualisation du tableau des emplois

- **Information**

- Décisions du Président et du Bureau

Questions diverses

Le Président remercie V. GAUTIER d'accueillir le Conseil communautaire à Quilly. Il ouvre la séance et procède à l'appel. C. SACHOT est désignée secrétaire de séance.

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 SEPTEMBRE 2024

Le Président soumet au vote l'adoption du procès-verbal du Conseil communautaire du 26 septembre 2024. M. Gallerand souhaite que dans son intervention de fin de séance la date du Conseil communautaire du 4 juillet soit remplacée par la date du 20 juin, en effet, elle s'est trompée de date à deux reprises lors de sa prise de parole.
M. GALLERAND : propose également d'ajouter les propos suivants qu'elle attribue au Président et à C. Tramier :
***« R. NICOLEAU** : ajoute, à l'adresse de M. Gallerand, qu'il prend sa remarque comme une défiance à son égard, que ce n'est pas la première fois qu'elle fait ce genre d'intervention et qu'elle peut venir dans son bureau pour s'expliquer.*
***C. TRAMIER** : intervient pour souligner que l'attribution de ce marché a été approuvé à l'unanimité par les membres du bureau communautaire et donc par tous les Maires ici présents. Elle trouve regrettable que M. Gallerand s'arrête sur le fait que soit mentionné « médiathèque communautaire » car l'étude concerne la faisabilité d'un pôle Enfance Jeunesse et d'une médiathèque sur le parc de la Soubretière, qu'elle soit communautaire ou pas importe peu. »*
R. NICOLEAU : est d'accord pour ce qui le concerne et propose de soumettre à l'avis de C. Tramier, à son arrivée, les propos la concernant.
J. TATARD : souhaite intervenir concernant le procès-verbal au nom de 8 conseillers :
« Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communautaires, lors du Conseil communautaire du 26 septembre dernier, certaines et certains d'entre nous ont mis en avant un problème déontologique vis-à-vis d'une décision prise par le Président. En effet, un marché pour assistance à maitrise d'ouvrage afin d'accompagner la CCES dans sa réflexion sur l'aménagement du site de la Soubretière avait été décidé par le Président dans le but d'accueillir

des équipements suivants : médiathèque communautaire, mutli-accueils, halte-garderie, Espace jeunes. Or, la délibération définissant l'intérêt communautaire des médiathèques avait été rejetée en date du 20 juin dernier, ce qui a motivé, et rien d'autre, plusieurs élus communautaires à déposer une demande de contrôle renforcé sur la légalité de la décision du Président en date du 13 septembre 2024 portant sur l'attribution dudit marché. La Préfecture considère que l'attribution de ce marché a pour objectif de nous apporter une aide à la prise de décision éventuelle sur l'intérêt communautaire d'une des médiathèques, ce qui nous interroge. Nous avons été élus comme conseillers municipaux et fléchés conseillers communautaires avec l'engagement d'agir au nom de nos concitoyens, notre responsabilité est de répondre sur l'utilisation raisonnable de l'argent public qui nous est confié. Lors de ces échanges, des propos excessifs, désobligeants et condescendants ont été tenus dans cette instance, mettant en cause la probité d'élus qui questionnaient la non-adéquation entre une commande passée et une délibération rejetée antérieurement. Nous représentons une instance républicaine, dans une démocratie de plein droit et le droit d'expression des élus, qu'ils soient Président, Vice-présidents ou encore conseillers est sur le même pied d'égalité. Ce soir-là, les fondements de notre charte de Gouvernance, écoute, confiance, engagement, fierté, respect mutuel et bienveillance ont été mis à mal. L'écoute doit être partagée et la pluralité respectée. Je vous remercie de votre attention. »

C. TRAMIER n'étant pas arrivée, le Président propose aux conseillers communautaires de commencer le conseil par les points soumis au vote. Le 2ème Débat sur les Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sera abordé dans le courant du conseil lorsque C. Tramier sera présente.

1- CONVENTION DE MANDAT DE DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE CCES/SPL LOIRE-ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT AMENAGEMENT ET COMMERCIALISATION DE LA ZAC DE LA CROIX GAUDIN SUR LA COMMUNE DE SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Rapporteur : Monsieur Michel MÉZARD, Vice-Président au développement économique

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon,

Vu l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code civil et notamment son article 1984 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Code de la commande publique et notamment son article L.2422-5 et suivants,

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM),

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe),

Vu les statuts de la Communauté de communes Estuaire et Sillon, et en particulier sa compétence obligatoire en matière de développement économique,

Vu le procès-verbal du Conseil Communautaire du 7 juillet 2020, désignant le Président de la Communauté de Communes,

Vu la délibération n° 3 du Conseil Communautaire du 16 juillet 2020 fixant les attributions déléguées au Président et au Bureau Communautaire, et notamment en matière de contrats de la commande publique,

Vu la décision n° 3 du Bureau Communautaire du 14 mars 2023 confiant à la SPL Loire-Atlantique Développement les études pré-opérationnelles pour la requalification du site de la Croix Gaudin à Saint Etienne de Montluc, en vue de refonder le site pour en faire un pôle de référence de la formation, recherche et innovation sur les métiers des énergies nouvelles,

Vu la délibération n° 11 du Conseil Communautaire en date du 28 septembre 2023 approuvant les objectifs du projet d'aménagement et le lancement de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté,

Vu la délibération n°14 du Conseil Communautaire en date du 7 décembre 2023 portant sur l'avenant 1 à la convention de mandat pour la réalisation d'une étude d'impact et des études complémentaires à la création d'une ZAC,

Vu la délibération n° 6 du Conseil Communautaire du 4 juillet 2024 approuvant le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC de la Croix Gaudin à Saint Etienne de Montluc,

Vu l'arrêté n° 24 du 7 octobre 2024 portant organisation et ouverture de la participation du public par voie électronique relative à la création de la ZAC de la Croix Gaudin à Saint Etienne de Montluc,

Attendu que les crédits nécessaires à la réalisation de ces prestations sont inscrits pour partie au budget annexe développement économique 2024 et que la Communauté de Communes s'engage à inscrire les crédits complémentaires au BP annexe 2025 et suivants.

RAPPEL

Considérant qu'au vu du bilan de concertation préalable validé en Conseil Communautaire du 4 juillet 2024, la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée sur le site de la Croix Gaudin à Saint Etienne a été retenue et que cette ZAC sera créée par délibération en décembre 2024.

Il est exposé ce qui suit :

La Communauté de Communes (CCES) envisage de confier à la SPL Loire-Atlantique Développement (SPL), la réalisation d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée de 25ha sur site de la Croix Gaudin à Saint Etienne de Montluc, y compris la réalisation des études environnementales.

Le projet prévoit la valorisation de 14 ha, la réhabilitation de 9000 m² de SP et un potentiel constructible complémentaire maximal de l'ordre de 48 000 m² de SP.

Les prestations confiées comprennent 2 volets :

- Les études pré-opérationnelles sur l'ensemble du site du projet, afin d'en consolider le modèle économique et les modalités de mise en œuvre : avant-projet des espaces publics, dossier de réalisation, études capacitaires (bâtis neufs), études sur les bâtiments existants

- L'engagement d'une première phase de projet : études opérationnelles, suivi des travaux, assistance à la commercialisation, démolition de la Rotonde.

L'objectif des études étant pour la Communauté de Communes :

- D'engager la première phase d'aménagement du site ;
- De préciser la programmation et le coût des projets immobiliers
- D'étudier la faisabilité économique globale de la ZAC de la Croix Gaudin en construisant un bilan d'aménagement et bilans immobiliers sur les autres îlots en réalisant une étude de marché, des études d'opportunité et de faisabilité sur les bâtiments existants à conserver, des études capacitaires et de faisabilité sur les projets neufs afin d'évaluer le coût global prévisionnel des projets immobiliers afin d'évaluer le coût global prévisionnel des projets immobiliers afin d'orienter les choix de montage et d'investissements par la collectivité ;
- D'étudier les montages opérationnels et les implications de chaque scénario pour le budget de la collectivité (recettes fiscales, investissements à engager).

Le mandataire sera chargé dans le cadre de ses attributions de :

a) L'étude de faisabilité économique et de l'étude des montages (cf. article 5.1 de la convention), et notamment :
- la fixation des conditions du bon déroulement des études ;
- la préparation du choix des prestataires, signature des marchés d'études ou contrats au nom et pour le compte du Mandant après son approbation, gestion de l'exécution des marchés, dans le respect des réglementations administratives et de l'enveloppe financière décidée par le Mandant ;
- d'assurer une mission de coordination de l'ensemble des études confiées à des tiers, et d'information permanente du Mandant sur l'état d'avancement des études, piloter et animer les diverses réunions techniques et comités de pilotage.

b) La réalisation de l'opération d'aménagement, conformément à l'article 5.2 de la présente convention

c) La commercialisation des ilots, suivant les dispositions de l'article 5.3 de la convention

Après l'expiration de sa mission, le Mandataire aura encore qualité pour liquider les marchés et notifier les DGD.

Il remettra à la fin de ses missions l'ensemble des dossiers afférents à cette opération.

Etant précisé, que le mandataire ne pourra agir en justice, pour le compte de la CCES.

SITUATION

La convention de mandat de délégation de maitrise d'ouvrage relative à l'aménagement et la commercialisation des îlots de la tranche 1 de la ZAC de la Croix Gaudin à Saint Etienne de Montluc

est passée pour une durée de 52 mois à compter de sa notification et prendra fin à l'expiration du délai initial de garantie de parfait achèvement.

Incidence financière :

Le montant du coût global de l'ouvrage (hors rémunération du mandataire) est évalué à 4 130 000,00 euros HT (voir annexe4 à la convention).

Ces dépenses comprennent notamment :

1. Les études techniques ;
2. Le coût des travaux incluant notamment toutes les sommes dues aux maîtres d'œuvre et entreprises à quelque titre que ce soit,
3. Le coût des assurances-construction, du contrôle technique et de toutes les polices dont le coût est lié à la réalisation de l'ouvrage, à l'exception des assurances de responsabilité du Mandataire ;
4. Les dépenses de toute nature se rattachant à la passation des marchés, l'exécution des travaux et aux opérations annexes nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, notamment : sondages, plans topographiques, arpentage, bornage, assurances, les éventuels frais d'instance, d'avocat, d'expertise et indemnités ou charges de toute nature que le Mandataire aurait supportées et qui ne résulteraient pas de sa faute lourde ;
5. Les coûts liés à l'actualisation et la révision tant des prestations d'études que des travaux.

Ce coût de l'ouvrage ne comprend pas :

- Les coûts d'acquisition foncière éventuelles et toutes interventions en lien avec la maîtrise foncière du site, le cas échéant ;
- L'ensemble des impôts, taxes et droits divers susceptibles d'être dus au titre de la présente opération ;
- La rémunération du mandataire, en sus du coût prévisionnel de l'ouvrage.

En cas de dépassement du coût prévisionnel de l'ouvrage, le mandataire est tenu d'en informer la Communauté de Communes. Toute modification de programme pourra donner lieu à un réajustement des honoraires du mandataire par voie d'avenant.

La SPL procèdera à des appels de fonds, dans les conditions fixées à l'article 15.1 de la convention :

- dès l'entrée en vigueur de la présente convention, une avance de démarrage correspondant à 1 % du montant HT du coût global de l'ouvrage (cf. article 13 de la convention de Mandat). Elle s'élève à 41 300,00 € HT soit 49 560,00 € TTC correspondant au bilan prévisionnel annexé à la présente convention.
- trimestriellement, un appel de fonds (sur présentation de justificatifs), qui lui aura été préalablement adressé, dont le montant correspondra au besoin de trésorerie du trimestre civil à venir tel qu'il en ressortira du bilan prévisionnel actualisé établi selon la même périodicité.

Rémunération du mandataire

L'exercice de cette prestation par la SPL LAD donnera lieu à rémunération, comme suit :

- Phase 0 (démarrage du mandat - 6 mois) : 23 825,00 euros H.T.
- Phase 1 (dossier de réalisation de la ZAC - 6 mois) : 53 525,00 euros H.T.

- Phase 2 (faisabilité économique globale de la ZAC - 3 mois) : 39 175,00 euros H.T.
- Phase 3 (travaux phase 1 - 42 mois) : 110 800,00 euros H.T.
- Phase 4 (assistance à la commercialisation – durée du mandat) : 36 050,00 euros H.T.
- Phase 5 (suivi administratif et financier/clôture – durée du mandat) : 6 475,00 euros H.T.

Soit la somme totale de 269 850,00 euros H.T. option incluse (suivant la décomposition en annexe 3 de la convention).

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

☛ D'APPROUVER la convention de mandat de délégation de maitrise d'ouvrage relative à l'aménagement et la commercialisation de la tranche 1 de la ZAC de la Croix Gaudin à Saint Etienne de Montluc ci-annexée.

☛ D'AUTORISER le Président à signer la convention de mandat de délégation de maitrise d'ouvrage relative à l'aménagement et la commercialisation de la tranche 1 de la ZAC de la Croix Gaudin à Saint Etienne de Montluc et à prendre toute mesure nécessaire à l'application de la présente délibération.

☛ DE DIRE que la dépense sera imputée au Budget annexe 2025 et suivants (développement économique compte 605).

ANNEXE

Voir document joint.

20h00 : Arrivée de Mme TRAMIER.

VOTE : Unanimité

2- CONCOURS AUDACITY AWARDS : ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION AU CIL

Rapporteur : Monsieur Michel MÉZARD, Vice-président délégué au Développement économique

Le concours Audacity Awards initié par la CARENE en 2011 en partenariat avec CAP ATLANTIQUE, la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes-Saint Nazaire et de grands industriels, récompense des jeunes créateurs d'entreprises faisant preuve d'innovation, d'audace et contribuant au dynamisme du territoire.

Depuis 2022, le périmètre est élargi à la Communauté de Communes Estuaire et Sillon. Celle-ci est donc sollicitée pour participer à hauteur de 1 000 € au concours des Audacity Awards en tant que partenaire et dans le cadre de sa compétence développement économique pour remettre le prix du public.

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon adhère à l'association Centre d'Initiatives Locales (CIL) pour l'accompagnement des porteurs de projets de son territoire, également partenaire de ce concours, et à laquelle la subvention est versée.

Cette année, le calendrier du concours a évolué. L'appel à projet a été lancé le 7 octobre pour une période de deux mois, soit jusqu'au 8 décembre 2024. Le jury aura lieu début février et la remise des prix courant mars 2025.

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- DE VERSER une subvention à l'association Centre d'Initiatives Locales (CIL) d'un montant de 1 000 € dans le cadre du concours Audacity Awards,
- DE PREVOIR les crédits au budget primitif 2025,
- D'AUTORISER le Président à émettre le mandat correspondant.

VOTE : Unanimité

3- TRANSFERT DE LA COMPETENCE OPTIONNELLE « RESEAUX ET SERVICES LOCAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES » A TERRITOIRE D'ENERGIE LOIRE-ATLANTIQUE (TE44)

Rapporteur : Monsieur André LE BORGNE, Vice-président délégué au patrimoine bâti, infrastructures, numérique

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ; et notamment les articles L 1321-1 et suivants,

Vu les statuts de TE44 et notamment son article 4-6,

Vu la délibération n°2021-63 du Comité syndical de TE44 en date 30 septembre 2021, relatif aux règles de financement pour les activités du syndicat,

Vu la délibération n°2023-001 du Comité syndical de TE44 en date du 09 février 2023, relative à la mise en œuvre d'un programme de préfibrage,

Vu la délibération n°2024-003 du Comité syndical de TE44 en date du 22 février 2024, relative à l'approbation de nouvelles règles financières (Travaux d'Infrastructures de Communication Electronique (ICE) / Génie civil ICE),

Considérant que pour adhérer à TE44, un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) doit transférer, à minima, l'une des compétences optionnelles proposées par le syndicat mixte dans ses statuts,

Considérant que la collectivité souhaite, en l'espèce, transférer sa compétence relative aux réseaux et services locaux de communications électroniques à TE44, comprenant notamment :

- L'établissement et l'exploitation des infrastructures et des réseaux de communications électroniques,
- L'acquisition de droits d'usage à des fins d'établir et d'exploiter des infrastructures et des réseaux de communications électroniques,
- L'acquisition des infrastructures ou réseaux existants,
- La mise des infrastructures ou réseaux à disposition d'opérateurs ou d'utilisateurs de réseaux indépendants,
- L'offre de services de communications électroniques aux utilisateurs finals.

Considérant que ce transfert de compétence au profit de TE44 présenterait les bénéfices suivants pour notre collectivité :

- L'identification et la géolocalisation du patrimoine télécom de la collectivité
- L'optimisation de l'exploitation de ce patrimoine (maintenance des ouvrages télécom, réponses aux DT-DICT, mise à disposition aux opérateurs, etc.)
- L'accompagnement à la perception de la redevance d'occupation du domaine public (RODP) due par les opérateurs
- La mutualisation des moyens techniques et humains, et la rationalisation des coûts
- L'amélioration de la planification et du suivi technique et administratif des opérations réalisées,
- Le bénéfice d'une expertise technique et juridique.

Considérant que la mise à disposition des ouvrages télécom, réalisée par le biais dudit transfert de compétence, sera constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la collectivité et de TE44 et précisera la consistance (type, métrés, …), la situation juridique (occupation, …) et l'état des ouvrages transférés.

Considérant que l'exercice par TE44 de la compétence, objet de la présente délibération, est réalisée selon les contributions budgétaires et participations financières en vigueur et visées ci-avant, étant précisé que ces dernières peuvent être amenées à évoluer selon les délibérations prises par le Comité syndical,

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

☛ DE TRANSFÉRER à TE44 la compétence optionnelle « Réseaux et services locaux de communications électroniques »,

☛ DE PRENDRE ACTE que ce transfert de compétence implique que TE44 sera substituée à la Communauté de Communes pour l'exercice de l'intégralité de la compétence précitée que cette dernière exerçait précédemment,

☛ DE PREVOIR les crédits nécessaires au budget de la Communauté de Communes,

☛ DE DECIDER que ce transfert prendra effet à compter du 1er décembre 2024, étant précisé que ce transfert ne pourra intervenir à minima que le 1er jour du mois suivant la présente délibération,

☛ D'AUTORISER le Président à signer tout document, acte administratif ou comptable nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Débat :
T. GADAIS : souhaite savoir de quelles infrastructures il s'agit exactement ?
A. LE BORGNE : répond qu'il est question de tous les réseaux, les équipements de communication électronique, les fourreaux, les câbles enterrés et aériens.
T. GADAIS : demande si TE44 règlera de ce fait les problématiques liées à la végétation.
A. LE BORGNE : répond que l'entretien des haies et branchages reste de la compétence communale.
T. GADAIS : demande qui aura la charge de la réparation d'une ligne cassée par exemple.
A. LE BORGNE : répond que c'est l'opérateur qui procèdera à la réparation. Il précise, que s'il y a besoin de nouvelles infrastructures celles-ci seront à la charge de TE44.

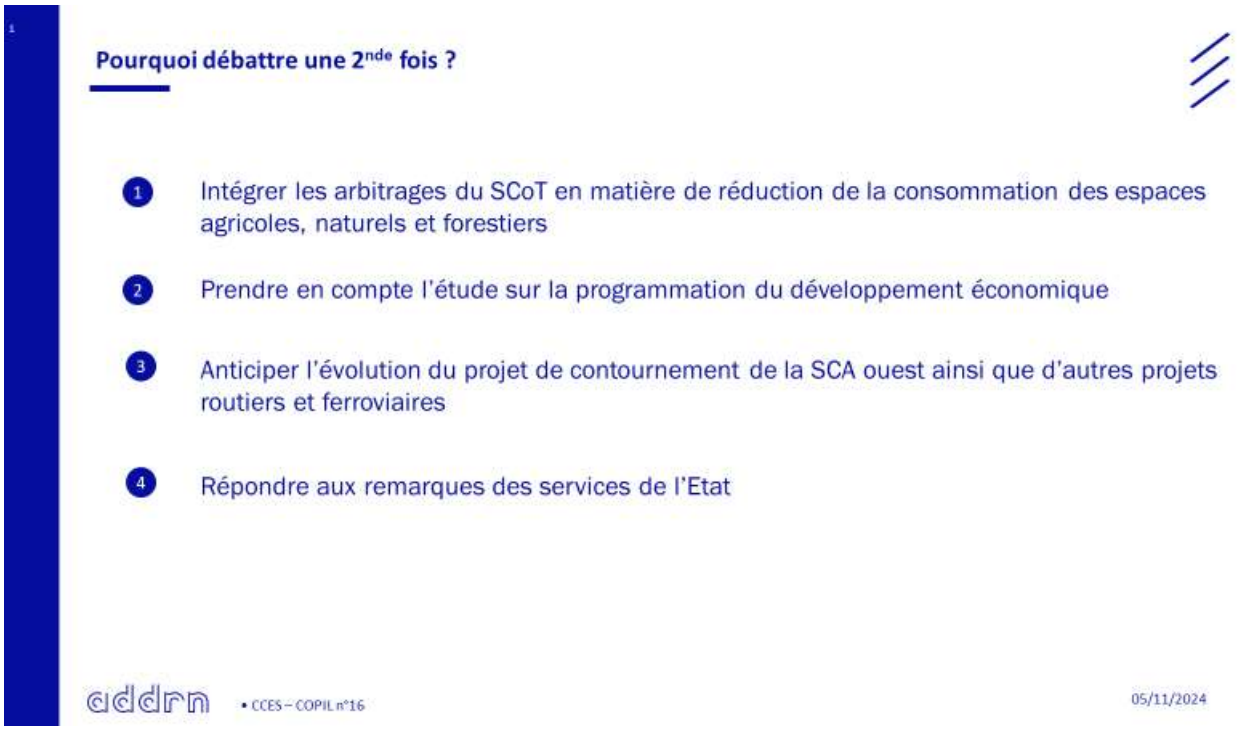
VOTE : Unanimité

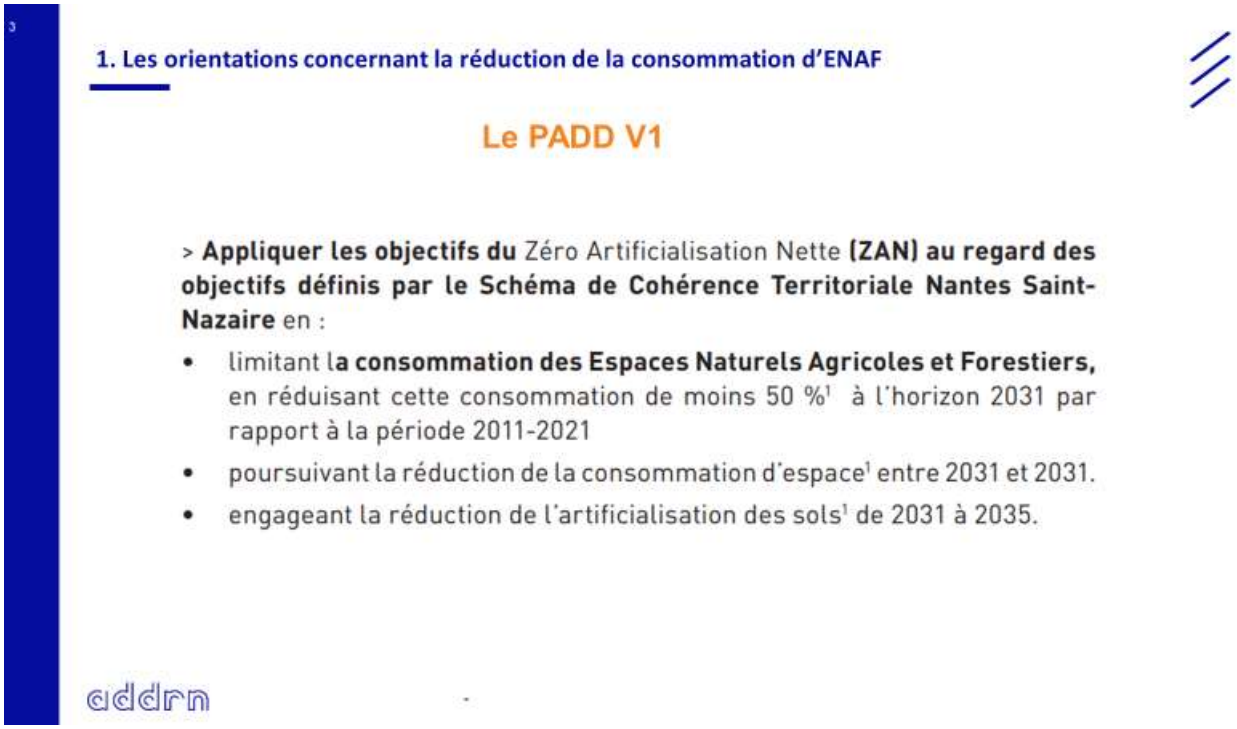
C. TRAMIER étant arrivée pendant l'énoncé du point 1, le Président redonne la parole à M. Gallerand afin que celle-ci propose à C. Tramier les propos qu'elle souhaite ajouter au procès-verbal du conseil communautaire du 26 septembre.
C. TRAMIER est d'accord avec ce complément. Le procès-verbal sera amendé en conséquence, il est approuvé à l'unanimité.

Le Président donne la parole à C. TRAMIER afin qu'elle puisse introduire le 2ème débat sur les Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : 2ème Débat sur les Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

C. TRAMIER présente et commente les diapositives suivantes :





(Point 2 : il faut lire « poursuivant la réduction de la consommation d'espace entre 2031 et 2041 » et non « entre 2031 et 2031 »)

1. Les orientations concernant la réduction de la consommation d'ENAF

Le PADD V2 = propositions

Appliquer les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) au regard des objectifs définis par le Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire en :

• limitant la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, **et tendre vers une réduction de 58,5% à l'horizon 2031** par rapport à la période 2011-2021

• poursuivant la réduction de la consommation d'espace entre 2031 et 2035, **et tendre vers une réduction de 50% à l'horizon 2035** par rapport à la période 2021-2031, permettant d'engager la réduction de l'artificialisation des sols à l'horizon 2050.

>>> Il n'est pas proposé d'afficher la ventilation entre habitat, équipements et économie au regard du caractère évolutif du sujet et pour ne pas contraindre des futures évolutions du PLUi qui pourrait ne pas correspondre à la répartition affichée.

2. Les orientations concernant le développement économique

Le PADD V1

> **Affirmer Estuaire et Sillon comme un acteur central du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire en matière de développement économique et conforter les fonciers disponibles en** :

- assurant, en lien avec le Schéma d'Accueil des Entreprises, le développement des zones d'activités de rayonnement extraterritorial et métropolitain à vocation industrielle, logistique et pour l'émergence de projets innovants de la transition énergétique,
- accompagnant et maîtrisant sur le long terme la transition énergétique de la centrale de Cordemais et anticiper l'évolution du site en pérennisant des fonciers économiques à proximité,
- confortant l'offre des zones d'activités à rayonnement intercommunal à vocation artisanale, de services et de petites industries, en complémentarité avec l'offre des zones d'activités de dimension métropolitaine. Il s'agit d'offrir des opportunités foncières et immobilières aux entrepreneurs locaux, maillons essentiels du tissu économique d'Estuaire et Sillon,
- favorisant l'accès au réseau numérique dans les zones d'activités économiques pour répondre aux besoins des entreprises.

2. Les orientations concernant la réduction de la consommation d'ENAF

développer et conforter l'offre foncière des Zones d'Activités Économiques de rayonnement extraterritorial et métropolitain

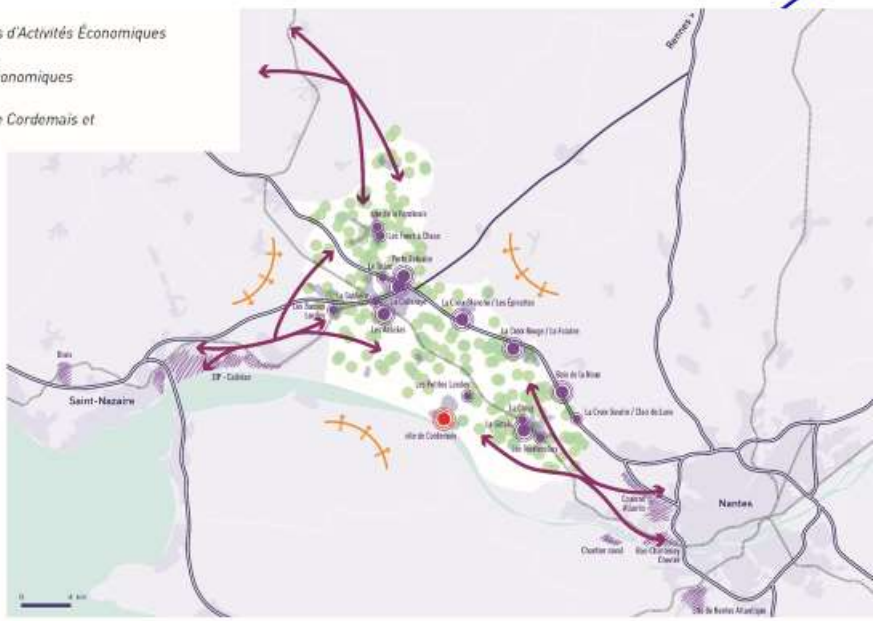
conforter l'offre foncière des Zones d'Activités Économiques à rayonnement intercommunal

accompagner la transition énergétique du site de Cordemais et anticiper son évolution à long terme

>>> Une étude de programmation qui cible également les ZAE de Porte Estuaire, Bois de la Noue et la Folaine comme axes prioritaires d'offre.

>>> Des contraintes à la Croix Blanche qui limitent son développement mais qui reste une ZAE prioritaire en termes d'aménagement.

>>> Ajout de la zone de Tournebride (oubli)



3

3. Les orientations concernant les projets routiers et ferroviaires

Le PADD V1

Au sein de l'orientation « FAVORISER UNE INTENSIFICATION ENCADRÉE ET QUI PORTE QUALITÉ URBAINE »

> **Faciliter les mobilités douces au sein des centralités en accompagnant les projets d'infrastructures adaptés aux enjeux de développement du territoire** *(par exemple le projet de contournement de Saint-Etienne-de-Montluc qui permettra d'apaiser le centre-ville).*

3. Les orientations concernant les projets routiers

Le PADD V2 = propositions

Au sein de l'orientation « ASSUMER ET ASSURER LA COMPLEMENTARITE D'ESTUAIRE ET SILLON AVEC LES BASSINS ECONOMIQUES DE NANTES-SAINT NAZAIRE »

- Intégrer les projets d'infrastructure routière et ferroviaire de dimensions nationales et métropolitaines visant à améliorer la desserte routière pour les activités économiques (industrielles, portuaires, etc) ainsi que pour la mobilité du quotidien : mise à 2x3 voies de la RN 165, contournement du centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc et du bourg du Temple-de-Bretagne, virgule ferroviaire de Savenay.

>>> Permet d'afficher la volonté politique de permettre ces projets mais aussi d'affirmer leur dimension supra-territoriale et donc un portage foncier qui ne porte pas sur la CCES.

>>> Volonté de l'afficher dans la partie « économie » et dans l'orientation de complémentarité avec les autres territoires au lieu de la partie « intensification urbaine » comme précédemment.

4. Répondre aux remarques des services de l'Etat

Rappel des remarques

1. Imposer des densités minimales par opération, en compatibilité avec le SCoT
   - Le SCoT s'applique dans un rapport de compatibilité
   - L'imposer dans le PADD, l'impose à toutes les opérations

2. Préciser le scénario démographique (compatibilité avec le SCoT)
   - Scénario qui correspond à une volonté politique d'Estuaire et Sillon et non un scénario imposé par le Scot
   - Un scénario qui est compatible de facto de part la loi

3. Préciser la stratégie économique et les ZAE prioritaires en termes de développement
   - Le PADD pose déjà des orientations

Débat :

J. LERAY : revient sur la 3ème diapositive présentée. A son avis le 2ème point n'est pas très clair « poursuivant la réduction de la consommation…l'artificialisation des sols à l'horizon 2050. »

C. TRAMIER : est d'accord avec J. Leray et propose de clarifier le propos : « permettant d'engager la réduction de l'artificialisation des sols pour atteindre le zéro artificialisation nette en 2050 ».

JL. THAUVIN : souhaite faire une remarque sur la 1ère diapositive présentée et plus particulièrement le point 1 : « Intégrer les arbitrages du SCoT en matière de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers », il précise qu'il faut bien avoir en tête qu'aujourd'hui le SCoT 3 n'est pas arrêté, qu'il est en cours et que donc les termes « les derniers arbitrages » ne signifient pas qu'il va y en avoir d'autres, le travail est en cours.

C. TRAMIER : répond que c'est la présentation du diaporama qui prête à confusion et que cela ne sera pas écrit comme cela. La proposition du PADD est d'appliquer les objectifs du zéro artificialisation nette au regard des objectifs définis par le SCoT.
J. TATARD : dit que dans le préambule il est indiqué que les données du SCoT sont intégrées et qu'il y a une validation des 7 500/9 000 habitants qui avaient été indiqués dans la version 1, ce qu'il approuve, pour autant il se rappelle que des tableaux avaient été réalisés dans le PADD et demande comment maitriser cette trajectoire et que se passerait-il entre toutes les communes si par exemple une commune ne tient pas l'objectif fixé. Sa seconde interrogation porte sur la présentation de l'étude du développement économique dont on dit dans la première diapositive qu'elle sera prise en compte, il souhaite savoir quand sera-t-elle présentée ? En effet, en matière d'artificialisation il lui semble important de savoir quelle réduction en termes de logement, quelle réduction sur le développement économique et ce qui est conservé pour tous les futurs équipements, point qui restait en instance de validation et en cours d'étude à la réunion du 3 juillet.
C. TRAMIER : dit que s'agissant de la répartition il est davantage question d'un « droit à consommer » que d'une réduction. C. Tramier explique que dans le PLUi on va zoner exactement ce que l'on va consommer dans les 10 ans qui viennent avec notre PLUi, c'est-à-dire que cette répartition du nombre d'hectares que l'on va consommer, densifier, sera dans le PLUi avec le zonage, ces choses-là ne sont donc pas inscrites dans le PADD. C. Tramier précise que dans le projet de PLUi qui sera présenté en janvier, les zonages pour chaque commune et pour les zones d'activités de ce qu'on consomme seront indiqués aussi pour atteindre les objectifs de logements fixés.
J. TATARD : entend bien les explications de C. Tramier s'agissant de la production de logement mais il s'interroge sur le développement économique sur lequel rien n'est indiqué.
C. TRAMIER : répond que ce point n'a en effet pas été abordé à la réunion de juillet car l'étude sur le developpement économique était en cours et que l'on ne savait pas quelle répartition entre habitat et économie. C. Tramier dit que le constat est qu'il y avait beaucoup de projets ou de logements qui pouvaient se construire dans l'enveloppe urbaine sans consommer en densification et que de ce fait il n'y avait pas besoin d'extension pour atteindre les objectifs de logements. Il restait une marge importante pour le développement économique et les équipements.
J. TATARD : se rappelle qu'autrefois des lotissements étaient prévus à l'intérieur desquels il était prévu la construction de logements collectifs et de logements sociaux. Il déplore que dans le PADD il n'est pas fait état de cette notion de logements sociaux alors que notre territoire est en retard en matière de production de logements sociaux, il lui semble que cette donnée est une donnée prioritaire qui devrait être affichée. Il ajoute que la manière de produire du logement risque de mettre notre territoire en contrainte sur la production du logements sociaux car ce type de logements est réalisé sur des grosses opérations notamment sur les communes de Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc. Il précise par ailleurs, que si demain il n'y a plus de grandes extensions urbaines, il faudra trouver des opérations où produire du logement social ce qui sera très compliqué à faire notamment dans les petites communes. Il fait part de son inquiétude sur ce point.
C. TRAMIER : répond que concernant le logement et l'habitat on détermine les zones sur lesquelles on va réaliser de l'habitat, on va utiliser l'outil des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation - environ 45/50 OAP) et dans ces OAP on retrouve des objectifs de densification, de différenciation de types de logements (accession privée, accession sociale, logements locatifs sociaux, logements locatifs privés) ainsi que des objectifs en termes de typologie de logements (petits logements, grands logements). S'agissant des objectifs plus larges C. Tramier explique qu'ils ne se trouvent pas dans le PLUi mais plutôt dans le PLH. Elle précise que la fin du PLH actuel est pour fin 2026 et qu'à partir de mi 2025 le travail sur le prochain PLH va commencer

qui s'appuiera sur les objectifs construits dans le PLUi et qui viendra reprendre ces objectifs assez larges quantitatifs inscrits dans le PLUi et qui viendra les détailler dans un PLH pour fixer les objectifs de production de logements beaucoup plus opérationnels dans le PLH. C. Tramier rappelle, concernant le logement social, qu'aucune de nos communes n'est soumise à la loi SRU mais que c'est dans la politique publique de l'habitat que cette question sera portée. Elle rappelle également qu'il est fait mention dans les orientations et les objectifs du PADD et cite « une ambition de solidarité en matière de densité d'habitat produisant des logements collectifs dans toutes les communes ». C. Tramier précise que le PADD n'a pas pour vocation à inscrire telle commune doit construire tant de logements, tant de logements sociaux, tant de logements privés, …

J. TATARD : répond que malgré tout dans le PADD il est quand même inscrit que l'on va réaliser 45% entre Saint-Etienne-de-Montluc et Savenay en termes de population et que l'on peut décliner cela en production de logements et dans cette production de logement la répartition entre le pavillonnaire et les logements sociaux.

C. TRAMIER : dit qu'à terme le logement pavillonnaire n'existera plus puisque l'extension sera moindre le but étant de reconstruire la ville sur la ville.

J. TATARD : souhaite aborder la question de la mobilité. En effet, il a pu lire que la « virgule » ferroviaire réapparaissait, celle-ci constitue la liaison entre les voies ferrées Nantes-Le Croisic et Nantes-Redon. J. Tatard est surpris que cette question soit abordée de nouveau notamment en termes de consommation de surface et d'artificialisation des sols pour une finalité qui est le fret SNCF, lequel on le sait est en difficulté actuellement. S'agissant du financement sur la 2X3 voies, il est avéré que si cette 3ème voie n'est pas dédiée à des transports en commun, elle constituera un appel à davantage de voitures, donc plus de pollution de l'air. A son avis cette question mériterait d'être encadrée.

C. TRAMIER : répond que le PADD ne pourra pas encadrer cette question car le sujet n'est pas de la compétence de la CCES, idem pour la virgule ferroviaire de Savenay. C. Tramier dit que le PLUi n'est pas un manifeste politique, d'autant plus que sur le sujet de la 2X3 voies la CCES n'a pas la maitrise.

J. TATARD : répond qu'il est tout de même possible d'inscrire dans le PADD le souhait de voir diminuer notre production de CO2. J. Tatard fait une 3ème et dernière remarque et demande si la consommation de surface liée à l'abandon du contournement de Saint-Etienne-de-Montluc sera affectée à notre territoire.

C. TRAMIER : répond que oui vraisemblablement.

R. NICOLEAU : intervient au sujet de l'élargissement de la RN165 à 2X3 voies et rappelle que ce projet est inscrit dans le pacte charbon de transition écologique comme l'ont souhaité les élus siégeant dans ce comité car cette 3ème voie doit être réfléchie avec des transports autres comme navettes ou covoiturage. Il ajoute que l'on ne connait pas pour le moment l'utilisation et les décisions de l'Etat. Le Président répond à J. Tatard que s'agissant de la contournante Sud de Saint-Etienne-de-Montluc le projet n'est pas abandonné mais il précise que ce scénario reste à l'étude et qu'un autre scénario alternatif qui concerne davantage le territoire est plus vertueux, moins couteux. Son impact environnemental passerait, si le contournement Sud se fait, à 4.5Km de voies nouvelles et si le projet alternatif venait à se dessiner il y aurait 800m de création de voies nouvelles, l'impact environnemental serait donc moindre dans son articulation. Ce projet relie la SCA Ouest et Cordemais vers les échangeurs du Temple-de-Bretagne qui seront créés en même temps que l'élargissement de la RN 165.

C. TRAMIER : revient sur le volet du logement social et indique qu'il en est question dans les pages 17 et 18 du PADD et cite « répondre au besoin de logements de toute la population dans un souci de solidarité, diversifier la typologie du parc existant dans tous les bourgs et villes en renforçant la production de logements sociaux, de logements locatifs privés et publics, de petits

logements type 1, 2, 3, cette production doit permettre de fluidifier le parcours … ». Elle ajoute que le logement social n'est pas chiffré par commune puisque cela fera l'objet du PLH dans lequel on fixe des objectifs.

J. LERAY : dit avoir participé à l'assemblée Trajectoire 2050 le 8 novembre dernier et pense qu'il serait intéressant de recevoir les diaporamas présentés par les intervenants extérieurs.

R. NICOLEAU : répond que ces documents seront mis en ligne sur l'extranet élus pour profiter à tous.

M.MÉZARD : souhaite répondre sur le volet développement économique et indique qu'un cabinet travaille sur le sujet. Une première présentation a été fait en bureau communautaire mardi et il est proposé de pouvoir en faire une présentation à l'occasion d'une séance plénière prévue le 5 décembre et décalée au 6 décembre à 18h30. Il rejoint les propos de C. Tramier, il s'agit bien d'un « droit à consommer », avec un quota, de l'ordre de 50Ha, dont 20 Ha d'espaces étant déjà localisés dans nos zones d'activités économiques. Le travail du cabinet a été d'étudier, dans chaque zone d'activités, à quels endroits où il était possible de densifier les zones, voire de les étendre. Ce travail d'inventaire étant réalisé, il s'agit désormais de trancher à savoir sur quelles zones on densifie et sur lesquelles il peut y avoir des extensions et ensuite quelle nature d'entreprises on reçoit en fonction de la zone d'activités.

C. TRAMIER : dit, sur la question des orientations concernant le développement économique, qu'il avait était formulé de « Développer et conforter l'offre foncière des Zones d'Activités Economiques de rayonnement extraterritorial métropolitain », « Conforter l'offre foncière des Zones d'Activités économiques à rayonnement intercommunal » et « Accompagner la transition énergétique du site de Cordemais et anticiper son évolution à long terme » avec « une étude de programmation qui cible également des ZAE Porte Estuaire, Bois de la Noue et la Folaine comme axes prioritaires d'offre » et « des contraintes à la Croix Blanche qui limitent son développement mais qui reste une ZAE prioritaire en termes d'aménagement », puis « ajout de la zone de Tournebride » qui avait été oubliée.

JL. THAUVIN : fait remarquer que sur la pointe Ouest de Campbon il y a des zones d'activités qui sont sur Pontchâteau et notamment la zone du Landas qui a un terrain en zone UE sur Campbon et qui pourrait permettre à l'entreprise Bobcat de s'étendre et que l'on peut identifier sur la carte.

C. TRAMIER : répond que seules les zones existantes sont répertoriées sur la carte et qu'il y aura des arbitrages à faire sur les priorités car il ne sera pas possible de développer tout et partout. C. Tramier rappelle qu'il s'agit du PADD et non du zonage, ce sont les grandes orientations de nos différentes zones d'activités économiques déjà existantes.

J. TATARD : demande si la zone de Tournebride est le seul ajout.

C. TRAMIER : répond qu'il ne s'agit pas d'une nouvelle zone mais d'une zone qui a été oubliée dans la première version du PADD.

C. TRAMIER : termine sa présentation avec les remarques des services de l'Etat et les réponses apportées : « imposer des densités minimales par opération, en compatibilité avec le Scot », « préciser le scénario démographique » et « préciser la stratégie économique et les ZAE prioritaires en termes de développement ».

Le Président clôt le débat relatif au PADD et remercie E. LAURENT pour sa présence et son appui technique.

Le Président propose que le conseil reprenne son cours selon l'ordre du jour des points soumis au vote.

4- CREATION DE LA STATION D'EPURATION COMMUNALE DE SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC ET DU TRANSFERT DES EFFLUENTS APPROBATION DU PROGRAMME ET DU COÛT DE L'OPERATION

Rapporteur : Monsieur Rémy NICOLEAU, Président

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon,

Vu l'article L. 5211-10 Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la commande publique,

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

Vu la loi n°2015-991 du 7 aout 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la république (loi NOTRe),

Vu le Décret n° 2019-259 du 29 mars 2019 portant modification de diverses dispositions codifiées dans la partie réglementaire du code de la commande publique,

Vu le Décret n° 2022-1683 du 28 décembre 2022 portant diverses modifications du code de la commande publique,

Vu les statuts de la Communauté de communes Estuaire et Sillon, et en particulier sa compétence obligatoire assainissement collectif,

Vu le procès-verbal du Conseil Communautaire du 7 juillet 2020, désignant le Président de la Communauté de Communes,

Vu la délibération n° 3 du Conseil Communautaire du 16 juillet 2020 fixant les attributions déléguées au Président et au Bureau Communautaire, et notamment en matière de contrats de la commande publique,

Vu la décision n° 42 du Président du 12 octobre 2021 attribuant le marché d'étude de faisabilité visant à améliorer le fonctionnement des systèmes d'assainissement de la ville de Saint Etienne de Montluc et de la Croix Gaudin au bureau d'études SCE à Nantes,

Vu la délibération n° 9 du 8 décembre 2022 du Conseil Communautaire adoptant le schéma directeur d'assainissement d'estuaire et sillon,

Vu l'étude pour l'élaboration du dossier de déclaration préfectorale, lancée en date du 27 septembre 2024, en vue de la création de la nouvelle station d'épuration de Saint -Etienne-de-Monltuc,

Attendu que les crédits relatifs à ce programme sont inscrits pour partie au budget annexe assainissement 2024 de la Communauté de Communes sur lequel est par ailleurs prévue la somme de 8 301 009 € pour l'ensemble des programmes d'investissement.

SITUATION

Lors de la réalisation du schéma directeur d'assainissement (étude Altereo 2022), un Plan Pluriannuel d'Investissement a été établi. Le projet d'extension de la station d'épuration de la commune de Saint-Etienne-de-Montluc a été programmé pour un montant de 5 222 700 euros H.T. (à valeur de novembre 2022).

Cette estimation prévisionnelle incluait :
- l'extension de la station d'épuration sur le site existant à 9200 EH
- la suppression du collecteur d'arrivée avec la création d'un poste de relèvement associé à un bassin tampon avec refoulement jusqu'au site existant.

Au terme de l'étude de faisabilité, l'enveloppe du coût des travaux a été réévaluée à 6 650 000,00 euros H.T. (hors coûts achat de terrain, MOE, dossier réglementaire, levé topo, géotechnique, CT, CSPS – 15%), à valeur de septembre 2024.

Les travaux modificatifs et supplémentaires s'expliquent comme suit :

- Extension de la capacité de traitement à 9500 EH au lieu de 9200 EH, intégrant le traitement des effluents de la ZA Croix Gaudin ;
- Création d'une nouvelle station d'épuration sans réutilisation des ouvrages existants ;
- Changement de site de traitement, nécessitant un linéaire de refoulement plus long et la création d'une conduite de rejet des eaux traitées sur 430 ml jusqu'au ruisseau.

Coût de l'opération après actualisation

Montant estimé du coût des travaux par le MOA, à valeur septembre 2024 (hors aléas et révision de prix) :	**6 650 000 euros H.T.**
Montant estimé : achat de terrain, MOE, dossier réglementaire, levé topo, géotechnique, CT, CSPS (+15%)	+ 1 000 000 euros H.T.
Soit un montant global de l'opération :	**7 650 000 euros H.T.**

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil communautaire :

☛ D'APPROUVER le programme de la station d'épuration de Saint-Etienne de Montluc et du transfert des effluents ci-annexé et le coût d'opération estimé à 7 650 000 euros H.T.,

☛ D'ARRETER le montant de l'enveloppe financière prévisionnelle des travaux à la somme de 6 650 000 euros HT,

☛ D'AUTORISER le Président à prendre toute mesure nécessaire à l'application de la présente délibération.

ANNEXE

Voir document joint.

VOTE : Unanimité

5- AMENAGEMENT ET REHABILITATION DE LA STATION D'EPURATION DE LA COMMUNE DE SAVENAY MODIFICATION DU PROGRAMME ET AJUSTEMENT DU COÛT DES TRAVAUX

Rapporteur : Monsieur Rémy NICOLEAU, Président

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon,

Vu l'article L. 5211-10 Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la commande publique,

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

Vu la loi n°2015-991 du 7 aout 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la république (loi NOTRe),

Vu le Décret n° 2019-259 du 29 mars 2019 portant modification de diverses dispositions codifiées dans la partie réglementaire du code de la commande publique,

Vu le Décret n° 2022-1683 du 28 décembre 2022 portant diverses modifications du code de la commande publique,

Vu les statuts de la Communauté de communes Estuaire et Sillon, et en particulier sa compétence obligatoire assainissement collectif,

Vu le procès-verbal du Conseil Communautaire du 7 juillet 2020, désignant le Président de la Communauté de Communes,

Vu la délibération n° 3 du Conseil Communautaire du 16 juillet 2020 fixant les attributions déléguées au Président et au Bureau Communautaire, et notamment en matière de contrats de la commande publique,

Vu l'étude de faisabilité visant à améliorer le fonctionnement du système d'assainissement de la commune de Savenay lancée en 2020,

Vu la délibération n° 9 du 8 décembre 2022 du Conseil Communautaire adoptant le schéma directeur d'assainissement d'estuaire et sillon,

Vu la décision n°18 du Président du 3 mars 2023 attribuant le marché d'étude d'autorisation environnementale unique au cabinet SCE à Nantes pour l'extension de la station d'épuration de la commune de Savenay,

Vu la décision du Bureau communautaire n° 12-2023 en date du 13 juin 2023 attribuant le marché de maitrise d'œuvre au cabinet SCE à Nantes (44262), pour l'aménagement et la réhabilitation de la station d'épuration de la commune de Savenay,

Attendu que les crédits relatifs à ce programme sont inscrits pour partie au budget annexe assainissement 2024 de la Communauté de Communes sur lequel est par ailleurs prévue la somme de 8 301 009 € pour l'ensemble des programmes d'investissement.

Contexte :

Lors de la consultation pour le choix d'un maître d'œuvre pour les travaux d'aménagement et de réhabilitation de la station d'épuration de Savenay, l'enveloppe prévisionnelle du coût des travaux arrêtée par la maitrise d'ouvrage, suite à l'étude de faisabilité était de 3 000 000€ HT (à valeur d'octobre 2022).

Pour rappel, les aménagements de la station d'épuration, dont la capacité nominale va être portée de 9500 EH à 11500 EH, consistent principalement à un ajout de prétraitements (capacité portée à 235 m3/h), à la conversion des cellules SBR existantes en bassin d'aération et à la construction de 2 clarificateurs sur la parcelle située au Nord du site actuel.

SITUATION :

Comme le prévoit le Code de la commande publique, la rémunération provisoire du maître d'œuvre deviendra définitive lors de l'acceptation par le maître d'ouvrage de la mission APD et de l'engagement du maître d'œuvre sur l'estimation prévisionnelle définitive des travaux.

Lors du comité technique du 11 juin 2024, le cabinet de maitrise d'œuvre SCE a présenté ses études de la phase APD (Avant-Projet Définitif).
Après ajustement des éléments du programme et ajout des travaux non prévus initialement, le montant des travaux est porté à 3 847 000,00 euros H.T. (aléas compris).
Les travaux supplémentaires concernent :

- la reprise de l'arrivée et des prétraitements

- le dimensionnement porté à 300 m3/h au lieu de 235 m3/h, afin de réduire au mieux les déversements vers le milieu récepteur,
- l'extraction des vestiges de l'ancienne station d'épuration, suite aux investigations géotechniques.

Considérant que le montant des honoraires de maitrise d'œuvre dont le montant provisoire était fixé à 180 000,00 euros H.T. (missions de base + complémentaires CIE, TTG, AMS, ALT + OPC), est réajusté concomitamment à l'enveloppe travaux de la phase APD, portant le montant des honoraires définitifs à 230 820,00 euros H.T. (en référence à un taux d'honoraires de MOE de 6%).
Attendu que l'augmentation du coût des travaux représente une plus-value de
+ 847 000,00 euros H.T. et le montant des honoraires + 50 820,00 euros H.T.
Il convient de réajuster le montant du coût des travaux.

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

☛ D'APPROUVER les modifications du programme du projet d'aménagement et de réhabilitation de la station d'épuration de la commune de Savenay, intégrant les travaux complémentaires conformément au document chiffré ci-annexé,

☛ DE PORTER le montant de l'enveloppe financière des travaux à la somme de 3 847 000 euros H.T.,

☛ D'AUTORISER le Président à prendre toute mesure nécessaire à l'application de la présente délibération.

ANNEXE

Voir document joint.

VOTE : Unanimité

6- AVENANT N°2 AU LOT 1 AU MARCHE N°2020-014 DE COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES, EXPLOITATION DES DECHETERIES

Rapporteur : Monsieur Pascal MARTIN, Vice-Président délégué aux déchets

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon,

Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la commande publique,

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

Vu la loi n°2015-991 du 7 aout 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la république (loi NOTRe),

Vu le Décret n° 2019-259 du 29 mars 2019 portant modification de diverses dispositions codifiées dans la partie réglementaire du code de la commande publique,

Vu le Décret n° 2022-1683 du 28 décembre 2022 portant diverses modifications du code de la commande publique,

Vu les statuts de la Communauté de Communes, et en particulier sa compétence obligatoire en matière de collecte des déchets des ménages et déchets assimilés,

Vu la consultation lancée en date du 26 mars 2020 et passé en application des articles L2124-2, R2124-2 1°, R2161-2 à R2161-5 du Code de la commande publique et fixant une date limite de remise des offres au 22 mai 2020 à midi,

Vu le procès-verbal du Conseil Communautaire du 7 juillet 2020, désignant le Président de la Communauté de Communes,

Vu la délibération n° 3 du Conseil Communautaire du 16 juillet 2020 fixant les attributions déléguées au Président et au Bureau Communautaire, et notamment en matière de contrats de la commande publique,

Vu la délibération n° 6 du 16 juillet 2020 actant la composition des membres de la commission d'appel d'offres,

Vu la délibération n° 24 du Conseil Communautaire du 24 septembre 2020 attribuant le marché de collecte des déchets ménagers et assimilés et d'exploitation des déchèteries aux sociétés Véolia Grandjouan (lot 1) et Brangeon services (lot 2),

Vu la délibération n°31 du Conseil Communautaire du 14 avril 2022 actant la modification de la composition des membres de la commission d'appel d'offres,

Vu la délibération n°10 du Conseil Communautaire du 3 février 2022 approuvant l'avenant n°1 au lot 1 du marché, en vue de déployer huit points d'apport volontaire complémentaires pour la collecte des emballages sur les communes de Savenay, Saint Etienne de Montluc, de Cordemais et de Campbon,

Vu l'avis favorable du Conseil d'exploitation des déchets en date du 26 septembre 2024 relatif à l'avenant n°2 au lot 1 du marché de déchets ménagers et assimilés,

Attendu qu'il est nécessaire de passer un avenant n°2 au lot 1 du marché de collecte des déchets ménagers et assimilés, afin de palier à des dysfonctionnements matériels et organisationnels que la Communauté de Communes ne pouvait pas prévoir et de garantir à minima le service public,

Vu la prévision budgétaire 2024,

Attendu que la Communauté de Communes s'engage à inscrire au budget annexe 2025 les crédits nécessaires à la réalisation de ces prestations supplémentaires.

RAPPEL :

Le marché a été attribué comme suit :

Lot(s)	Désignation	Nom de l'attributaire	Montant estimé en euros H.T., tel qu'il résulte du cadre du détail estimatif (5 ANS)
1	Collecte des déchets ménagers et assimilés **Tranche ferme : collecte des déchets ménagers et assimilés** (ordures ménagères résiduelles et des emballages, une semaine sur deux, en porte à porte des bacs et sacs individuels pour les communes de St Etienne de Montluc, de Cordemais et du Temple de Bretagne, des journaux, papiers, magazines et verres en colonne sur les points d'apport volontaire sur les 11 communes) **Tranches optionnelles (sur l'ensemble du territoire) :** TO01- collecte des cartons en porte à porte TO02 - collecte des biodéchets TO03 - lavage des colonnes d'apport volontaire	VEOLIA – GRANDJOUAN (44205)	Tranche ferme + Tranches Optionnelles 1/2/3 : 2 573 678,15 (avec variante1 retenue, portant sur la collecte des ordures ménagères résiduelles en point d'apport volontaire : prix forfaitaires de 32 passages annuel au lieu d'un prix unitaire à la tonne)
2	Exploitation des déchèteries (gardiennage/accueil des usagers/enregistrement des apports, évacuation/traitement des déchets, entretien courant, gestion des flux des déchèteries de Cordemais, St Etienne de Montluc, Savenay, Campbon et de l'aire de déchets verts de Malville)	BRANGEON SERVICES (49620)	3 611 014,50 (solution de base)

Les prestations seront rémunérées par application aux quantités réellement exécutées des prix unitaires et forfaitaires fixés au bordereau des prix.

Le marché est conclu pour une période initiale de 5 ans. Il peut être renouvelé 2 fois 1 an, soit une durée totale maximale du contrat de 7 ans. Etant précisé, que le démarrage des prestations du lot 1 ont débuté le 4 janvier 2021.

SITUATION :

Lors de la Commission d'appel d'offres en date du 14 novembre 2024, il a été exposé ce qui suit :

La Communauté de Communes fait face à des difficultés de recrutement de chauffeurs/rippers, suite à des absences imprévues du personnel. De même, que le service de gestion des déchets est parfois confronté à des immobilisations de son parc de véhicules à moteur et notamment les camions-bennes, nécessaire à la gestion de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Considérant cet état de fait, il est proposé d'intégrer dans le cadre du marché, la mise à disposition d'un camion et équipage de collecte, pour une durée de 9 mois, afin de trouver des solutions pérennes et notamment dans l'attente des conclusions de l'étude d'assistance à maitrise d'ouvrage pour la définition et l'organisation du mode de gestion du service de collecte des déchets en porte à porte, lancée le 2 juillet 2024.

Considérant l'avis favorable de la Commission d'appel d'offre.

Il est convenu ce qui suit :

Après ajustements, les prestations modificatives s'inscrivent comme suit :

Incidence financière de l'avenant n° 1 au lot 1 :

Montant initial du marché – Tranche ferme (période ferme de 5 ans) :
2 038 194,25 euros H.T.
Montant des prestations introduites par l'avenant n°1 au lot 1 en euros H.T. :
Déploiement de 8 points d'apport volontaire complémentaires pour la collecte des emballages
100 672,00 euros H.T.

Montant des prestations introduites par l'avenant n°2 au lot 1 en euros H.T. :
Mise à disposition d'un camion et équipage de collecte
(1 050 euros/J x 10 tournées x 9 mois) + (150 euros/h x 5 heures x 9 mois) =
101 250 euros HT

Nouveau montant du marché : 2 240 116,25 euros H.T. *

Représentant une plus-value de +9,91 % par rapport au montant initial du marché (Tranche ferme).

Le présent avenant n°2 au lot 1 prendra effet au 1er décembre 2024, pour une durée de 9 mois, fixant un terme des prestations au 31 août 2025.

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil Communautaire :

☛ DE PRENDRE ACTE de la décision de la Commission d'appel d'offres approuvant l'avenant n°2 au lot 1 du marché de collecte des déchets ménagers et assimilés, conformément au montant indiqué ci-dessus,

☛ D'AUTORISER le Président à signer l'avenant correspondant ainsi que toutes pièces afférentes avec la société Véolia-Grandjouan,

☛ D'INSCRIRE les crédits nécessaires au Budget annexe (déchets)2025.

ANNEXE

Voir document joint.

Débat :
J. LERAY : revient sur la plus-value de l'avenant de 9.91% et demande de fait quelles répercutions cette hausse aura sur les facturations et la redevance.
P. MARTIN : répond que les services construisent actuellement le budget 2025. Il ajoute qu'il y aura des incidences mais que pour autant les charges de personnel seront moindres car aujourd'hui les charges sont importantes du fait du recours au personnel en intérim et des frais liés à la réparation des camions. Cela va être compliqué à quantifier sur les 9 premiers mois mais l'accent sera mis sur une estimation au plus juste des besoins, mais il rappelle, que la CCES a un devoir de service public et que les tournées doivent se faire. C'est en ce sens que les résultats de l'étude relative au mode de gestion en régie ou en prestation sont très attendus (début 2025) et permettront au service de se projeter. P. Martin rappelle qu'aujourd'hui les camions sont vieillissants et que le recrutement de personnel est compliqué.
J. LERAY : reprend les propos de P. MARTIN concernant les baisses des charges de personnel car le service fait appel à l'intérim mais elle fait remarquer que puisque les difficultés de recrutement persistent ces charges seront toujours à supporter.
P. MARTIN : répond d'où la nécessité d'avoir un camion en complément de l'équipage. Il explique qu'actuellement deux camions font la tournée en régie et un camion vient en complément sur les 8 communes.
S. HALLIEN-LANIO : demande quelles sont les raisons des absences imprévues de personnel.
P. MARTIN : insiste sur les difficultés du métier qui occasionnent des arrêts de travail, le service fait alors appel à l'intérim mais ces contrats restent précaires.

VOTE : 30 voix pour et 2 abstentions (J. LERAY et S. HALLIEN-LANIO).

7- DECISIONS MODIFICATIVES 2024 : BUDGET PRINCIPAL ET BUDGETS ANNEXES

Rapporteur : Monsieur Jean-Louis THAUVIN, vice-président délégué aux finances

Vu le vote des budgets primitifs d'Estuaire et Sillon en date du 28 mars 2024, il est proposé au Conseil communautaire d'adopter les décisions modificatives ci-dessous :

Budget Principal

Cette décision modificative vise à prendre en compte les éléments suivants :

- Afin de comptabiliser les amortissements des acquisitions de 2024 (prorata temporis), il convient d'ajouter 70 000 € en dépenses de fonctionnement (C/6811) et en recettes d'investissement (C/2805). C'est une opération d'ordre.
- Afin de régulariser un trop-perçu de fraction de TVA perçue au titre de l'exercice 2023, il convient d'ajouter 28 000 € sur le compte 7398 (reversement de fiscalité).
- Pour annuler des titres émis à l'encontre du CD44 en 2022 (utilisation des gymnases), il convient de prévoir 10 500 € sur le C/673.
- Pour intégrer le terrain du gymnase de la Justice dans l'inventaire de la CCES. Il convient de prévoir la somme de 8 000 € sur le C/2111 en dépenses et sur le C/1328 en recettes (intégration par le biais d'une opération d'ordre d'un terrain acquis pour l'euro symbolique).
- L'équilibre de cette décision modificative sur le budget principal se fait en ajustant l'autofinancement prévisionnel (- 108 500 €) ainsi que le montant prévu pour la subvention versée par la Commune de Savenay pour le gymnase de la Justice (38 500 € sur le C/13241 en recettes d'investissement).

SECTION DE FONCTIONNEMENT		
DEPENSES		
Fonction - Chapitre - Article	**Libellé article**	**Montant**
01-042-6811	Dotations aux amortissements	70 000,00
020-014-7398	Reversement et restitution de fiscalité	28 000,00
323-67-673	Annulation sur exercices antérieurs	10 500,00
020-023-023	Virement prévisionnel vers la SI	-108 500,00
TOTAL		0,00

SECTION D'INVESTISSEMENT					
DEPENSES			**RECETTES**		
Fonction - Chapitre – Article	**Libellé article**	**Montant**	**Fonction - Chapitre - Article**	**Libellé article**	**Montant**
321-041-2111	Acquisition de terrain	8 000,00	01-040-2805	Amortissements	70 000,00
			321-13-13241	Subventions des communes du FP	38 500,00
			321-041-1328	Subventions diverses	8 000,00
			020-021-021	Virement prévisionnel de la SF	-108 500,00
TOTAL		8 000,00	TOTAL		8 000,00

Budget Déchets

Cette décision modificative vise à prendre en compte les éléments suivants :

- Il convient de budgéter les crédits nécessaires pour comptabiliser la sortie de l'actif des 2 bennes. Elles sont vendues 9 000 € (C/775 en recettes d'exploitation) et sorties de l'actif pour leur valeur nette comptable (opération d'ordre de 23 000 € en dépense d'exploitation (C/675) et recette d'investissement (C/2182)).
- Afin de faire face à des éléments non pris en compte dans le budget primitif (décret avril 2024 sur la revalorisation des salaires du secteur privé, régularisations exceptionnelles des dossiers de certains agents, convention déchets fin 2023), il convient d'ajouter 24 000 € sur le C/6411 (personnel).
- Pour équilibrer la décision modificative, les crédits du C/704 sont réévalués de 38 000 € en section d'exploitation et les recettes liées à l'emprunt diminuées de 23 000 € en section d'investissement.

SECTION D'EXPLOITATION					
DEPENSES			RECETTES		
Chapitre - Article	Libellé article	Montant	Chapitre - Article	Libellé article	Montant
042-675	Valeur comptable des éléments d'actifs cédés	23 000,00	70-706	Produits du service	38 000,00
012-6411	Rémunération du personnel	24 000,00	77-775	Produit de cession des éléments d'actifs	9 000,00
TOTAL		47 000,00	TOTAL		47 000,00

SECTION D'INVESTISSEMENT		
RECETTES		
Chapitre - Article	Libellé article	Montant
040-2182	Matériel de transport	23 000,00
16-1641	Emprunts	-23 000,00
TOTAL		0,00

Budget Assainissement

Cette décision modificative vise à prendre en compte les éléments suivants :

- Afin de faire face à des éléments non pris en compte dans le budget primitif (décret avril 2024 sur la revalorisation des salaires du secteur privé, revalorisation salariale de certains agents), il convient d'ajouter 9 000 € sur le C/6411 (personnel).
- La décision modificative est équilibrée par l'augmentation des recettes attendues au titre de la PFAC (9 000 € sur le C/704).

SECTION D'EXPLOITATION					
DEPENSES			RECETTES		
Chapitre - Article	Libellé article	Montant	Chapitre - Article	Libellé article	Montant
012-6411	Rémunération du personnel	9 000,00	70-704	Produits du service	9 000,00
TOTAL		9 000,00	TOTAL		9 000,00

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil communautaire :

☛ D'APPROUVER les modifications budgétaires telles que présentées dans les tableaux ci-avant,

☛ D'AUTORISER le Président à prendre les dispositions nécessaires.

VOTE : 29 voix pour et 3 abstentions (J. LERAY, J. TATARD et S. HALLIEN-LANIO).

8- ADHESION AUX CONTRATS COLLECTIFS DE PREVOYANCE PROPOSES PAR LE CDG

Rapporteur : Monsieur Rémy NICOLEAU, Président

Protection sociale complémentaire – Conventions de participation pour la couverture du risque prévoyance des agents

EXPOSÉ

Dans le souci d'assurer une couverture de prévoyance de qualité aux agents à effet du 1er janvier 2025, le Conseil Communautaire par délibération du 28 mars 2024, après avis du CST du 19 mars 2024 a donné mandat au Centre de gestion de Loire-Atlantique, coordonnateur du groupement de commandes constitué des 5 Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire, pour l'organisation, la conduite et l'animation du dialogue social au niveau régional en vertu des dispositions de l'accord collectif national du 11 juillet 2023 portant réforme de la Protection Sociale Complémentaire dans la Fonction Publique Territoriale, ainsi que pour la réalisation d'une mise en concurrence visant à la sélection d'un ou plusieurs organismes d'assurance et la conclusion de conventions de participation pour la couverture du risque Prévoyance des agents à effet du 1er janvier 2025.

Ainsi, les Centres de gestion et les organisations syndicales ont :

- engagé un processus de négociation qui a abouti à un accord collectif régional en date du 9 juillet 2024,
- lancé une consultation au niveau régional pour être en mesure de proposer aux employeurs publics territoriaux l'adhésion à des conventions de participation et la souscription aux contrats d'assurance collectifs, de prévoyance complémentaire à compter du 1er janvier 2025, adossés à celles-ci.

Cette mutualisation des risques, organisée au niveau régional, permet de garantir aux personnels des employeurs publics territoriaux :

- l'accès à des garanties collectives sans considération notamment de l'âge, de l'état de santé, du sexe ou de la catégorie professionnelle ;
- un niveau de couverture adéquat reposant sur les garanties les plus pertinentes compte-tenu des besoins sociaux et des contraintes économiques des employeurs publics concernés ;

- le bénéfice de taux de cotisations négociés et maintenus pendant 3 ans.

Le Président précise qu'afin de pouvoir adhérer définitivement à ce dispositif de protection des agents, il convient de :

- Choisir un niveau de couverture à adhésion obligatoire pour l'ensemble des agents garantissant les risques Incapacité Temporaire de Travail et Invalidité à hauteur de 90% ou 95 % des revenus nets des agents (TBI, NBI et RI) ;
- Définir la participation en tant qu'employeur, cette participation ne pouvant pas être inférieure à 50 % du montant de la cotisation acquittée par les agents au titre du régime de base à adhésion obligatoire retenu.

L'avis du CST en date du 18 novembre 2024 a été formalisé par un accord collectif local signé le 18 novembre 2024 venant entériner :

- le caractère obligatoire de l'adhésion des bénéficiaires et les éventuelles dispenses d'adhésion,
- leur choix de régime au regard des niveaux de garanties proposés,
- les taux de cotisations et la répartition des cotisations entre les bénéficiaires et l'employeur.

Vu l'article 40 de la loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code général de la fonction publique, et notamment les articles L.452-11, L. 221-1 à L. 227-4 et L. 827-1 à L. 827-12 ;

Vu le Code de la commande publique et notamment ses articles L.2113-6 à L.2113-8 ;

Vu le décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents ;

Vu la circulaire N°RDFB 1220789 C du 25 mai 2012 relative à la participation des collectivités territoriales et des établissements publics à la protection sociale complémentaire de leurs agents ;

Vu l'ordonnance 2021-174 du 17 février 2021 relative à la négociation et aux accords collectifs dans la fonction publique ;

Vu l'ordonnance 2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique ;

Vu le décret 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement ;

Vu l'accord collectif national du 11 juillet 2023 portant réforme de la Protection Sociale Complémentaire dans la Fonction Publique Territoriale ;

Vu le schéma régional de coopération, mutualisation et spécialisation adopté par délibérations concordantes des cinq centres de gestion des Pays de la Loire et signé le 26 septembre 2022 ;

Vu la délibération N°31 du Conseil Communautaire en date du 28 mars 2024 donnant mandat au mandat au Centre de gestion de Loire-Atlantique, coordonnateur du groupement de commandes constitué des 5 Centres de Gestion de la région des Pays de la Loire, pour l'organisation, la conduite et

l'animation du dialogue social au niveau régional et pour la réalisation d'une mise en concurrence visant à la sélection d'un ou plusieurs organismes d'assurance et la conclusion de conventions de participation pour la couverture du risque Prévoyance.

Vu l'accord collectif régional du 9 juillet 2024 relatif aux régimes de prévoyance complémentaires, à adhésion obligatoire, du personnel des Centres de Gestion des Pays de la Loire et des employeurs publics territoriaux ayant formalisé l'un de ces régimes.

Vu l'accord collectif local du 18 novembre 2024 instituant un régime de prévoyance complémentaire, à adhésion obligatoire, au bénéfice de l'ensemble du personnel de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon.

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil communautaire :

☛D'ADHÉRER à la convention de participation pour la couverture du risque prévoyance et au contrat collectif à adhésion obligatoire afférent au bénéfice de l'ensemble des agents de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon ;

☛ DE SOUSCRIRE la garantie de base à adhésion obligatoire à hauteur de **95 %** du revenu net des agents en cas d'Incapacité Temporaire de Travail ou d'Invalidité à effet du 1er janvier 2025 ;

☛DE PARTICIPER financièrement à la cotisation des agents, conformément à l'accord collectif local, à hauteur de : **50 %** de la cotisation acquittée par les agents au titre du régime de base à adhésion obligatoire.

VOTE : Unanimité

9- ACTUALISATION DU TABLEAU DES EMPLOIS

Rapporteur : Monsieur Rémy NICOLEAU, Président

Conformément à l'article 34 de la loi du 26 janvier 1984, les emplois de chaque établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement.

Il appartient donc au Conseil communautaire de fixer l'effectif des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services.

Considérant le tableau des emplois,

Le président propose la création des postes suivants :

⇨ **Postes permanents**

Service Ressources Humaines

- Considérant la nécessité de créer un emploi d'assistante administrative au sein du service ressources humaines – grade d'adjoint administratif à adjoint administratif principal 1ère classe.

Service Piscine

- Considérant la nécessité de transformer un poste d'adjoint technique en poste d'adjoint administratif (grade d'adjoint administratif à adjoint administratif principal 1ère classe) dans le cadre de la réaffectation d'un agent d'entretien à l'accueil de la piscine.

PROPOSITION

Il est proposé au Conseil communautaire :

☛ D'ADOPTER le présent tableau des emplois proposés,

☛ D'INSCRIRE les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents nommés dans les emplois,

☛D'AUTORISER le Président à mettre en application la présente délibération, à signer les arrêtés et toutes les pièces afférentes à celle-ci.

VOTE : Unanimité

INFORMATION

♦ Décisions du Président

DATE	N°	SERVICE REFERENT	OBJET	CONTENU
20/09 /2024	42-2024	Environnement	**ATTRIBUTION DU MARCHE 2024-027 D'ETUDE D'EVALUATION A MI-PARCOURS DU PLAN CLIMAT AIRE ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) ET ELABORATION DU PLAN D'ACTIONS POUR LA QUALITE DE L'AIR DE LA CCES**	**Objet** : Attribuer le marché d'étude à la société INDDIGO, sise 4 avenue Millet à Nantes (4400). Les prestations concernent une étude en vue d'évaluer le PCAET à mi-parcours, lancé en 2018 par le cabinet AKAJOULE, ainsi que l'élaboration d'un plan d'actions pour la qualité de l'air. **Montant** : Les prestations seront réglées par un prix global et forfaitaire, soit un montant de 31 025,00 euros H.T.
01/10 /2024	43-2024	Assainissement	**AVENANT 1 AU CONTRAT-CADRE N°2023-035 DE PRESTATION DE SERVICE POUR LES CONTROLES REGLEMETAIRES DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON**	**Objet** : Passer un avenant n°1 au contrat-cadre de réalisation des contrôles réglementaires des installations d'assainissement non collectif (ANC) avec l'entreprise VEOLIA EAUX CENTRE OUEST, sise rue Nathalie Sarraute à NANTES (44205), pour le motif suivant : nécessité de rectifier une erreur matérielle dans les clauses du CCTP, portant notamment sur une incohérence dans la fréquence des

				reversements des sommes perçues suite aux contrôles des ventes. Modification des modalités de reversement au CCTP : Il est stipulé à l'article 1.5 une facturation avec une fréquence de reversement trimestrielle, puis à l'article 7.3 une fréquence de reversement tous les deux mois. Après accord des parties, il est convenu de maintenir la disposition suivante de l'article 1.5 du CCTP : Facturation – une fréquence de reversement trimestrielle.
01/10 /2024	44-2024	Finances	**NOMINATION D'UN MANDATAIRE DU SERVICE LECTURE PUBLIQUE D'ESTUAIRE ET SILLON BIBLIOTHEQUE DE BOUEE**	**Objet** : Madame Audrey BIGUET-PAROISSIEN est nommée mandataire du service Lecture Publique à la bibliothèque de BOUEE (en remplacement de Lucie PORSAIN), pour le compte et sous la responsabilité du régisseur de la régie du service Lecture Publique, avec pour mission d'appliquer exclusivement les dispositions prévues dans l'acte de création de celle-ci.
01/10 /2024	45-2024	Finances	**NOMINATION D'UN MANDATAIRE DU SERVICE LECTURE PUBLIQUE D'ESTUAIRE ET SILLON BIBLIOTHEQUE DE LAVAU-SUR-LOIRE**	**Objet** : Monsieur Quentin CADIOT et Madame Nathalie DELORY sont nommés mandataires du service Lecture Publique à la bibliothèque de LAVAU-SUR-LOIRE (en remplacement de Lucie PORSAIN), pour le compte et sous la responsabilité du régisseur de la régie du service Lecture Publique, avec pour mission d'appliquer exclusivement les dispositions prévues dans l'acte de création de celle-ci.
10/10 /2024	46-2024	Infrastructures	**ATTRIBUTION DU MARCHÉ N° 2024-034 DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA CHAUDIERE GAZ PAR UNE POMPE A CHALEUR AU MULTI-ACCUEIL « 123 SOLEIL » A SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC**	**Objet** : Attribuer le marché de travaux de remplacement de la chaudière gaz par une pompe à chaleur au Multi-accueil « 123 Soleil » à Saint Etienne de Montluc à l'entreprise : SAS FEE (groupe IDEX ENERGIES) sise 4, Rue du Moulin Cassé à BOUGUENAIS (44340). **Montant** : Les prestations sont rémunérées par application du prix global forfaitaire, soit un montant de 40 205,36 euros H.T.
11/10 /2024	47-2024	Aménagement de l'espace	**CONVENTION ANNUELLE 2024 ENTRE L'AURAN ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON**	**Objet :** Objet : Approuver les termes de la convention annuelle 2024 entre l'AURAN et la Communauté de communes ci-annexée et ayant pour objet : - de définir les conditions de mise en œuvre du programme partenarial initié, approuvé et exécuté sous la responsabilité de l'Auran, - de définir les modalités de participation financière de la Communauté de communes Estuaire et Sillon **Montant** : Cotisation annuelle d'adhésion de 12 038 € au titre de l'année 2024, soit 0,30 € par habitant, le chiffre légal de population étant celui du

				dernier recensement connu de 2023.
11/10 /2024	48-2024	Assainissement	**ATTRIBUTION DU MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE EN VUE DE LA RÉHABILITATION DE LA STATION D'ÉPURATION SUR LA COMMUNE DE PRINQUIAU- N°2024-035**	**Objet** : Attribuer le marché de maîtrise d'œuvre en vue de la réhabilitation de la station d'épuration des Basses Landes de Prinquiau au cabinet suivant : OCEAM INGENIERIE, 18 Rue du Pâtis 44690 LA HAYE FOUASSIÈRE La durée globale de la mission de maîtrise d'œuvre est fixée à 18 mois, à compter de la date de notification du marché. Les travaux devront être terminés au 31/12/2025. **Montant** : L'enveloppe prévisionnelle du maître de l'ouvrage affectée aux travaux est fixée à 200 000 € H.T. (Valeur de février 2024) Le montant de la rémunération du maître d'œuvre est établi comme suit : Taux de rémunération (Mission de base +OPC) pour la Tranche Ferme : 6.63 %, soit un forfait de 13 260.00 € H.T. Taux de rémunération pour la Tranche Optionnelle N°1 « Accompagnement de la collectivité dans la réalisation du dossier de déclaration, si la phase étude conclue à la nécessité de traiter + de 12kg DB05/ jour » : 2.50 %, soit un forfait de 5 000 € H.T. Forfait provisoire de rémunération : 18 260.00 € H.T.
15/10 /2024	49-2024	Finances	**ACTE DE NOMINATION DU REGISSEUR ET DU MANDATAIRE DE L'OFFICE DE TOURISME ESTUAIRE ET SILLON**	**Objet :** Madame Héloïse PERCHER est nommée régisseur de la régie de recettes de l'OT (en remplacement de Solène SARRADIN) avec pour mission d'appliquer exclusivement les dispositions prévues dans l'acte de création de celle-ci.
05/11 /2024	50-2024	Politiques contractuelles	**DEMANDE DE SUBVENTION FONDS VERT POUR LA RÉALISATION D'UNE ÉTUDE DE PROGRAMMATION AU TEMPLE DE BRETAGNE**	**Objet :** Approuver le dépôt d'une demande de subvention au fonds vert d'un montant de 10 000 € pour la réalisation de l'étude de programmation sur une parcelle appartenant à la CCES au Temple de Bretagne.
05/11 /2024	51-2024	Infrastructures	**CONVENTION DE MANDAT DE DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE VILLE DE SAVENAY/CCES TRAVAUX DE PROLONGEMENT DU CHEMINEMENT DOUX AUX ABORDS DE L'EQUIPEMENT SPORTIF PLURIDISCIPLINAIRE « LA JUSTICE » A SAVENAY**	**Objet :** Approuver la convention de mandat de délégation de maitrise d'ouvrage relative à l'opération d'aménagement du cheminement piéton sur une distance de 80 m aux abords de l'équipement sportif pluridisciplinaire « la Justice » à Savenay. Le mandat prend effet à compter de la notification de la présente convention et pour toute la durée du marché de travaux, jusqu'au parfait achèvement. **Montant :** L'évaluation du maitre d'œuvre de

				l'ensemble de l'opération s'élève à 66 666,67 euros H.T. (valeur juin 2024), soit 80 000 TTC, aléas et révision de prix compris. Communauté de Communes : Coût des travaux : 59 829,30 euros H.T. (valeur de juin 2024), soit 71 795,16 € TTC. Montant des honoraires de maitrise d'œuvre : 4 400,00 H.T., soit 5 280, 00 ttc Taux de maitrise d'œuvre de référence : 7,35 % Ville de Savenay : 64 229,30 euros H.T. (travaux + MOE), hors aléas et révision de prix : coût total de l'opération financé à 100% par la commune.
05/11 /2024	52-2024	Assainissement	**CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATION ASSAINISSEMENT**	**Objet :** Autoriser le Président à signer les actes nécessaires à l'établissement d'une servitude destinée au passage d'une canalisation eaux traitées sur la parcelle AP151 (fonds servant) au bénéfice de la parcelle AP 234 (fonds dominant).
05/11 /2024	53-2024	Assainissement	**ATTRIBUTION DU MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE EN VUE DU TRANSFERT DES EAUX USÉES DU SITE DE LA CROIX GAUDIN VERS LE RÉSEAU EXISTANT DES EAUX USÉES DU BOURG DE SAINT ETIENNE DE MONTLUC- N°2024-043**	**Objet :** Attribuer le marché de maîtrise d'œuvre en vue du transfert des eaux usées du site de La Croix Gaudin vers le réseau existant des eaux usées du bourg de Saint-Etienne de Montluc au cabinet suivant : SCE- 4 Rue René Viviani 44200 NANTES. La durée globale de la mission de maîtrise d'œuvre est fixée à 12 mois, à compter de la date de notification du marché. Les travaux devront être terminés au 28/11/2025. **Montant :** L'enveloppe prévisionnelle du maître de l'ouvrage affectée aux travaux est fixée à 750 000 € H.T. (Valeur de septembre 2024) Le montant de la rémunération du maître d'œuvre est établi comme suit : Taux de rémunération (Mission de base +OPC) Tranches Fermes 1 et 2 + Tranche Optionnelle N°1 : 5.8040 % Forfait provisoire de rémunération : 43 530.00 € H.T. Tranche Optionnelle N° 1 « Organiser la neutralisation du site de l'ancienne station d'épuration de La Croix Gaudin, option subordonnée aux prescriptions de la DIRO relative au triplement de la voie express-RN 165 », représente un montant de 6 710.00 € H.T.
05/11 /2024	54-2024	Assainissement	**ATTRIBUTION DU MARCHE D'ÉTUDES EN VUE DE L'ÉLABORATION DU DOSSIER DE DÉCLARATION PRÉFECTORALE POUR LA FUTURE STATION D'ÉPURATION DE SAINT ETIENNE DE MONTLUC- N°2024-044**	**Objet :** Attribuer le marché d'études pour l'élaboration du dossier de déclaration préfectorale, en vue de la création de la nouvelle station d'épuration de Saint-Etienne de Montluc au cabinet suivant : SCE, 4 Rue René Viviani 44200 NANTES **Montant :** 11 449.73 € HT, coût forfaitaire de 750.00 € HT pour une

				réunion supplémentaire, soit 12 199.73 € HT.
08/11 /2024	55-2024	Infrastructures	**ATTRIBUTION DU MARCHÉ N° 2024-040 DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA FINALISATION DES AMENAGEMENTS DE VOIRIE DE LA PORTE ESTUAIRE OUEST**	**Objet** : Attribuer le marché de maîtrise d'œuvre en vue de la finalisation des aménagements de voirie de la porte estuaire ouest au bureau d'études CERAMIDE sise 17 rue du Tertre à Carquefou (44470). La durée globale d'exécution de la mission est de 21 mois (compris parfait achèvement et congés annuels), à compter de date de notification du marché. Les travaux devront être terminés pour la fin juillet 2025. **Montant** : L'enveloppe prévisionnelle du maitre de l'ouvrage affectée aux travaux est fixée à : 327 500 € H.T. (valeur septembre 2024). Le montant de la rémunération du maitre d'œuvre est établi comme suit : -Taux de rémunération (mission de base + OPC) : 8 % -Forfait provisoire de rémunération : 26 200,00 euros H.T.
12/11 /2024	56-2024	Développement économique	**CONSTITUTION D'UN "GROUPEMENT DE COMMANDES" CARENE/PORT MARITIME DE NANTES-ST NAZAIRE/CCES, EN VUE DE LA PASSATION DE MARCHES D'ETUDES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU PROGRAMME LOIRE ESTUAIRE DECARBONATION**	**Objet :** Passer une convention de groupement de commandes, en vue de réaliser les études de marchés, d'opportunités, de stratégie visant à favoriser le développement de Zones Industrielles Bas Carbone (ZIBAC). Les frais liés à la procédure de désignation du cocontractant et autres frais éventuels de fonctionnement ainsi que les frais de publicité liés à la passation du ou des marchés sont à la charge exclusive du coordonnateur du groupement. Il est convenu entre les parties que la charge financière des marchés est répartie comme suit : -La CARENE paye l'intégralité des sommes dues directement au prestataire, et monte, dépose et reçoit les subventions auprès des financeurs (ADEME via le mandat confié à l'ADELE) ; -La CARENE sollicite le GPMNSM et la CCES pour le paiement des sommes dues à part égales, déduction faite des subventions CCES : 1/3 GPMNSN : 1/3 CARENE : 1/3

♦ Décisions du Bureau

DATE	N°	SERVICE REFERENT	OBJET	CONTENU
15/10 /2024	23-2024	Aménagement de l'espace	**GARANTIE D'EMPRUNT A LA SA LA NANTAISE D'HABITATION POUR LA REALISATION D'UN PROGRAMME DE 11 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – QUARTIER DU CHAMP FELIX – SAVENAY**	**Objet** : Accorder sa garantie à hauteur de 80 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1 214 000 euros souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt N° 149767, constitué de 4 Lignes. La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 971 200 euros (neuf cent soixante et onze mille deux cent euros) augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt. Ledit Contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente décision. Accorder sa garantie aux conditions suivantes : la garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement. S'engager pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.
15/10 /2024	24-2024	Aménagement de l'espace	**GARANTIE D'EMPRUNT A LA SA LA NANTAISE D'HABITATION POUR LA REALISATION D'UN PROGRAMME DE 21 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – SECTEUR DE LA RUE MADAME JAN – SAVENAY**	**Objet** : Accorder sa garantie à hauteur de 80 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 397 295 euros souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt N° 155039, constitué d'une ligne. La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 317 836 euros (trois cent dix-sept mille huit cent trente-six euros) augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt. Ledit Contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente décision. Accorder sa garantie aux conditions suivantes : la garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par

				l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement. S'engager pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.
15/10 /2024	25-2024	Aménagement de l'espace	**GARANTIE D'EMPRUNT A LA SA LA NANTAISE D'HABITATION POUR LA REALISATION D'UN PROGRAMME DE 7 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - SECTEUR DU PRE DE LA MARE - SAVENAY**	**Objet** : Accorder sa garantie à hauteur de 80 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1 041 000 euros souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt N° 157886, constitué de 5 lignes. La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 832 800 euros (huit cent trente-deux mille huit cent euros) augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt. Ledit Contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente décision. Accorder sa garantie aux conditions suivantes : la garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement. S'engager pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.
15/10 /2024	26-2024	Assainissement	**ACQUISITION DES PARCELLES ZY 114 ET 115 LIEU-DIT LE CHAMPS PLAT SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC**	**Objet** Se porter acquéreur desdites parcelles ZY 114 (17 467 m²) et ZY 115 (1 725 m²) d'une superficie globale de 19 192 m² classées en zone A au PLUi partiel de CORDEMAIS, SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC, LE TEMPLE-DE-BRETAGNE, fixer le prix d'acquisition des parcelles à 5757.60 € (CINQ MILLE SEPT CENT CINQUANTE SEPT EUROS et SOIXANTE CENTIMES), autoriser le

				Président à signer l'acte authentique d'acquisition et l'ensemble des pièces nécessaires et l'autorise à mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires à la conclusion de cette affaire.

Décisions du Président et du Bureau :

J. LERAY : revient sur les décisions du Président N°44 et 45 relatives à la nomination d'un mandataire à la bibliothèque de Bouée en remplacement de Mme Porsain et à la nomination de deux mandataires à la bibliothèque de Lavau-sur-Loire en remplacement de Mme Porsain également. J. Leray demande pour quelle raison il faut 3 personnes pour en remplacer une ?
R. NICOLEAU : répond que c'est l'organisation du service qui est ainsi.
J. LERAY : demande pourquoi la décision n°48-2024 relative à l'attribution du marché de maitrise d'œuvre en vue de la réhabilitation de la station d'épuration sur la commune de Prinquiau est une décision du Président et ne relève pas d'une délibération du Conseil communautaire ?
R. NICOLEAU : répond que cette décision est déléguée au Président car le marché est d'un montant inférieur à 90 000€
M. GALLERAND : demande quelle commune est concernée par la servitude de passage de canalisation assainissement dans la décision n°52-2024.
R. NICOLEAU : répond qu'il s'agit de la commune de Saint-Etienne-de-Montluc.

Informations diverses :

- Séance plénière PLUi / développement économique vendredi 6 décembre à 18h30
- Prochain Conseil communautaire le 19 décembre à 19h30 à Cordemais

Le Président souhaite revenir sur les propos tenus en début de séance. Tout d'abord, il souhaite faire part de son étonnement du fait que lors de la séance du 26 septembre à Bouée certains élus aient pu douter de sa loyauté, en public, de cette perte de confiance ou de cette trahison, dont ils ont fait part les uns ou les autres, et que chacun est responsable de ses propos. Le Président rapporte que certains élus communautaires ont demandé au Préfet un contrôle de légalité renforcé sur une décision qu'il a pris. Il rappelle pourtant que les élus se sont ensuite réunis en plénière à Savenay le 7 novembre et qu'à aucun moment il n'a été alerté directement, il s'interroge donc sur la transparence des échanges, sur leur loyauté, sur le respect des uns et des autres. Il rappelle que certains conseillers ont pu faire référence au pacte de gouvernance et qu'à son tour il pourrait l'évoquer, tout comme il peut évoquer la charte de l'élu local concernant l'intégrité des échanges et l'intégrité de chaque élu. Le Président rappelle que, s'agissant de la décision en question, il avait pris la précaution en toute transparence, d'inscrire cet avis en bureau communautaire et que tous les maires étaient présents ce jour-là afin de savoir quelle trajectoire prendre et à l'unanimité, l'ensemble du bureau communautaire l'a soutenu sur le sujet. Le Président indique que le Préfet a répondu à l'interrogation sur la légalité de la décision et fait lecture de la réponse des services de l'Etat : « Il apparaît que l'étude commandée par la CCES porte sur une assistance à maîtrise d'ouvrage afin d'accompagner la CCES dans sa réflexion sur l'aménagement du site de la Soubretière dans le but d'accueillir des équipements communautaires (médiathèque communautaire, Multi-accueil / Halte-Garderie, APS / ALSH, espace Jeunes). Cette étude n'a pas pour effet de mettre en œuvre une compétence. Une réponse ministérielle a pu préciser le cadre de telles études par les EPCI. De plus, il convient de relever que l'étude porte également sur la gestion d'autres équipements communautaires, elle s'inscrit dès lors bien dans le cadre de l'organisation et le fonctionnement

même de la communauté de communes. Cette étude n'a qu'une visée informative et ne préjuge donc en rien de l'exercice futur de la compétence. S'agissant de la décision que vous avez porté à notre connaissance, je vous informe que nous n'avons pas davantage d'observations à formuler. » Le Président se demande s'il doit considérer qu'il est face à 8 élus d'opposition au Président et que ceux-là en font une affaire personnelle, il cite les élus concernés : (Stephanie Hallien-Lanio, Janick Tatard, Judith Leray, Martine Gallerand, Pascale Cormerais, Nathalie Flauraud, Valérie Barillau et Roger Guyon), ou alors, est-ce qu'en élus responsables, les élus sont là pour faire vivre la démocratie, continuer les échanges malgré les avis divergents mais qui permettent aussi d'avancer collectivement sur des projets partagés au service des habitants du territoire. Le Président espère que l'avenir sera plus serein que ce qu'il a pu entendre à Bouée le 26 septembre dernier.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 21h40.

Claudine SACHOT Secrétaire de séance	Rémy NICOLEAU Président

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-200072734-20250325-01_25-03-2025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/04/2025

Département de Loire Atlantique	**République Française**
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON	**CONSEIL DU 25 MARS 2025** **Délibération n° 01_25-03-2025**
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	**Date de convocation** : 19/03/2025 **Lieu de la séance** : LE TEMPLE-DE-BRETAGNE **Date de la séance** : 25/03/2025
Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, JL. THAUVIN, R. GUYON, D. GUILLE, T. GADAIS, M. GUILLARD, P. MARTIN, P. BRIAND, JP. BLANC, R. NICOLEAU, Y. TAILLANDIER, F. ROULEAU, M. MEZARD, P. CORBEL, J. TATARD Mesdames : V. BARILLAU, P. CORMERAIS, N. FLAURAUD, S. PASCO, C. TRAMIER, M. LEJEUNE, D. HARIOT, V. GAUTIER, C. SACHOT, E. LE QUENVEN, M. VANDEN BRUGGE, I. LE BELLEGO, C. PETER, S. HALLIEN-LANIO	**Nombre de membres en exercice** : 36 **Quorum** = 19 **Nombre de conseillers présents** : 29 **Procurations** : 6 **Absent** : 1 **Nombre de votants** : 35
Absents excusés ayant donné procuration à : M. GALLERAND pouvoir à JL. THAUVIN H. COUTELLER pouvoir à JP. BLANC A. JOGUET pouvoir à R. NICOLEAU J. LERAY pouvoir à J. TATARD F. MOREAU pouvoir à M. MEZARD P. CHABAUD pouvoir à I. LE BELLEGO	**Présidence : R. NICOLEAU** **Secrétaire de séance : S. PASCO** **Rapporteur : C. TRAMIER**
Absents excusés : S. MAURE	

BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

La Communauté de communes a engagé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 3 février 2022.

Le Conseil communautaire est invité à tirer le bilan de la concertation avant de délibérer pour arrêter le projet de PLUi.

Bilan de la concertation

❖ **Rappel des modalités de concertation :**

La délibération du 3 février 2022 précise les objectifs poursuivis par la 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'échange et le débat sur les enjeux de la démarche ;
- Favoriser l'écoute en permettant au public de formuler des observations et propositions.

Cette même délibération prévoit les modalités de concertation suivantes :

➢ 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 ;
- 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.

Il est précisé que cette concertation s'est déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet, depuis la délibération de prescription jusqu'à la délibération arrêtant le projet et qui en tire le bilan.

❖ **Bilan**

Le bilan de la concertation ci-annexé détaille les moyens mis en œuvre et leur bilan :

Actions mises en œuvre

- Mise en place d'un registre de concertation numérique ouvert le 07 avril 2022, 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 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 1er 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.

Les participants ont nourri le diagnostic de territoire de leur vécu, des problématiques rencontrées au quotidien, mais également de leurs attendus et de leurs craintes. 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.

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.

Lors de la phase PADD, les participants aux ateliers 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.

L'itinérance réalisée en phase règlement 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 a 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.

Enfin, pour compléter cette concertation, 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.

Arrêt du projet

Le travail d'élaboration du PLUi est le fruit d'un document co-construit pendant 3 ans avec les communes selon les modalités de collaboration définies le 3 février 2022 par délibération du Conseil communautaire et avec pour objectifs :

- *La représentativité des communes* : application du principe « une commune – une voix ». La commune représente l'échelle pertinente de la connaissance des lieux et le point de départ de l'organisation du territoire. L'objectif est d'assurer leur représentativité par leur participation mais aussi leur visibilité tout au long du projet.
- *La participation* : la vision complémentaire des communes doit permettre de mieux appréhender les caractéristiques locales. La mise en commun des participations doit aboutir à une cohérence et une pertinence des idées fortes retenues.
- *L'information* : il est proposé d'identifier des modalités et un rythme adapté aux besoins du projet tout en tenant compte des contraintes calendaires des participants. L'appropriation du projet sera garantie par une information fluide et ciblée.
- *Les modes de travail adaptés au territoire* : entre marais, sillon et plateau, le territoire connaît un développement propre à chaque bassin de vie. Des instances en lien avec les instances communautaires et communales permettront de prendre en compte et d'adapter les modes de travail aux caractéristiques spécifiques du territoire.
- *L'arbitrage* : l'élaboration du PLUi est un moment d'échanges et de négociations. La charte de gouvernance a pour rôle de fixer le circuit de validation et les instances d'arbitrage.

De plus, les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi, fixés par la délibération portant prescription du plan local d'urbanisme intercommunal du 3 février 2022 sont les suivants :

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 équilibrée 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-Etienne-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.

Après une première phase de diagnostic du territoire, les élus ont travaillé à l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a été débattu au sein des conseils municipaux des onze communes puis en Conseil communautaire.

Il s'articule autour des grands axes suivants :

- Estuaire et sillon, un acteur dynamique au cœur du territoire Nantes Saint-Nazaire
  - ✓ Faire de la dynamique démographique un atout pour la transformation d'Estuaire et Sillon
  - ✓ Faire de la dynamique démographique un atout pour la transformation d'Estuaire et Sillon
  - ✓ Faire de la dynamique démographique un atout pour la transformation d'Estuaire et Sillon
- Une ruralité porteuse de valeurs et tournée vers l'avenir
  - ✓ Entre Loire, Sillon et Bocage, un capital singulier à préserver
  - ✓ S'appuyer sur le maillage historique des centres-bourgs/centres-villes, socle du bien vivre ensemble
  - ✓ Une campagne habitée actrice de la transition écologique

La phase suivante, consacrée aux pièces règlementaires, s'est déroulée à travers notamment cinq ateliers de travail avec les élus. Le projet du PLUi ci-annexé est le fruit de ce travail. Il est composé des pièces suivantes, dont le contenu est décrit de manière synthétique :

- Le Rapport de présentation comprenant le diagnostic du territoire, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale, un résumé non technique, et la justification de chaque pièce du PLUi et de leur cohérence.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, clé de voute du PLUi, exposant le projet politique et répondant aux besoins et aux enjeux du territoire en tenant compte du contexte environnant.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné dans le but d'améliorer et d'accompagner son évolution ou sur une thématique. Le PLUi comprend 2 types d'OAP :
  - ➢ Les OAP sectorielles : elles visent à encadrer, en cohérence avec le règlement écrit, les projets d'aménagement de manière adaptée en fonction de leur niveau de maturation, sur des périmètres qui peuvent être sur une commune ou à l'intersection de plusieurs communes. Le projet de PLUi comprend 45 OAP sectorielles.

  - ➢ Les OAP thématiques : elles ont pour objectif de détailler les moyens de mise en œuvre des objectifs du PADD et de rendre prescriptifs certains éléments des politiques publiques en les localisant et en prenant en compte les différents contextes locaux :

    - OAP thématique « Optimisation foncière » : elle permet d'imposer une densité minimale pour des parcelles ou groupement de parcelles entre 1 000 et 5 000 m^2 ainsi que des orientations d'aménagement générales, assurant

une desserte optimale et une insertion paysagère en lien avec le contexte naturel et bâti environnant. Au total, 24 secteurs sont encadrés.

▪ OAP thématique « Commerce » : elle vise notamment à assurer la mixité fonctionnelle et à règlementer finement le développement du commerce en fonction des spécificités locales et des orientations du PADD en matière de priorisation de la fonction commerciale des centralités.

▪ OAP thématique « Eau et biodiversité » : elle s'adresse aux aménageurs et aux particuliers et traite de l'amélioration environnementale des projets au travers de choix éclairés des palettes végétales, de la préservation du patrimoine arboré, de la gestion intégrée des eaux pluviales, de l'adaptation des clôtures en limite de propriété, de la réduction des pollutions lumineuses, et de l'intégration de la biodiversité.

- Le règlement écrit et graphique constitué d'un socle commun à l'ensemble des 11 communes (destinations, qualité urbaine et architecturale, desserte, stationnement, coefficient de surfaces perméables, etc.). Pour les zones urbaines U (hors zones à urbaniser AU), les règles qui s'appliquent sur un secteur se déclinent dans le nom de la zone à travers 5 indices pour garantir et préserver les spécificités urbaines des communes, des quartiers ou d'espaces spécifiques.

- Le plan de zonage qui comporte :

  ▪ 3 zones urbaines à dominante d'habitat (centralités Ua, espaces urbanisés à dominante résidentielle Ub, campagne habitée Uh) ;

  ▪ 2 zones spécifiques (activités économiques UE, espaces à vocation d'équipements UL) ;

  ▪ 1 zone à urbaniser AU

  ▪ 2 zones agricoles A (agricole stricte A et agricole protégée Ap)

  ▪ 2 zones naturelles N (naturelle stricte N et naturelle protégée Np)

Un ensemble d'éléments a également été repéré sur les documents graphiques, sous la forme de prescriptions graphiques complémentaires :

- Le patrimoine bâti et environnemental (bâtis patrimoniaux, arbres repérés, haies préservées, etc.) ;
- L'identification des bâtis pouvant changer de destination ;
- Les secteurs de projets et emplacements réservés ;
- Les hauteurs autorisées ;
- La mixité sociale ;
- Le stationnement ;
- La préservation de la perméabilité des sols (coefficient de surface perméables) ;
- Les risques naturels et technologiques ;
- Les espaces réglementés liés à la loi littoral.

Les annexes du projet du PLUi recensent les différentes servitudes d'utilité publique et autres informations mentionnées aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme permettant de donner des éléments d'informations complémentaires à l'attention des habitants et des pétitionnaires.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 ;

Vu la loi engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 ;

Vu la loi climat et résilience du 22 août 2021 ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération 24 septembre 2020 adoptant le Plan climat air énergie territorial d'Estuaire et Sillon ;

Vu le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) approuvé par arrêté préfectoral le 31 décembre 2024 ;

Vu la délibération du 19 décembre 2016 du conseil du Pôle métropolitain approuvant le SCoT métropolitain ;

Vu la conférence intercommunale des Maires du 11 janvier 2022 fixant les modalités de collaboration entre Estuaire et Sillon et les communes membres à mettre en œuvre dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 3 février 2022 fixant les modalités de collaboration avec les communes membre ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 3 février 2022 prescrivant l'élaboration du PLUi et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal de Bouée du 27 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Campbon du 29 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Cordemais du 9 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Lavau sur Loire du 15 mai 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de La Chapelle Launay du 9 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal du Temple de Bretagne du 12 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Malville du 9 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Prinquiau du 13 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Quilly du 23 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Savenay du 23 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint Etienne de Montluc du 1er juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu les débats sur le Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon en Conseils communautaires du 28 septembre 2023 et 21 novembre 2024 ;

Vu la tenue de réunions de travail et d'information régulières qui ont été organisées avec les élus et les techniciens des communes du territoire tout au long de la procédure et qui ont permis de faire des propositions sur les éléments constitutifs du projet du PLUi, de proposer des amendements sur les documents produits et d'être informés sur l'avancée du PLUi ;

Vu la tenue de comités de pilotage et comités intermédiaires relatifs au PLUi aux différentes étapes de la procédure qui ont permis d'informer sur les avancées de l'élaboration du PLUi et de valider les orientations stratégiques du PLUi et les documents constitutifs du PLUi avant leur arrêt ;

Vu le bilan de la concertation ci-annexé,

Vu le projet de plan local d'urbanisme intercommunal ci-annexé.

Considérant les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi, fixés par la délibération portant prescription du plan local d'urbanisme intercommunal du 3 février 2022 ;

Considérant les modalités de concertation mises en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration ;

Considérant le respect des modalités de la concertation prévues par la délibération du conseil communautaire du 3 février 2022 ;

Considérant l'ensemble des éléments issus de la concertation développés dans le bilan de la concertation joint à la présente délibération ;

Considérant que l'information et la participation du public se poursuivra notamment au cours de l'enquête publique qui aura lieu après l'arrêt du projet du PLUi ;

Considérant les modalités de collaboration entre les communes et Estuaire et Sillon fondées sur un principe de co-construction en mode projet avec la mise en place d'ateliers, de comités techniques, de comités de pilotage, de comités intermédiaires et de réunions territorialisées ;

Considérant la gouvernance organisée autour des Bureaux communautaires regroupant l'ensemble des Maires, instance de validation des étapes clés de la procédure et de débats réguliers sur l'avancement du projet, et des commissions d'élus, instances informatives et de débats constituées d'élus communaux souhaitant être informés de l'évolution du projet ;

Considérant les débats sur le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en conseil communautaire mais également au sein des conseils municipaux ;

Considérant que le projet de PLUi fait application de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme portant sur les sous-destinations dans sa version issue des décrets du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023.

Considérant le projet du PLUi ci-annexé et composé des pièces précitées ;

Considérant que les modalités de concertation fixées par délibération ont été respectées et qu'elle s'est déroulée de manière à répondre aux objectifs fixés ;

Considérant que le projet du PLUi traduit bien les objectifs fixés dans la délibération prescrivant son élaboration, que les modalités de collaboration avec les communes ont été respectées et que les modalités de concertation ont été respectées ;

Considérant que le projet est prêt à être arrêté.

Considérant que ce projet sera transmis aux communes membres, ainsi qu'aux personnes publiques associées, à l'Autorité environnementale et à la Commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, pour avis dans une période de trois mois.

Considérant que ce projet sera ensuite soumis à enquête publique.

CONCLUSION

Le Conseil Communautaire décide par 29 voix pour, 4 voix contre (JL. THAUVIN, V. BARILLAU, R. GUYON et M. GALLERAND) et 2 abstentions (J. LERAY, S. HALLIEN-LANIO) :

- DE TIRER le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération.
- D'ARRETER le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon tel qu'annexé à la présente délibération.
- DE PRECISER que le projet de PLUi fait application de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme portant sur les sous-destinations dans sa version en vigueur depuis le 1er juillet 2023.
- DE PRECISER que le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique du projet de PLUi.
- DE PRECISER que le projet du PLUi sera notifié pour avis aux communes membres, aux personnes publiques associées, ainsi qu'à l'Autorité environnementale et à la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- DE PRECISER que le projet de PLUi sera ensuite soumis à enquête publique.
- D'AUTORISER le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la poursuite de l'élaboration du PLUi, et notamment à saisir le Président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire-enquêteur ou d'une commission d'enquête et à organiser l'enquête publique.
- DE PRECISER que la présente délibération sera publiée sur le site internet d'Estuaire et Sillon.
- DE PRECISER que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs.
- DE PRECISER que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communes, 2 boulevard de la Loire à Savenay (44260), ainsi qu'au sein des mairies des 11 communes membres d'Estuaire et Sillon.
- DE PRECISER que la présente délibération sera transmise au Préfet et aux Maires des 11 communes membres.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Président si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Fait le 01 avril 2025

Sandrine PASCO
Secrétaire de séance

Rémy NICOLEAU
Président

Communauté de Communes ESTUAIRE et SILLON - SAVENAY -

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE : 02 AVR 2025
ET PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE : 02 AVR 2025
Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON
Rémy NICOLEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-200072734-20250703-01_03-07-2025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/07/2025

Département de Loire Atlantique	**République Française**
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON	**CONSEIL DU 03 JUILLET 2025** **Délibération n° 01_03-07-2025**
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	**Date de convocation** : 27/06/2025 **Lieu de la séance** : MALVILLE **Date de la séance** : 03/07/2025
Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, T. GADAIS, M. GUILLARD, P. MARTIN, P. BRIAND, J.P BLANC, R. NICOLEAU, F. ROULEAU, M. MEZARD, P. CORBEL Mesdames : M. GALLERAND, P. CORMERAIS, N. FLAURAUD, S. MAURE, S. PASCO, C. TRAMIER, M. LEJEUNE, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, E. LE QUENVEN, M. VANDEN BRUGGE, I. LE BELLEGO, C. PETER	**Nombre de membres en exercice** : 36 **Quorum** = 19 **Nombre de conseillers présents** : 25 **Procurations** : 7 **Absents** : 4 **Nombre de votants** : 32
Absents excusés ayant donné procuration : V. BARILLAU pouvoir à J.L THAUVIN R. GUYON pouvoir à M. GALLERAND D. GUILLE pouvoir à T. GADAIS Y. TAILLANDIER pouvoir à C. SACHOT F. MOREAU pouvoir à I. LE BELLEGO P. CHABAUD pouvoir à M. MEZARD J. TATARD pouvoir à N. FLAURAUD	**Présidence : R. NICOLEAU** **Secrétaire de séance : P. BRIAND** **Rapporteur : C. TRAMIER**
Absents excusés : D. HARIOT A. JOGUET J. LERAY S. HALLIEN-LANIO	

NOUVEL ARRET DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

Par délibération n° 01_25-03-205 du 25 mars 2025, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Estuaire et Sillon a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal dont l'élaboration avait été engagée par délibération du 3 février 2022.

Par courrier en date du 26 mars 2025, le projet a été notifié aux communes membres d'Estuaire et Sillon afin qu'elles émettent un avis dans un délai de trois mois conformément à l'article R.153-5 du code de l'urbanisme.

Dix communes ont émis un avis favorable sur le projet arrêté, avec des observations qui feront l'objet d'une étude avant l'approbation.

La commune de Campbon a émis, quant à elle, un avis défavorable sur le projet arrêté par une délibération du 12 juin 2025. Toutefois, cette délibération n'ayant pas été transmise à la communauté de communes Estuaire et Sillon, Monsieur le Maire de Campbon a exposé les motifs de l'avis défavorable précité en séance : la zone de la Fondinais à Campbon représente 3 ha. Il existe sur ce secteur un projet d'implantation de la coopérative agricole déjà installée à proximité mais dont les locaux sont vétustes. Cette activité rayonne sur tout le territoire et hors du territoire. De plus, la commune de Campbon a le plus grand nombre d'exploitations agricoles. Toute proposition de les déplacer hors de la commune est inenvisageable pour le Maire car cela génèrerait trop de déplacements. La commune demande une extension de la zone UEa de 1,5 ha pour ce projet.

Conformément à l'article L.153-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau. Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

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

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

d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ont été allouées aux zones économiques de rayonnement extraterritorial et métropolitain, ce qui n'est pas le cas de la zone de la Fondinais en tant que zone à rayonnement intercommunal.

Fort de ces éléments, le périmètre de la zone UEa de la Fondinais permet de conforter l'activité en place tout en limitant la consommation foncière.

Au regard de ces éléments et des orientations inscrites dans le Projet d'aménagement et de développement durables et des objectifs fixés pour le PLUi, il est proposé de ne pas modifier le projet arrêté et de le soumettre à nouveau au vote en l'état. Il est précisé que des erreurs de mise en page et orthographiques ont été constatées et que le projet a été corrigé en ce sens sans en modifier la teneur (une liste de ces corrections est annexée à la présente délibération).

Le projet est donc prêt à être arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés conformément à l'article L.153-15 du code de l'urbanisme.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 ;

Vu la loi engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 ;

Vu la loi climat et résilience du 22 août 2021 ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération 24 septembre 2020 adoptant le Plan climat air énergie territorial d'Estuaire et Sillon ;

Vu le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) approuvé par arrêté préfectoral le 31 décembre 2024 ;

Vu la délibération du 19 décembre 2016 du conseil du Pôle métropolitain approuvant le SCoT métropolitain ;

Vu la conférence intercommunale des Maires du 11 janvier 2022 fixant les modalités de collaboration entre Estuaire et Sillon et les communes membres à mettre en œuvre dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 3 février 2022 fixant les modalités de collaboration avec les communes membre ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 3 février 2022 prescrivant l'élaboration du PLUi et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal de Bouée du 27 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Campbon du 29 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Cordemais du 9 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Lavau sur Loire du 15 mai 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de La Chapelle Launay du 9 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal du Temple de Bretagne du 12 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Malville du 9 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Prinquiau du 13 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Quilly du 23 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu les délibérations du conseil municipal de Savenay du 23 juin 2023 et 12 décembre 2024 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint Etienne de Montluc du 1er juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu les débats sur le Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon en Conseils communautaires du 28 septembre 2023 et 21 novembre 2024 ;

Vu la tenue de réunions de travail et d'information régulières qui ont été organisées avec les élus et les techniciens des communes du territoire tout au long de la procédure et qui ont permis de faire des propositions sur les éléments constitutifs du projet du PLUi, de proposer des amendements sur les documents produits et d'être informés sur l'avancée du PLUi ;

Vu la tenue de comités de pilotage et comités intermédiaires relatifs au PLUi aux différentes étapes de la procédure qui ont permis d'informer sur les avancées de l'élaboration du PLUi et de valider les orientations stratégiques du PLUi et les documents constitutifs du PLUi avant leur arrêt ;

Vu les avis favorables avec observations des communes de Bouée, Cordemais, La Chapelle Launay, Lavau sur Loire, Le Temple de Bretagne, Malville, Prinquiau, Quilly, Savenay et Saint Etienne de Montluc,

Vu l'avis défavorable de la commune de Campbon,

Vu le projet de plan local d'urbanisme intercommunal ci-annexé.

Considérant les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi, fixés par la délibération portant prescription du plan local d'urbanisme intercommunal du 3 février 2022 ;

Considérant les modalités de collaboration entre les communes et Estuaire et Sillon fondées sur un principe de co-construction en mode projet avec la mise en place d'ateliers, de comités techniques, de comités de pilotage, de comités intermédiaires et de réunions territorialisées ;

Considérant la gouvernance organisée autour des Bureaux communautaires regroupant l'ensemble des Maires, instance de validation des étapes clés de la procédure et de débats réguliers sur l'avancement du projet, et des commissions d'élus, instances informatives et de débats constituées d'élus communaux souhaitant être informés de l'évolution du projet ;

Considérant les débats sur le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en conseil communautaire mais également au sein des conseils municipaux ;

Considérant que le projet de PLUi fait application de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme portant sur les sous-destinations dans sa version issue des décrets du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 ;

Considérant que le projet du PLUi ci-annexé n'a pas fait l'objet de modifications à la suite de l'avis défavorable de la commune de Campbon pour les motifs exposés ci-dessus et dans le respect des orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Considérant les corrections apportées aux erreurs, notamment de mise en page et orthographiques listées en annexe ;

Considérant que le projet du PLUi traduit bien les objectifs fixés dans la délibération prescrivant son élaboration, que les modalités de collaboration avec les communes ont été respectées et que les modalités de concertation ont été respectées ;

Considérant que le projet est prêt à être de nouveau arrêté ;

Considérant que ce projet sera ensuite soumis à enquête publique.

CONCLUSION

Le Conseil Communautaire décide par 26 voix pour, 5 voix contre (J.L THAUVIN, V. BARILLAU, R. GUYON, M. GALLERAND et J. TATARD) et 1 abstention (S. MAURE) :

- D'ARRETER à nouveau le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon tel qu'annexé à la présente délibération.
- DE PRECISER que le projet de PLUi fait application de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme portant sur les sous-destinations dans sa version en vigueur depuis le 1er juillet 2023.
- DE PRECISER que le projet de PLUi sera ensuite soumis à enquête publique.
- D'AUTORISER le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la poursuite de l'élaboration du PLUi, et notamment à saisir le Président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire-enquêteur ou d'une commission d'enquête et à organiser l'enquête publique.
- DE PRECISER que la présente délibération sera publiée sur le site internet d'Estuaire et Sillon.
- DE PRECISER que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs.
- DE PRECISER que la présente délibération sera transmise au Préfet et aux Maires des 11 communes membres.
- DE PRECISER que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communes, 2 boulevard de la Loire à Savenay (44260), ainsi qu'au sein des mairies des 11 communes membres d'Estuaire et Sillon.

Fait le 3 juillet 2025

Patrick BRIAND
Secrétaire de séance

Rémy NICOLEAU
Président

Communauté de Communes ESTUAIRE et SILLON - SAVENAY -

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE : 10 JUIL 2025
ET PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE : 10 JUIL 2025
Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON
Rémy NICOLEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-200072734-20250703-01_03-07-2025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/07/2025

Communauté de Communes ESTUAIRE et SILLON - SAVENAY -

ANNEXE

LISTE DES CORRECTIONS REALISEES AU DOSSIER D'ARRET DU PLUi

- Résumé non technique : correction d'erreurs matérielles
- Rapport de justifications : erreurs orthographiques et décalage des illustrations corrigés
- Zonage graphique : légende corrigée
- Règlement écrit : mise à jour des bas de page et lisibilité des tableaux de destinations
- OAP : correction des bas de page
- Numérotation des pièces annexes corrigée

La taille des pièces annexes du PLUi dépassant la capacité d'envoi de notre plateforme de dématérialisation des convocations, vous trouverez ci-après le lien d'accès permettant de le télécharger dans sa totalité :
https://drive.google.com/drive/folders/1AbY_3bq36IrIsLIPqUnMf7jwx5PqJXac?usp=sharing

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-200072734-20251218-01_18-12-2025_D-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

Département de Loire Atlantique	**République Française**
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON	**CONSEIL DU 18 DECEMBRE 2025** **Délibération n° 01_18-12-2025**
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	**Date de convocation** : 12/12/2025 **Lieu de la séance** : PRINQUIAU **Date de la séance** : 18/12/2025
Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, D. GUILLE, T. GADAIS, M. GUILLARD, P. MARTIN, P. BRIAND, J.P BLANC, A. JOGUET, R. NICOLEAU, Y. TAILLANDIER, F. ROULEAU, M. MEZARD, F. MOREAU, P. CORBEL, J. TATARD Mesdames : M. GALLERAND, P. CORMERAIS, N. FLAURAUD, C. TRAMIER, M. LEJEUNE, D. HARIOT, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, E. LE QUENVEN, M. VANDEN BRUGGE, I. LE BELLEGO, C. PETER, S. HALLIEN-LANIO	**Nombre de membres en exercice** : 36 **Quorum** = 19 **Nombre de conseillers présents** : 30 **Procurations** : 5 **Absent** : 1 **Nombre de votants** : 35
Absents excusés ayant donné procuration à : V. BARILLAU pouvoir à M. GALLERAND R. GUYON pouvoir à J.L THAUVIN S. PASCO CHEFDOR pouvoir à P. MARTIN J. LERAY pouvoir à J. TATARD P. CHABAUD pouvoir à I. LE BELLEGO	**Présidence : R. NICOLEAU** **Secrétaire de séance :** **H. COUTELLER** **Rapporteur : C. TRAMIER**
Absent excusé : S. MAURE	

APPROBATION DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

Par délibérations n° 01_25-03-205 du 25 mars 2025 et 01_03-07-2025 du 3 juillet 2025, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Estuaire et Sillon a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal dont l'élaboration avait été engagée par délibération n° 04_03-02-2022 du 3 février 2022.

I. DE LA PRESCRIPTION A L'ARRET

A. UN DOCUMENT CO-CONSTRUIT

Avec les communes : le travail d'élaboration du PLUi est le fruit d'un document coconstruit pendant 3 ans avec les communes selon les modalités de collaboration définies le 3 février 2022 par délibération du Conseil communautaire et avec pour objectifs :

- *La représentativité des communes* : en application du principe « une commune – une voix », la commune représente l'échelle pertinente de la connaissance des lieux et le point de départ de l'organisation du territoire. L'objectif était d'assurer leur représentativité par leur participation mais aussi leur visibilité tout au long du projet. Ainsi, chaque commune a été représentée dans les instances relatives au PLUi par deux élus et un suppléant. De plus, 18 réunions bilatérales avec les communes en phase règlementaire et après enquête publique ont été organisées.
- *La participation* : la vision complémentaire des communes a permis de mieux appréhender les caractéristiques locales dans le cadre d'une visite des 11 communes organisée en début de procédure et d'une journée de visite d'opérations. La mise en commun des participations a abouti à une cohérence et une pertinence des idées fortes retenues.
- *L'information* : des modalités et un rythme adapté aux besoins du projet tout en tenant compte des contraintes calendaires des participants ont été identifiés. L'appropriation du projet a été garanti par une information fluide et ciblée. Trois réunions plénières des élus ont été organisées ainsi que des points réguliers en commission intercommunale urbanisme et un séminaire d'élus sur le thème de la qualité architecturale.
- *Les modes de travail adaptés au territoire* : entre marais, sillon et plateau, le territoire connaît un développement propre à chaque bassin de vie. Des instances en lien avec les instances communautaires et communales ont permis de prendre en compte et d'adapter les modes de travail aux caractéristiques spécifiques du territoire. Ainsi ce sont 22 comités de pilotage qui ont été organisés tout au long de la procédure, ainsi que 11 comités intermédiaires de travail organisés principalement sous forme d'ateliers thématiques.
- *L'arbitrage* : l'élaboration du PLUi a été un moment d'échanges et de négociations. La charte de gouvernance a permis de fixer le circuit de validation et les instances d'arbitrage.

Avec les citoyens : la concertation s'est déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet, depuis la délibération de prescription jusqu'à la délibération arrêtant le projet et qui en tire le bilan.

Les modalités de concertation étaient les suivantes :

➢ 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 ;
- 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.

Le bilan de cette concertation a été présenté au Conseil communautaire du 25 mars 2025.

B. DES OBJECTIFS PARTAGES

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi, fixés par la délibération portant prescription du plan local d'urbanisme intercommunal du 3 février 2022 sont les suivants :

<u>Un territoire d'accueil entre la métropole nantaise et l'agglomération nazairienne qui répond aux besoins</u> :

- Par la prise en compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée 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-Etienne-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.

C. LES DEBATS SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Après une première phase de diagnostic du territoire, les élus ont travaillé à l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a été débattu au sein des conseils municipaux des onze communes puis en Conseil communautaire.
Il s'articule autour des grands axes suivants :

- Estuaire et Sillon, un acteur dynamique au cœur du territoire Nantes Saint-Nazaire
  - ✓ Faire de la dynamique démographique un atout pour la transformation d'Estuaire et Sillon
  - ✓ Assurer le développement des entreprises et des emplois dans une logique de complémentarité et de transition écologique
  - ✓ Développer les mobilités alternatives et actives pour une mobilité moins émettrice de carbone
- Une ruralité porteuse de valeurs et tournée vers l'avenir
  - ✓ Entre Loire, Sillon et Bocage, un capital singulier à préserver
  - ✓ S'appuyer sur le maillage historique des centres-bourgs/centres-villes, socle du bien vivre ensemble
  - ✓ Une campagne habitée actrice de la transition écologique

Les débats ont eu lieu lors du Conseil communautaire du 28 septembre 2023 et 21 novembre 2024.

D. LA PHASE REGLEMENTAIRE ET L'ARRET DU PROJET

La phase suivante, consacrée aux pièces règlementaires, s'est déroulée à travers notamment cinq ateliers de travail avec les élus. Le PLUi est le fruit de ce travail.
Puis, préalable à l'arrêt du projet, un bilan de la concertation a été réalisé. Ainsi, six réunions publiques suivies d'ateliers ont été organisées, un « Forum » grand public et une concertation itinérante sur les onze communes. Au total, ce sont 341 contributions qui ont été déposées sur les différents registres et étudiées avant l'arrêt du projet.
Le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal a été arrêté par délibération du 25 mars 2025 puis notifié aux onze communes membres d'Estuaire et Sillon afin qu'elles émettent un avis dans un délai de trois mois conformément à l'article R.153-5 du code de l'urbanisme.
Dix communes ont émis un avis favorable sur le projet arrêté, avec des observations qui feront l'objet d'une étude avant l'approbation.
Une commune ayant émis un avis défavorable, le Conseil communautaire a de nouveau délibéré le 3 juillet 2025 conformément à l'article L.153-15 du code de l'urbanisme afin d'arrêter le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal sans y apporter de modifications.

II. L'APPROBATION DU PLUi

A. LES AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, DES COMMUNES ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

À la suite de l'arrêt du projet, le dossier a fait l'objet des consultations prévues au code de l'urbanisme.
L'ensemble des Personnes Publiques Associées ont émis un avis favorable assorti ou non d'observations, de remarques ou de réserves. Dix communes ont également émis un avis favorable. Seule la commune de Campbon a émis un avis défavorable par délibération du 12 juin 2025.

a) Avis de la MRAe

L'Autorité environnementale a été consultée le 27 mars 2025 conformément à l'article R.121-15 du code de l'urbanisme et a confirmé par un courrier du 27 juin 2025 qu'elle n'étudierait pas le dossier.

b) Avis des communes

Dix communes émettent un avis favorable avec observations ou non sur le projet de PLUi. Les communes valident dans leur ensemble les grandes orientations du PLUi en matière d'habitat, de consommation d'espaces et de prise en compte des grands enjeux environnementaux. La grande majorité des demandes formulées relève de la correction d'erreurs matérielles, ainsi que d'ajustements n'impactant pour l'essentiel que la commune concernée (ajustement de limites de zones pour les rendre cohérentes, mise à jour des fiches patrimoine et changement de destination, emplacements réservés, ajustements mineurs d'orientations d'aménagement et de programmation, précisions concernant le coefficient de surfaces perméables).
Une commune (Campbon) a émis un avis défavorable et propose de nombreuses modifications. Hormis la modification de certaines limites de zone et la correction d'erreurs matérielles, la commune souhaite conserver 1,5 hectares en zone économique sur le secteur de La Fondinais, elle souhaite que les commerces de moins de 1000 m^2 puissent s'implanter en zone économique.
Aussi, certaines demandes n'ont pu être prises en compte dans le cadre de l'approbation du PLUi. Il s'agit principalement de demandes modifications de zonage impactant la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers, de demande d'élargissement de certains secteurs à des sous-destinations dont l'autorisation ne serait pas compatible avec les orientations retenues dans la zone, de règles inscrites dans le règlement écrit et qui ont déjà fait l'objet de débats et d'arbitrages.

c) Avis des personnes publiques associées

Avis de l'Etat

L'Etat relève dans son avis favorable du 16 juillet 2025 la qualité du dossier en ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisation et la réduction de la consommation d'espaces, la densification, la réponse aux enjeux majeurs de diversification du parc de logements, et les principes d'aménagement qualitatifs des OAP.
L'Etat note toutefois que la production de logements mériterait d'être accrue, que les inventaires zones humides et naturalistes mériteraient de gagner en robustesse afin d'écarter les secteurs concernés de toute urbanisation, que les zones d'urbanisations doivent être en adéquation avec la capacité d'assainissement du territoire, et que le risque inondation et la loi Littoral doit davantage être pris en compte.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis quant à elle, par courrier du 11 juin 2025, un avis favorable au projet, assorti de quelques réserves portant sur la délimitation et le contenu de certains STECAL.

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a examiné le projet de classement des espaces boisés significatifs de la loi Littoral. Le Préfet a transmis, par courrier du 4 juillet 2025, le compte rendu de cette réunion qui donne un avis favorable au projet, sous réserve de rectifier le périmètre de certains espaces boisés significatifs, et de reclasser en espaces boisés classés les espaces boisés significatifs (et non en boisements).

La réponse de la collectivité à l'avis de l'Etat ainsi que celui de la CDPENAF et CDNPS est jointe en annexe de la présente délibération.

Avis des autres personnes publiques associées

- La Chambre de commerce et d'industrie Nantes-Saint Nazaire : la CCI a émis un avis favorable assorti de remarques concernant la clarification de certaines règles et des termes employés (surface de vente/surface de plancher), les linéaires commerciaux qui mériteraient d'être renforcés à Saint-Etienne-de-Montluc.
- La Chambre d'agriculture de Loire Atlantique a émis un avis favorable avec des observations : l'assouplissement des règles relatives aux zones humides sur certains secteurs, l'interdiction de l'artisanat, commerce de détail et activités de services en zone agricole, la possibilité d'abattage d'arbres et haies sans déclaration préalable. La Chambre souhaite également que la diversification agricole soit davantage prise en compte.
- Le Département de Loire Atlantique émet également un avis favorable et demande quelques ajustements pour la prise en compte des projets de voirie départementale, l'intégration dans les annexes des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles.
- Le Parc naturel régional de Brière note que la mise à jour de l'inventaire des zones humides n'est pas présente et qu'il ne peut émettre d'avis.
- Le Pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire émet un avis favorable et note l'adéquation entre le projet de PLUi et le projet de SCoT. L'enjeu d'urbanisme favorable à la santé aurait pu être traité de manière plus transversale. Il souhaite également que la densité soit augmentée sur le quartier gare de Saint-Etienne-de-Montluc et que la prise en compte du risque submersion soit revue.
- Le Syndicat du bassin versant du Brivet félicite le travail réalisé et propose quelques corrections. Il note que les zones humides inscrites dans le PLUi sont basées sur des inventaires datant de 2012- 2014, alors que des inventaires ont été réalisés en 2023 et 2024.
- Nantes métropole émet un avis favorable.
- La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres a indiqué que le projet de développement du territoire d'Estuaire et Sillon est cohérent avec le leur et que par conséquent, ce projet n'appelle pas d'observation de leur part.

- La Communauté de communes du pays de Pontchâteau-Saint Gildas des Bois a émis un avis favorable au projet.
- La commune de Fay de Bretagne a également émis un avis favorable au projet.

Afin de répondre à ces avis, des modifications ont été apportées au dossier. Elles sont reprises au chapitre « C ».

B. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les publications légales ont été faites les mercredi 6 août et jeudi 28 août 2025 dans la presse locale quotidienne (Ouest-France et Presse Océan). Au-delà de l'information réglementaire (publication dans les journaux locaux, affichage de l'avis dans les onze mairies, au siège de la communauté de communes, et sur les lieux des OAP), la CCES a distribué, dans chaque boîte aux lettres, une lettre d'information sur l'élaboration du PLUi et l'organisation de l'enquête publique.
Seize permanences ont été organisées et près de 500 personnes s'y sont rendues. La Commission d'enquête explique cette forte participation par le processus d'information organisé par la Communauté de communes depuis le début des travaux d'élaboration du PLUi.

a) Les contributions

Le changement de zonage apparaît comme étant le principal thème des contributions. Les demandes concernent essentiellement la possibilité de pouvoir construire un nouveau logement dans des lieux considérés comme habités mais classés en zone agricole dans le projet de PLUi.
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suscitent également des oppositions pour la majorité des contributions, les propriétaires considérant qu'ils ne peuvent plus disposer librement de leur bien. Les OAP des « Boudinières Nord » et « Boudinières Est » à Saint-Etienne-de-Montluc ont également fait l'objet de nombreuses contributions notamment concernant l'OAP Nord. Les principales remarques portent sur la sécurité routière, la suppression d'un « poumon vert », et la perte de valeur immobilière.
De nombreuses remarques portent également sur la préservation du cadre de vie : protections de haies ou boisements, nuisances induites par certains zonages, etc.
De nombreux propriétaires contestent le caractère humide de leurs parcelles et demandent que l'inventaire soit corrigé.
Les formes d'habitats ont fait l'objet de plusieurs remarques afin de les prendre en compte et les autoriser, notamment en zone agricole.
Enfin, plusieurs demandes tendant à l'identification de bâtis permettant les changements de destination ont été portées au registre d'enquête.

b) L'avis favorable de la Commission d'enquête publique

La Commission estime que le dossier d'enquête a été construit en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires encadrant et définissant la structure et la composition d'un plan local d'urbanisme.

Pour elle, le PADD, le règlement écrit et la justification des choix sont des documents particulièrement bien rédigés et compréhensibles par le grand public.
Elle relève toutefois que les Orientations d'Aménagement et de Programmation auraient gagné, comme demandé par de nombreux visiteurs, un calendrier prévisionnel de réalisation, l'indication des hauteurs et une homogénéisation des informations.
Trois enjeux se dégagent pour la Commission d'enquête :

- Transformer un PLUi sur trois communes et huit PLU en un document intercommunal est un vrai défi. Héritiers des POS, les PLU locaux élaborés à partir de 2000 reflètent le cadre géographique, morphologique, historique, patrimonial, économique, social, environnemental de leur territoire dans une diversité. Ils ont été adaptés, au fil des modifications et révisions, au plus près des réalités locales. Créer un nouveau document intercommunal intégré nécessitait donc une volonté politique, une prise en compte réaliste des rapprochements et des particularités à maintenir, une démarche de « co-construction » par étapes.
- Le résultat est un document associant pédagogie dans les différentes composantes du rapport de présentation et technicité dans les documents opposables (règlement, OAP, annexes).
- Les fondations ont été établies et le projet de PLUi à finaliser à l'hiver 2025 constituera une base technique solide pour les dix ou quinze prochaines années, tout en étant actualisé autant que nécessaire lors des évolutions.

Dans ses conclusions relatives au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la Commission a émis un avis favorable au projet d'élaboration du PLUi de la communauté de communes Estuaire et Sillon, assorti de quatre réserves :

- Supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « La Petite Noé » à Prinquiau. Celle-ci se trouve éloignée du centre bourg, ne participe au renouvellement urbain, consomme 30 000 m2 d'espaces naturels et est située dans un secteur humide.
- Supprimer l'OAP « Le Lattais » à La Chapelle Launay. Celle-ci se trouve à environ 1 km du centre bourg, ne prévoit pas de logement social et consomme 14 000 m2 d'espaces agricoles.
- Supprimer l'OAP « Le Sillon du Bas Matz » à Savenay. Celle-ci est très éloignée du centre-ville (1,7 km), ne participe pas au renouvellement urbain, consomme 7000 m2 d'espaces naturels et ne prévoit pas de logement social.
- Mettre en concordance les calendriers de mise à niveau des stations d'épuration avec les projets urbains sur les communes de Saint Etienne de Montluc, Savenay, le Temple de Bretagne et la Chapelle Launay.

c) <u>Les réponses de la collectivité</u>

Un tableau reprenant l'ensemble des réponses aux contributions portées à l'enquête publique est annexé à la présente délibération.
Concernant les réserves de la Commission d'enquête :

- L'OAP de la Petite Noé constitue un des secteurs de la ZAC du Chesneau-Champoulain qui a fait l'objet d'un protocole d'accord en 2014. Le secteur de

Champoulain a été abandonné compte tenu du coût des fouilles archéologiques nécessitées par le projet. Le secteur du Chesneau à l'ouest de celui de la Petite Noé a également été abandonné compte tenu des enjeux environnementaux et des besoins réels de la commune en matière de production de logements. Aussi, celui de la Petite Noé constitue le dernier secteur urbanisable en extension de la ZAC et sans doute de la commune dans les années à venir, compte tenu du positionnement géographique de celle-ci, entourée de marais. Ce secteur a fait l'objet d'un travail de la part de l'opérateur depuis plusieurs années et un permis de construire est en cours de dépôt. A ce titre, il a fait l'objet des études réglementaires, notamment au titre de la loi sur l'eau, qui a permis de mettre en œuvre la séquence éviter-réduire-compenser. Le projet ayant fait l'objet de ces études, le PLUi prend en compte ces éléments, notamment dans le cadre des choix des secteurs à urbaniser. Il permettra de répondre aux besoins de production de logements de la commune à hauteur de 30 % (65 logements) ainsi qu'aux besoins de logements sociaux. Le site est situé à moins de 400 mètres des équipements sportifs, à moins d'un kilomètre du centre-bourg accueillant les commerces notamment, et à moins de 800 mètres des services de la mairie et de l'école. L'ensemble des aménités quotidiennes sont donc accessibles à pied et à vélo en moins de quinze minutes.

Enfin, en matière de consommation d'espace, celle-ci est parfaitement compatible avec les objectifs du SCoT Nantes-Saint Nazaire, étant rappelé que le PLUi prévoit une consommation de 92,5 hectares, soit 5,5 % supplémentaires par rapport au SCoT Nantes-Saint Nazaire, assurant la compatibilité du PLUi avec ce document.

- Ensuite, concernant l'OAP du Lattais, la collectivité souhaite maintenir ce secteur qui permet de répondre à l'objectif de production de logements de la commune à hauteur d'environ 40 logements sur les 213 à produire sur la durée du PLUi, soit environ 20 % de la production. La commune s'est par ailleurs engagée à mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain permettant ainsi d'assurer un équilibre en extension urbaine et renouvellement urbain, celui-ci représentant la moitié de la production de logements. Par ailleurs, les OAP de La Valette et du Centre-Bourg, permettent d'ores et déjà d'anticiper une production après 2035, exclusivement en renouvellement urbain.

  En matière de localisation, le secteur du Lattais étant situé à moins d'un kilomètre du centre-bourg et à moins de 400 mètres des équipements sportifs et du parc public du Champ de Foire, il constitue un secteur proche des commodités et des besoins quotidiens, ceux-ci étant accessibles à pied ou à vélo en moins de 15 minutes. De plus son accessibilité rapide à la RN 165 pourra constituer un atout pour les futurs ménages.

  En matière d'enjeux environnementaux et agricoles, il présente l'opportunité de ne disposer que de peu de contraintes. La chambre d'agriculture ne l'a pas identifié comme un secteur à enjeu et donc à préserver. L'évaluation environnementale a en revanche mis en avant l'existence d'une petite zone humide au nord donnant sur la route du Lattais ainsi que la nécessité de préserver le boisement à l'est. L'OAP a pris en considération ces éléments en

évitant de les impacter : la zone humide est clairement identifiée au sein de l'OAP et doit être préservée, tandis que l'espace boisé est totalement exclu de l'urbanisation future du site. L'impact de l'urbanisation sur le secteur est donc maîtrisé, hormis la consommation d'espaces naturel et agricole. Toutefois, cette consommation est parfaitement compatible avec les objectifs du SCoT Nantes-Saint Nazaire, le PLUi consommant au total 92,5 hectares contre 87,6 hectares autorisés, soit 5,5 % supplémentaires, assurant la compatibilité avec le SCoT Nantes-Saint Nazaire.

Enfin, pour répondre à une inquiétude de la Commission d'enquête mais aussi pour répondre aux enjeux de la commune et de la Communauté de communes Estuaire et Sillon en matière de production de logements, un objectif de production de logements sociaux de 20 % est donc ajouté au sein de l'OAP dans le cadre des modifications post enquête.

- Enfin, concernant l'OAP du Bas Matz, il a été décidé de la reclasser en zone 2AU, à la demande des services de l'Etat notamment, pour assurer une compatibilité de calendrier avec la mise en service de la station d'épuration de Savenay et pour assurer le développement des réseaux en amont. La zone est certes éloignée du centre-ville, mais elle bénéficie d'une relative proximité avec la zone de la Colleraye et du lycée, (1,5 km par les cheminements piétons aménagés par la commune).

  Le choix de maintenir cette zone urbanisable répond aussi aux demandes exprimées par les habitants et aux besoins en matière de logements, et notamment de maisons pour les familles. En effet, cette zone constitue la seule zone d'extension urbaine de la commune de Savenay, l'ensemble des autres opérations étant situées en renouvellement urbain ou en tissus déjà urbanisés à proximité immédiate du centre-ville. Le développement de cette zone permettra de disposer d'une opération axée sur la maison (individuelles, groupées, intermédiaires) et permettra d'assurer un équilibre avec les opérations complexes de renouvellement urbain.

  En matière d'enjeux environnementaux et agricoles, cette zone est concernée par des contraintes faibles. Elles portent uniquement sur la préservation des haies, qui sont protégées au sein de l'OAP notamment, la chambre d'agriculture l'ayant identifiée comme un secteur à conforter dans un ensemble plus vaste. Compte tenu de sa superficie (environ 7000 m^2), l'impact de l'urbanisation de ce site est donc maîtrisé et faible. Il est aussi rappelé que cette parcelle faisait partie au PLU communal d'une grande zone 2AU de 5,5 hectares. Seul ce secteur est conservé compte tenu des éléments exposés ci-dessus. Elle permettra aussi de répondre aux souhaits de la population d'habiter à la campagne.

  Enfin, en matière de consommation d'espace, celle-ci est parfaitement compatible avec les objectifs du SCoT Nantes-Saint Nazaire, comme développé précédemment.

- En réponse aux enjeux liés à la mise en service des nouvelles stations d'épuration de Savenay et de Saint-Etienne-de-Montluc et des travaux de réhabilitation du Temple-de-Bretagne, Estuaire et Sillon précise que sur la commune du Temple-de-Bretagne, aucune zone d'extension urbaine n'est inscrite et que les deux secteurs d'OAP sont inclus dans la zone U et constituent

une densification de l'existant. Le projet de la rue du Grand Pont étant par ailleurs déjà instruite.

Concernant les communes de Savenay et de Saint-Etienne-de-Montluc, au sein de chaque OAP est ajoutée la mention suivante : « l'urbanisation du secteur ne pourra être envisagée que lorsque la nouvelle station d'épuration de la commune X sera mise en service » en cohérence avec la demande de la DDTM. Seules les OAP de l'Aumônerie, des Chardonnerets et du Bois des Amourettes à Savenay ne sont pas concernées, compte tenu qu'une demande d'autorisation d'urbanisme a déjà été instruite dans ces secteurs. Cette mention est également ajoutée au sein du règlement écrit.

C. L'EVOLUTION DU PLUi : LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET

A l'issue de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique, une importante analyse des remarques a été réalisée et travaillée avec les communes ce qui a permis de conforter et réaffirmer les choix retenus mais aussi d'apporter des ajustements nécessaires, sans modifier les fondamentaux ni remettre en cause l'économie générale du projet.

Sur les demandes de modification de zonage afin d'autoriser les nouvelles constructions en zone agricole, principales contributions portées à l'enquête publique, chaque contribution a fait l'objet d'une analyse au regard de la situation de la parcelle, de la constitution du bâti environnant, des enjeux notamment agricoles, et de la consommation foncière éventuelle. Il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire. La parcelle doit se situer dans un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne, sous réserve qu'il constitue un espace urbanisé significatif, ce que n'est pas le cas de l'urbanisation linéaire et récente qui ne dispose pas d'un noyau historique ou d'une organisation urbaine spécifique. La majorité des demandes de constructibilité n'ont donc pas pu recevoir un avis favorable.

L'ensemble des modifications sont détaillées en annexe de la présente délibération. Les principales modifications apportées au dossier sont présentées ci-dessous.

a) Les modifications apportées au règlement écrit

Les fiches identifiant les bâtis pouvant changer de destination sont mises à jour (ajout de fiches suite à omission, suppression de bâtis dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole ou bien déjà en destination d'habitat ou ne répondant pas aux critères d'identification notamment patrimoniales et de bon état). De plus, les bâtis visibles depuis l'espace public et constitués de pierre notamment pourront faire l'objet d'un changement de destination. Leur démolition est interdite sauf en cas de risque pour la sécurité.

Les fiches Patrimoine ont également été mises à jour ainsi que le règlement graphique (notamment par l'ajout d'une fiche pour la bâtisse « Rio-Froment » à Savenay, l'ajout de fiches « Patrimoine » au Temple de Bretagne, à Quilly et Lavau-sur-Loire omises à l'arrêt).

Une erreur matérielle est corrigée concernant le Coefficient de Surfaces Perméables (CSP) : la surface de pleine terre est bien calculée à partir de la surface de CSP et non à partir de l'unité foncière. La pleine terre faisant bien partie intégrante du calcul du CSP. La règle a également été modifiée afin de ne pas bloquer les projets de renouvellement urbain sur des unités foncières très contraintes et déjà fortement imperméabilisées. Ainsi, un coefficient de surfaces perméables spécifique est ajouté dans le cas d'un projet sur une unité foncière imperméabilisée à plus de 80 %. De même, la notion de démolition-reconstruction est ajoutée à l'exception relative aux projets d'extension et d'annexe qui ne respectent pas le coefficient de surfaces perméables avant projet. La règle de pleine terre a également été assouplie dans le secteur des Acacias à Savenay, une étude étant en cours de réalisation. Enfin, en raison d'une problématique forte de gestion des eaux pluviales à La Blandinais à Saint-Etienne-de-Montluc et suites à plusieurs remarques formulées lors de l'enquête publique, le coefficient de surfaces perméables est modifié sur ce secteur afin de limiter plus fortement l'imperméabilisation des sols.

La DDTM de Loire-Atlantique a engagé en 2020 une étude de cartographie et de qualification de l'aléa submersion marine sur l'Estuaire de la Loire. Il s'agit d'une étude technique qui apporte une nouvelle connaissance sur le risque de submersion marine du territoire. La notification de cette étude par le Préfet aux collectivités en octobre 2025 nécessite son intégration au PLUi. Le scénario retenu par cette étude est le Xynthia +60 cm. Des règles relatives à la prise en compte de ce risque sont intégrées dans les dispositions générales du règlement écrit (l'information sera également intégrée dans le zonage « Risques »). De même, le règlement écrit est complété afin d'intégrer le risque lié aux cavités souterraines.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, la règle relative à la mutualisation du stationnement est revue pour permettre de prendre en compte les stationnements créés à l'échelle de l'opération et non uniquement d'une unité foncière. Il est également précisé que c'est au porteur de projet d'apporter les justifications en matière de stationnement, y compris en cas de mutualisation avec un parking ouvert au public. La dérogation en matière de stationnement pour les opérations en dessous de 150 m^2 de surface de plancher a également été complétée afin d'imposer du stationnement pour les opérations à partir de 2 logements créés à l'exception des secteurs de centralité commerciale de Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc.

De plus, la règle relative à la réglementation des piscines est corrigée en raison d'une omission. Les piscines sont ainsi autorisées en zone A, Ae et Np mais bien interdites en zone Ap, cette zone ayant vocation à être préservée des constructions.

L'obligation inscrite au règlement écrit tendant à ce que les nouvelles voies douces soient perméables et de couleur claire est désormais une recommandation afin de ne pas entraver les projets par des règles trop contraignantes et techniquement pas toujours adaptées.

Il est ajouté au règlement écrit la possibilité de réaliser des extensions et annexes pour les constructions existantes à vocation d'habitat en zone UL, afin de permettre aux propriétaires de faire évoluer leur bien.

L'interdiction de tout nouveau logement dans le secteur de la rue de la Vallée Mismy est précisée. Estuaire et Sillon a engagé depuis plusieurs années la restauration des cours d'eau dans le cadre des contrats territoriaux Eau du bassin versant Sillon et Marais Nord Loire. Des constructions anciennes d'après-guerre sont réparties de part et d'autre du ruisseau avec des accès aérien occasionnant des pollutions et empêchant la réalisation de travaux sur les berges pour lesquelles l'objectif à terme est de rendre le lit mineur du cours d'eau perméable afin qu'il retrouve ses caractéristiques écologiques. Aussi, pour anticiper les travaux de restauration, Estuaire et Sillon a souhaité encadrer strictement l'évolution de ce secteur, ce qui permettra également de limiter l'exposition des populations au risque inondation par débordement du cours d'eau. La même mesure de protection est inscrite sur le secteur de la route de Saint-Etienne-de-Montluc à Savenay fortement soumis aux inondations. De plus, en réponse à une demande du Syndicat du bassin versant du Brivet reprenant une prescription du SAGE Estuaire de la Loire approuvé le 31 décembre 2024, une bande non aedificandi de 10 mètres (au lieu de 8 mètres au PLUi arrêté) est intégrée au règlement écrit, réduite à 8 mètres en cas de bâtis existants.

Enfin, en réponse à une observation des services de l'Etat, il est proposé de préciser au sein du règlement écrit de la zone agricole les conditions de travaux dans les espaces identifiés proches du rivage au sens de la loi Littoral.

b) Les modifications apportées au règlement graphique

Afin de répondre à la demande des services de l'Etat tendant à la prise en compte de la non-conformité de stations d'épuration par le classement en zone 2AU des zones d'extension urbaine pour les communes de Savenay, Saint-Etienne-de-Montluc et Le Temple de Bretagne, la zone du Bas Matz à Savenay est reclassée en 2AU (zone d'extension urbaine future).

Les limites de zones urbaines sont corrigées afin de prendre en compte les constructions récentes n'apparaissant pas encore au cadastre quand cela est possible. En effet, le fond de plan cadastral du PLUi est bien le dernier en date communiqué par l'administration fiscale mais de nombreuses constructions récentes n'ont pas été intégrées. Le règlement graphique est donc à jour. De plus, suite à une demande de la commune de Saint-Etienne-de-Montluc, la zone Ub rue de la Guilletière est agrandie sur 3000 m^2 environ pour permettre la réalisation d'un éventuel équipement sportif, culturel ou de loisir. La zone UL correspondant au camping municipal de Saint-Etienne-de-Montluc est également corrigée afin d'exclure du périmètre une parcelle intégrée par erreur.

Les limites entre zone naturelle et zone agricole ont également été ajustées sur une dizaine de secteurs afin de prendre en compte la situation des parcelles (jardin d'une habitation par exemple à Cordemais, projet de logement de fonction à Prinquiau, prise en compte de l'évolution des zones Natura 2000 à l'étude, notamment à Lavau sur Loire, reclassement de secteurs non humides en zone agricole). Le golf de Savenay et le bois du Pas Heulin à Malville ont également été reclassés en zone correspondant aux

grands espaces naturels de loisirs et récréatifs (Nn) au lieu de naturel protégé (Np) afin de mettre en cohérence le zonage avec l'usage de ces sites.

De plus, une dizaine de parcelles ou parties de parcelles pouvant entraîner de la consommation d'espace agricole, naturelle et forestiers notamment sur les communes de Bouée, Campbon, Quilly, Prinquiau et Saint-Etienne-de-Montluc sont reclassées en zone urbaine lorsqu'elles répondent aux critères établis (notamment lorsqu'elles sont bâties des trois côtés avec une faible distance entre les constructions). Au total 0,5 hectares supplémentaires sont inscrits en consommation d'espace. A cela, il faut ajouter 1,8 hectares issues de corrections (des emplacements réservés non comptabilisés qui auraient dû l'être) et surtout d'une mise à jour de la consommation d'espace entre l'arrêt du projet et l'approbation du PLUi. Au total, 2,3 hectares sont ajoutés aux espaces agricoles, naturels et forestiers soit 2,5 %, qui s'ajoute aux 2,6 hectares supplémentaires identifiées à l'arrêt. Au total, le PLUi dépasse d'environ 5,5 % les objectifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en comparaison de l'objectif SCoT Nantes-Saint Nazaire, permettant ainsi de maintenir la compatibilité du PLUi avec le SCoT. Les découpages des zones urbaines ont également été corrigés à la marge afin d'éviter les incohérences de tracé.

Afin de permettre à certaines activités de se poursuivre et d'effectuer des travaux de mise aux normes si besoin, un nouveau STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) sont identifiés à Savenay, et quatre STECAL sont modifiés (arbres, haies, périmètre). Un STECAL d'environ 3500 m^2 est ajouté au PLUi pour la réalisation d'hébergements touristiques à Savenay, justifié par des études et par les engagements pris par les porteurs de projet en matière de qualité des constructions, d'absence d'artificialisation des sols et du caractère réversible et démontable des constructions. De plus, un STECAL identifié par erreur en zone de développement des énergies renouvelables est corrigé (refuge pour animaux à Prinquiau). Enfin, le périmètre du STECAL de la carrière du Petit Betz à Quilly est corrigé afin de correspondre à l'arrêté préfectoral d'exploitation.

En cohérence avec les demandes exprimées par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, l'ensemble des espaces boisés significatifs sont reclassés en Espaces Boisés Classés (EBC).

L'identification des haies et boisements est mise à jour : certains espaces identifiés en boisement sont davantage constitués de haies et d'arbres isolés et sont donc requalifiés et intégrés à l'inventaire des haies. Certains espaces sont également non boisés et ont été identifiés par erreur. Ils sont donc corrigés. Toutefois, la collectivité a fait le choix de conserver les boisements identifiés au premier arrêt du PLUi le 25 mars 2025, mais supprimés depuis. En effet, cette destruction ne fait ni disparaitre, ni obstacle à la destination boisée de la parcelle. La replantation en lieu et place ou la régénération naturelle est donc préconisée dans le règlement écrit. Enfin, plusieurs contributions à l'enquête publique portent sur l'ajout de boisements ou haies protégés. Après étude de chaque demande, la trame a été complétée lorsque la demande est justifiée.

Une bande tampon « jardins inconstructible » est ajoutée à Malville entre la zone d'activités de la Croix-Blanche et la zone pavillonnaire au titre des articles L.151-19 et

23 du code de l'urbanisme afin de préserver cet espace non bâti et protéger des nuisances.

Pour répondre aux enjeux de préservation du lotissement de l'Oisillière à Savenay, un ensemble patrimonial végétal est ajouté sur les parcelles centrales. Il permet d'assurer la protection de cet espace de toute urbanisation. De plus, pour compléter la préservation de ce lotissement situé au cœur d'un écrin vert et au bord de la vallée Mabille, les boisements à préserver seront complétés. Ils permettront de protéger la continuité boisée entre la vallée Mabille et la vallée des Soupirs et d'asseoir encore davantage la qualité de ces espaces.

Pour les mêmes raisons de préservation et suite à plusieurs demandes lors de l'enquête publique, une trame « Ensemble patrimonial végétal » est inscrite sur les fonds de jardins situés en zone Ua au nord de la rue de la Chézine à Saint-Etienne-de-Montluc (au sud et à l'ouest des OAP « Boudinières »).

Afin de répondre à une demande des services de l'Etat, l'identification des zones humides est complétée par des études récentes réalisées par la collectivité, notamment sur le secteur de La Folaine à Cordemais ce qui a permis d'affiner le périmètre de la zone économique.

L'emplacement réservé situé rue de la Merlerie à Malville est modifié. Il s'agit d'une localisation de principe d'un futur cheminement afin d'assurer une continuité piétonne avec le cheminement existant rue de la Merlerie au nord et la future zone d'urbanisation de la Croix Blanche. En effet, le tracé n'étant à ce jour pas décidé, la collectivité souhaite mener des échanges avec l'ensemble des propriétaires concernés pour trouver le meilleur compromis, l'enjeu n'étant pas d'interdire des projets particuliers de type division foncière, agrandissement ou annexe, mais d'identifier le tracé le plus pertinent et le moins impactant possible pour les propriétaires et répondant aux besoins de la collectivité.

Un nouvel emplacement réservé est ajouté au niveau de la Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc. Il permettra de répondre aux enjeux affichés dans le PADD de développement des mobilités actives et permettra de sécuriser l'accès et la desserte piétonne et vélo à la zone d'activités.

Deux emplacements réservés sont également modifiés à Prinquiau afin de les prolonger pour la création de cheminements doux.

La hauteur est désormais réglementée à 20 mètres sur le secteur économique de La Gatais à Saint-Etienne-de-Montluc, et en lisière de la Croix-Blanche à Malville considérant l'importance des constructions présentes sur le site et leur emplacement à proximité immédiate du tissu urbain.

Pour répondre aux enjeux de limitation du risque d'effondrement des cavités souterraines et des sites d'extraction, il est inscrit un nouvel outil graphique « zone de risque de cavité souterraines » dans le zonage « Risques ». De même, les cartes relatives au risque inondation sont complétées par l'étude de cartographie et qualification de l'aléa submersion marine de l'Estuaire de la Loire communiquée par les services de l'Etat en octobre 2025.

c) Les modifications apportées aux OAP

Les OAP de Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc sont complétées afin de conditionner la réalisation de toute opération à la mise en service de la nouvelle station d'épuration. Seules les OAP de l'Aumônerie, des Chardonnerets et du Bois des Amourettes à Savenay ne sont pas concernées, compte tenu qu'une demande d'autorisation d'urbanisme a déjà été instruite sur ces secteurs.

La densité inscrite dans l'OAP Les Boudinières Est à Saint-Etienne-de-Montluc est réduite de 40 à 30 logements par hectare.

Une incohérence entre le règlement graphique et l'OAP Le Lattais à La Chapelle Launay est corrigée concernant le périmètre. Une partie de l'OAP a été classée par erreur en zone naturelle ce qui la rend inconstructible. Pour corriger cette incohérence, le règlement graphique est modifié ce qui entraîne l'intégration de 6 800 m² dans la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et comptabilisées dans les chiffres indiqués plus haut. De plus, un objectif de production de logements sociaux est intégré dans cette OAP.

L'OAP La Vallette de La Chapelle Launay est modifiée afin de supprimer la protection du boisement et de l'arbre en cœur d'opération, leur intérêt patrimonial n'étant pas avéré. De même les hauteurs sont ajustées avec un principe d'épannelage afin de davantage tenir compte de la configuration du site.

L'OAP Le Clos Guerrioux, renommée Rue de la Mairie, à Quilly est corrigée afin de ne pas imposer de production de logements sociaux. De plus, il est précisé dans l'OAP La Pilardais à Quilly qu'aucun phasage n'est attendu. L'OAP Le Cheval Blanc sur la même commune est quant à elle supprimée, la rétention foncière et les enjeux contraints de densification ne la rendant pas pertinente.

Au regard de la vie sociale du quartier d'habitat jouxtant l'opération et de la volonté des habitants de conserver l'espace collectif, le secteur A' de l'OAP de Sainte-Catherine à Malville est exclu de l'OAP.

Pour faire suite à une demande formulée lors de l'enquête publique, l'OAP du Pressoir à Malville est supprimée en raison des faibles enjeux identifiés et des règles inscrites en zone Ua permettant de garantir une implantation urbaine cohérente avec le centre-ville ancien de Malville.

Une nouvelle OAP est inscrite dans le secteur du Pontreau à Savenay. Le site vierge d'urbanisation a fait l'objet d'un permis de construire au bénéfice d'un promoteur immobilier conformément aux règles du PLU communal. Compte tenu de l'absence d'aboutissement de cette opération, et pour répondre à une demande formulée dans le cadre de l'enquête publique, la collectivité souhaite encadrer l'urbanisation de ce secteur pour assurer notamment le maintien des arbres et la qualité paysagère et environnementale du site, encadrer les accès et sorties en prenant en considération la problématique des flux, et encadrer la hauteur des bâtis sur le site pour prendre en compte la topographie. Cette nouvelle OAP permet donc d'assurer cette intégration et d'encadrer tout futur projet d'aménagement du site. Pour tenir compte des enjeux en matière d'assainissement, il est précisé que cette opération ne pourra être mise en œuvre qu'après la mise en service de la future station d'épuration de Savenay.

Les OAP d'optimisation foncière sont modifiées, notamment à Quilly, Prinquiau et La Chapelle-Launay afin de tenir compte des spécificités des fonciers (présence d'arbres ou de boisements à protéger incohérent avec l'enjeu de densification, nécessité de favoriser la pleine terre pour la gestion des eaux pluviales, extension de périmètre pour une meilleure cohérence et une faisabilité plus opérante).

L'OAP commerce est précisée concernant les centralités. Tout type de commerce quelle que soit sa nature ou sa taille doit s'installer prioritairement en centralité, avec une obligation pour certains types d'activités. L'OAP est complétée afin de préciser que cette obligation concerne les commerces de moins de 500 m^2.

A la demande du Pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire, l'OAP thématique Eau et biodiversité et les OAP sectorielles sont complétées par l'ajout d'un paragraphe introductif explicitant la déclinaison des objectifs en matière d'urbanisme favorable à la santé.

d) Les modifications apportées aux autres pièces du dossier

Le diagnostic est complété pour intégrer les derniers chiffres relatifs à la consommation foncière (mise à jour des données chiffrées et cartographiques), réintégrer les explications relatives aux bases de données de la consommation foncière (Conso Zan 44 et ONAS) non visibles en raison d'un dysfonctionnement informatique et préciser l'articulation entre les procédures d'élaboration concomitantes entre PLUi et SCoT Nantes-Saint Nazaire. Afin de répondre à une demande des services de l'Etat, les fiches de présentation des secteurs de projet sont complétées afin d'intégrer les données spatiales faune et flore. De plus, l'évaluation environnementale est supprimée du rapport de présentation puisque déjà présente en annexe du diagnostic (pièce 1_1).

Le rapport de justification est complété afin notamment de prendre en compte les modifications apportées au règlement écrit et graphique (protections des boisements et haies, modifications des emplacements réservés, extensions et annexes autorisées pour les habitations en zone UL, nouveaux STECAL, modification des règles de stationnement, modifications des OAP, prise en compte des enjeux relatifs à l'assainissement, etc.).

Pour une meilleure compréhension des choix effectués, il est ajouté dans les justifications des choix de site, au sein des fiches d'enjeux, les éléments de diagnostic de chaque site en matière de faune, flore et habitat. Cela permet de mettre en exergue les enjeux de chaque site en comparaison des choix réalisés dans le cadre des périmètres de secteurs de projets, des protections apportées au règlement graphique (haies, arbres, mares, etc.) et des protections imposées dans le cadre des OAP.

Enfin, les pièces annexes seront complétées afin notamment de prendre en compte les périmètres de droit de préemption urbain et renforcé, ainsi que le zonage d'assainissement soumis pour approbation lorsqu'ils seront approuvés.

Le dossier d'approbation du PLUi (annexe 1) ainsi que les réponses de la collectivité aux avis joints à l'enquête publique (annexe 2) et aux contributions portées à l'enquête publique (annexe 3) ont été rendus consultables en amont du Conseil dans leur intégralité par les membres du Conseil communautaire, ainsi que le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête.

Le dossier complet du PLUi est composé des pièces suivantes :

- Le Rapport de présentation comprenant le diagnostic du territoire (dont l'état initial de l'environnement), l'évaluation environnementale, un résumé non technique, et le rapport de justification de chaque pièce du PLUi et de leur cohérence.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, clé de voute du PLUi, exposant le projet politique et répondant aux besoins et aux enjeux du territoire en tenant compte du contexte environnant.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné dans le but d'améliorer et d'accompagner son évolution ou sur une thématique. Le PLUi comprend 2 types d'OAP :
  - Les OAP sectorielles : elles visent à encadrer, en cohérence avec le règlement écrit, les projets d'aménagement de manière adaptée en fonction de leur niveau de maturation, sur des périmètres qui peuvent être sur une commune ou à l'intersection de plusieurs communes. Le projet de PLUi comprend 45 OAP sectorielles.

  - Les OAP thématiques : elles ont pour objectif de détailler les moyens de mise en œuvre des objectifs du PADD et de rendre prescriptifs certains éléments des politiques publiques en les localisant et en prenant en compte les différents contextes locaux :

    ▪ OAP thématique « Optimisation foncière » : elle permet d'imposer une densité minimale pour des parcelles ou groupement de parcelles entre 1 000 et 5 000 m² ainsi que des orientations d'aménagement générales, assurant une desserte optimale et une insertion paysagère en lien avec le contexte naturel et bâti environnant. Au total, 24 secteurs sont encadrés.
    ▪ OAP thématique « Commerce » : elle vise notamment à assurer la mixité fonctionnelle et à règlementer finement le développement du commerce en fonction des spécificités locales et des orientations du PADD en matière de priorisation de la fonction commerciale des centralités.
    ▪ OAP thématique « Eau et biodiversité » : elle s'adresse aux aménageurs et aux particuliers et traite de l'amélioration environnementale des projets au travers de choix éclairés des palettes végétales, de la préservation du patrimoine arboré, de la gestion intégrée des eaux pluviales, de l'adaptation des clôtures en limite de propriété, de la réduction des pollutions lumineuses, et de l'intégration de la biodiversité.

- Le règlement écrit constitué d'un socle commun (dispositions générales) à l'ensemble des 11 communes (destinations, qualité urbaine et architecturale, desserte, stationnement, coefficient de surfaces perméables, etc.).

- Le règlement graphique qui comprend un plan de zonage général identifiant :

- Les zones urbaines à dominante d'habitat (centralités Ua, espaces urbanisés à dominante résidentielle Ub, campagne habitée Uh) ;
- Les zones spécifiques (activités économiques UE, espaces à vocation d'équipements UL) ;
- Les zones à urbaniser AU ;
- Les zones agricoles A (agricole stricte A et agricole protégée Ap) et leurs STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) ;
- Les zones naturelles N (naturelle stricte N et naturelle protégée Np) et leurs STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

Un ensemble d'éléments a également été repéré sur les documents graphiques, sous la forme de prescriptions graphiques complémentaires :

- Le patrimoine bâti et environnemental (bâtis patrimoniaux, arbres repérés, haies préservées, etc.) ;
- L'identification des bâtis pouvant changer de destination ;
- Les secteurs de projets et emplacements réservés ;
- Les hauteurs autorisées ;
- La mixité sociale ;
- Le stationnement ;
- La préservation de la perméabilité des sols (coefficient de surface perméables) ;
- Les risques naturels et technologiques ;
- Les espaces réglementés liés à la loi Littoral.

Enfin, les annexes du projet du PLUi recensent les différentes servitudes d'utilité publique et autres informations mentionnées aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme permettant de donner des éléments d'informations complémentaires à l'attention des habitants et des pétitionnaires.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 ;

Vu la loi engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 ;

Vu la loi climat et résilience du 22 août 2021 ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération 24 septembre 2020 adoptant le Plan climat air énergie territorial d'Estuaire et Sillon ;

Vu le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) approuvé par arrêté préfectoral le 31 décembre 2024 ;

Vu la délibération du 19 décembre 2016 du conseil du Pôle métropolitain approuvant le SCoT métropolitain Nantes-Saint Nazaire ;

Vu la conférence intercommunale des Maires du 11 janvier 2022 fixant les modalités de collaboration entre Estuaire et Sillon et les communes membres à mettre en œuvre dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 3 février 2022 fixant les modalités de collaboration avec les communes membre ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 3 février 2022 prescrivant l'élaboration du PLUi et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal de Bouée du 27 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Campbon du 29 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Cordemais du 9 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Lavau sur Loire du 15 mai 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de La Chapelle Launay du 9 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal du Temple de Bretagne du 12 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Malville du 9 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Prinquiau du 13 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Quilly du 23 juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu les délibérations du conseil municipal de Savenay du 23 juin 2023 et 12 décembre 2024 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Etienne-de-Montluc du 1er juin 2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon ;

Vu les débats sur le Projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon en Conseils communautaires du 28 septembre 2023 et 21 novembre 2024 ;

Vu la tenue de réunions de travail et d'information régulières qui ont été organisées avec les élus et les techniciens des communes du territoire tout au long de la procédure et qui ont permis de faire des propositions sur les éléments constitutifs du projet du PLUi, de proposer des amendements sur les documents produits et d'être informés sur l'avancée du PLUi ;

Vu la tenue de comités de pilotage et comités intermédiaires relatifs au PLUi aux différentes étapes de la procédure qui ont permis d'informer sur les avancées de l'élaboration du PLUi et de valider les orientations stratégiques du PLUi et les documents constitutifs du PLUi avant leur arrêt ;

Vu les avis favorables avec observations des communes de Bouée, Cordemais, La Chapelle Launay, Lavau sur Loire, Le Temple de Bretagne, Malville, Prinquiau, Quilly, Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc ;

Vu l'avis défavorable de la commune de Campbon ;

Vu l'arrêt du projet par délibérations du Conseil communautaire en date du 25 mars et 3 juillet 2025 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 août au 26 septembre 2025 ;

Vu la Conférence intercommunale des Maires réunie le 2 décembre 2025, lors de laquelle ont été présentés les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête ;

Vu le projet de plan local d'urbanisme intercommunal ci-annexé ;

Considérant les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi, fixés par la délibération portant prescription du plan local d'urbanisme intercommunal du 3 février 2022 ;

Considérant les modalités de collaboration entre les communes et Estuaire et Sillon fondées sur un principe de co-construction en mode projet avec la mise en place d'ateliers, de comités techniques, de comités de pilotage, de comités intermédiaires et de réunions territorialisées ;

Considérant la gouvernance organisée autour des Bureaux communautaires regroupant l'ensemble des Maires, instance de validation des étapes clés de la procédure et de débats réguliers sur l'avancement du projet, et des commissions d'élus, instances informatives et de débats constituées d'élus communaux souhaitant être informés de l'évolution du projet ;

Considérant les débats sur le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en conseil communautaire mais également au sein des conseils municipaux ;

Considérant que le projet de PLUi fait application de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme portant sur les sous-destinations dans sa version issue des décrets du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 ;

Considérant les avis des personnes publiques associées consultées conformément à l'article L.132-11 du code de l'urbanisme ;

Considérant le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête ;

Considérant les contributions formulées pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 août au 26 septembre 2025 et le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête ;

Considérant que le projet du PLUi, ci-annexé, a fait l'objet de modifications suite aux avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique pour les motifs exposés

ci-dessus et dans le respect des orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de l'économie générale du projet ;

Considérant que le projet du PLUi traduit bien les objectifs fixés dans la délibération prescrivant son élaboration, que les modalités de collaboration avec les communes ont été respectées et que les modalités de concertation ont été respectées ;

Considérant que le projet est prêt à être approuvé ;

CONCLUSION

Le Conseil Communautaire décide par 28 voix pour, 4 voix contre (JL THAUVIN, M. GALLERAND, R. GUYON, V. BARILLAU) et 3 abstentions (S. HALLIEN-LANIO, J. LERAY, J. TATARD) :

- D'APPROUVER le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Estuaire et Sillon tel qu'annexé à la présente délibération ;
- D'AUTORISER Monsieur le Président à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la communauté de communes Estuaire et Sillon et dans la mairie de chacune des communes membres. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Elle sera téléversée sur le Géoportail de l'urbanisme.
La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Président si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Fait le 18 décembre 2025

Hélène COUTELLER
Secrétaire de séance

Rémy NICOLEAU
Président

Communauté de Communes ESTUAIRE et SILLON - SAVENAY -

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE : 23 Décembre 2025
ET PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE : 24 DEC 2025
Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON
Rémy NICOLEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-200072734-20251218-01_18-12-2025_D-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

ANNEXE

Le Président
Rémy NICOLEAU

Communauté de Communes ESTUAIRE et SILLON - SAVENAY -

Annexe à la délibération : Approbation du PLUI de la Communauté de communes Estuaire et Sillon

La taille des pièces annexes du PLUi dépassant la capacité d'envoi de notre plateforme de dématérialisation des convocations, vous trouverez ci-après le lien d'accès permettant de les télécharger dans leur totalité :
https://drive.google.com/drive/folders/1bWgAJZtojmQUkXRMJchdRXA9D3QARohr?usp=sharing

ANNEXE 2 – REPONSES AUX AVIS JOINTS A L'ENQUETE PUBLIQUE

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
1	26/06/2025	Syndicat du bassin versant Brière	L'Atlas des Zones inondables de Brière délimite les zones inondables, notamment par débordement des cours d'eau/canaux/marais. Comme vous l'indiquez, la cartographie est établie via une modélisation datant de 2004. Cette dernière semble comporter des erreurs. Nous pouvons citer par exemple : > Le secteur de la rue du Stade sur Prinquiau qui est sensible aux inondations, n'est pas identifié dans le zonage	L'atlas des zones inondables de Brière constitue la seule donnée dont dispose Estuaire et Sillon pour l'heure. Les éléments transmis par le SBVB dans le cadre de leur avis PPA fait état de secteur ayant connu des inondations épisodiques. Toutefois, bien que constituant un élément de connaissance elle ne constitue pas une étude à proprement parlé et ne permet pas de modéliser ou d'extrapoler le risque inondation de façon précise sur le territoire. Toutefois, Estuaire et Sillon rappelle qu'elle est ouverte pour échanger des données avec les partenaires compétents pour améliorer la connaissance et la prévention du risque, mais réglementairement, les éléments à disposition ne permettent pas de modifier l'atlas des zones inondables de Brière	Non
2	26/06/2025	Syndicat du bassin versant Brière	L'Atlas des Zones inondables de Brière délimite les zones inondables, notamment par débordement des cours d'eau/canaux/marais. Comme vous l'indiquez, la cartographie est établie via une modélisation datant de 2004. Cette dernière semble comporter des erreurs. Nous pouvons citer par exemple : > Le secteur du Petit et Grand Châtelier sur Campbon, dont l'enveloppe inondable semble sous-estimée (se référer à l'étude d'Hardy Environnement de 2019).	L'atlas des zones inondables de Brière constitue la seule donnée dont dispose Estuaire et Sillon pour l'heure. Les éléments transmis par le SBVB dans le cadre de leur avis PPA fait état de secteur ayant connu des inondations épisodiques. Toutefois, bien que constituant un élément de connaissance elle ne constitue pas une étude à proprement parlé et ne permet pas de modéliser ou d'extrapoler le risque inondation de façon précise sur le territoire. Toutefois, Estuaire et Sillon rappelle qu'elle est ouverte pour échanger des données avec les partenaires compétents pour améliorer la connaissance et la prévention du risque, mais réglementairement, les éléments à disposition ne permettent pas de modifier l'atlas des zones inondables de Brière	Non
3	26/06/2025	Syndicat du bassin versant Brière	L'Atlas des Zones inodables de Brière délimite les zones inondables, notamment par débordement des cours d'eau/canaux/marais. Comme vous l'indiquez, la cartographie est établie via une modélisation datant de 2004. Cette dernière semble comporter des erreurs. Nous pouvons citer par exemple : >Plusieurs secteurs identifiés dans l'étude de 2013 d'Artelia sur la gestion du risque inondation des communes de Savenay, La-Chapelle-Launay et Prinquiau ne sont pas identifiées au zonage (exemple : La Berthelais à La-Chapelle-Launay).	L'atlas des zones inondables de Brière constitue la seule donnée dont dispose Estuaire et Sillon pour l'heure. Les éléments transmis par le SBVB dans le cadre de leur avis PPA fait état de secteur ayant connu des inondations épisodiques. Toutefois, bien que constituant un élément de connaissance elle ne constitue pas une étude à proprement parlé et ne permet pas de modéliser ou d'extrapoler le risque inondation de façon précise sur le territoire. Toutefois, Estuaire et Sillon rappelle qu'elle est ouverte pour échanger des données avec les partenaires compétents pour améliorer la connaissance et la prévention du risque, mais réglementairement, les éléments à disposition ne permettent pas de modifier l'atlas des zones inondables de Brière	Non
4	26/06/2025	Syndicat du bassin versant Brière	En outre, les cotes de références proposées par casier hydrographique, et donc par commune, semblent par endroit sous-estimés. Par exemple, pour Prinquiau où la cote de 2,98 m NGF69 semble sous-estimée, notamment pour le secteur du canal du Loyer en aval du Pont Souris.	Estuaire et Sillon ne dispose pas d'études précise sur ce secteur pour pouvoir définit d'autres côtes, ni le SBVB après échanges. Compte tenu de ce manque, la méthode développée et justifiée dans le PLUi est donc conservée.	Non
5	26/06/2025	Syndicat du bassin versant Brière	Concernant le risque de submersion, l'étude en cours portée par l'Etat sur l'aléa submersion donnera des indications précises et établit plusieurs scénarii, qui tiennent compte de l'élévation du niveau marin. Il parait nécessaire de tenir compte d'un évènement et non pas de Xynthia +20cm mais de Xinthia +60cm voire Xinthia +100 cm. Les projections du GIEC les plus récentes vont en ce sens (+100 cm).	La DDTM de Loire-Atlantique a engagé en 2020 une étude de cartographie et de qualification de l'aléa submersion marine sur l'Estuaire de la Loire. Il s'agit d'une étude technique qui apporte une nouvelle connaissance sur le risque de submersion marine du territoire. La notification par le Préfet aux collectivités nécessite son intégration au PLUi. Le scénario retenu par cette étude est le Xynthia +60 cm. Il est donc proposé de traduire cette étude dans le PLUi comme suit : Ajout dans le zonage graphique "Risques" des cartes d'aléa Xynthia + 60 ; Intégration de règles dans les dispositions générales du règlement écrit : Périmètre 1 correspondant au site industriel de Cordemais : Autorisé : Tout projet de construction, d'aménagement et d'extension en lien avec les activités industrialo-portuaires et d'équipement général sous réserve de respecter des prescriptions : +surélévation du premier plancher fonctionnel +mise hors d'eau au-dessus l'aléa Xynthia + 60 cm des produits polluants et/ou dangereux et/ou dans des contenants étanches +mise hors d'eau au-dessus l'aléa Xynthia + 60 cm des réseaux propres à l'installation et des équipements sensibles (électriques, Dispositifs mécaniques, chauffage, etc) Interdit : +la création d'établissement sensibles (crèches, centre de loisirs, etc.) ; +la création d'établissements utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre (casernes de pompiers, gendarmerie, services techniques, etc.) ; +la création d'établissement recevant du public ; +les locaux à sommeil dans les zones d'aléa fort et très fort. Recommandé (application des prescriptions pour un événement supérieur, création d'un espace refuge et aménagement d'accès hors d'eau pour faciliter l'évacuation des personnes, etc.) Périmètre 2 correspondant aux autres secteurs concernés par l'aléa : Interdit dans toutes les zones : les projets de nouveaux établissements sensibles et les extensions de bâtiments existants d'un établissement sensible déjà existant comportant des locaux à sommeil et augmentant la capacité d'accueil (maisons de retraite, hôpitaux, établissements scolaires pour mineurs, crèches, centres de loisirs…), les constructions, installations ou les aménagements aggravant les risques pour d'autres personnes. Interdit en zone d'aléa Xynthia +20 cm aléa fort et très fort : les locaux de sommeil, les établissements utiles à la gestion de crise, les projets générant des pollutions, etc.	Zonage risque
6	26/06/2025	Syndicat du bassin versant Brière	[…] vous indiquez dans le PADD votre souhait de les protéger : "Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers garants de la richesse écologique d'Estuaire et Sillon et tout particulièrement : […], les éléments composant la trame bleue : […] zones humides." La connaissance est à la base de la préservation. Aussi il serait bon d'inclure les données de recensement des zones humides effectuées en 2023 et 2024 dans	Estuaire et Sillon rappelle que les zones humides identifiées au plan de zonage s'appuient sur celles annexées au SAGE approuvé le 31 décembre 2024. Les études évoquées dans votre avis ne sont pas achevées à la date d'arrêt du PLUi, Estuaire et Sillon a donc fait le choix de s'appuyer sur les inventaires finalisées et annexées au SAGE. Toutefois, les justifications des secteurs de projets p90 à 192 mettent en exergue les choix d'évitement des zones humides pour les secteurs de projet retenus. Pour rappel, chaque secteur de projet potentiel a fait l'objet d'un travail et d'une analyse de terrain par le bureau d'études Ecovia, notamment sur la potentialité de présence de zones humides. Au regard de cette première analyse, une seconde phase d'investigation a été menée dans le cadre de la révision du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire menée par le cabinet Hydroconcept.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
			le règlement graphique. Nous tenons aussi à vous alerter sur l'intérêt majeur des zones humides situées en tête de bassin versant qui sont les lieux de naissance des cours d'eau.	Cette phase d'analyse a permis de délimiter plus précisément les zones humides sur les secteurs de développement à vocation économique, d'habitat ou d'équipement et de les exclure des sites d'urbanisation quand cela était possible ou de les protéger dans le cadre des OAP. Une fois achevés et validés, les résultats de ces études feront l'objet d'une intégration au PLUi dans le cadre d'une modification. Le PLUi a néanmoins pris le soin d'identifier au règlement graphique les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE. Par ailleurs, l'obligation de recourir à un dossier loi sur l'eau dans le cadre d'aménagement de zones projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique.	
7	26/06/2025	Syndicat du bassin versant Brière	Concernant les haies, la légende n'est pas indiquée dans le règlement graphique.	Cette erreur matérielle a été corrigée dans le cadre de l'arrêt du PLUi du 4 juillet 2025 et apparaît désormais au règlement graphique.	Non
8	26/06/2025	Syndicat du bassin versant Brière	Sur le règlement graphique, nous avons constaté la prise en compte uniquement des haies à enjeux hydrauliques majeurs (représentant un faible pourcentage du réseau de haies à échelle de l'EPCI). Cependant, le SBVB souhaite vous alerter sur le fait que nous préconisons d'intégrer tout le réseau de haies comme l'indique le SAGE Estuaire de la Loire dans la disposition QE3-10 qui demande l'intégration des éléments structurants du paysage qui participent à la maîtrise du ruissellement et de l'érosion des sols.	Suite à l'étude réalisée dans le cadre du SAGE sur le réseau de haies, Estuaire et Sillon a fait le choix de protéger les haies d'intérêt majeurs mais aussi celles importantes. Pour Estuaire et Sillon, elles constituent les éléments structurants du paysage et permettent de limiter le ruissellement et l'érosion des sols puisque situées en perpendiculaire à la pente ou 30-40 par rapport à la pente pour celles disposant d'un talus. Elles jouent donc un rôle hydraulique important, ce qui semble être moins le cas pour les haies "secondaires" et "négligeables" selon la classification du bureau d'études Hydroconcept. Ce choix permet aussi d'assurer un compromis entre préservation et usage pour les exploitants agricoles, puisque la protection au sein du PLUi entraîne le dépôt d'une déclaration préalable en cas d'abattage ou d'arrachage. Pour rappel, les haies situées dans un rayon de 50 mètres à partir des corridors de biodiversité sont également identifiées et protégées au règlement graphique, ce qui renforce la protection du réseau de haies.	Non
9	26/06/2025	Syndicat du bassin versant Brière	Ces éléments cartographies [haies & haies hydrauliques] doivent être protégés par la mise en place d'outils dans le règlement graphique (préconisation du SAGE) : > la Loi Paysage (L-151-23) outil pouvant être appliqué à l'ensemble du réseau de haies, règlementant la suppression d'un élément mais permettant plus de souplesse pour l'entretien des haies en zones agricoles > Les espaces boisés classés (L113-1) outil plus contraignant pour l'entretien mais pouvant être intéressant pour augmenter le niveau de protection des haies à fort enjeu hydrauliques (ex : à proximité de lotissements ou de futurs projets d'aménagement) notamment pour limiter les phénomènes d'inondations à proximité de zones habitées.	Celles-ci sont bien préservées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, ce qui permet d'assurer une préservation adaptée à l'enjeu. Estuaire et Sillon a donc fait le choix d'imposer le dépôt d'une déclaration préalable pour les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les haies. A l'inverse la protection en tant qu'espace boisé classé ne permet pas d'assurer le maintien de la haie puisque les coupes, y compris rases peuvent être possible en EBC, l'espace devant avant tout conserver son état boisé. L'EBC interdit donc le dessouchage notamment mais pas la coupe. Estuaire et Sillon a donc préféré avoir recours à l'article L 151-23, qui oblige aussi à réviser le PLUi en cas de volonté de réduction de cette protection. Estuaire et Sillon a donc jugé plus pertinent le recours à la règle inscrite au sein du PLUi au détriment de l'EBC.	Non
10	26/06/2025	Syndicat du bassin versant Brière	Page 13, dans le paragraphe "2.2.6 LES COURS D'EAU" du règlement écrit : la bande de retrait de 8 mètres de part et d'autres des cours (depuis les berges) semble insuffisant pour éviter les inondations et le phénomène de recul des berges par érosion. À notre connaissance, afin d'éviter la quasi-totalité du risque inondation le long des petits cours d'eau, la bande de retrait doit être de 20 mètres de part et d'autres, en partant du haut de berge. Seule une étude précise sur l'ensemble du réseau hydrographique pourrait indiquer les secteurs où ce retrait pourrait être amoindri.	Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la Ressource en Eau et des milieux aquatiques rappelle l'article L 215-18 du code de l'environnement qui prévoit une bande de servitude de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et préconise au SCoT d'intégrer une bande minimale de 10 mètres préservées de nouvelles constructions et de 35 mètres dans les axes majeurs de la TVB. Afin d'assurer la compatibilité avec le SCoT et le SAGE et notamment la règle M1-2 demandant "l'inscription d'une bande minimale de 10 mètres préservée des nouvelles constructions (bande comptée à partir du haut de la berge)" excepté pour "les bandes riveraines déjà construites", le règlement écrit est modifié. Il impose désormais une bande inconstructible depuis le haut de la berge de 10 mètres et dans le cas où cette bande de 10 mètres est déjà construire, une bande de recul de 8 mètres est imposée. En effet, l'exception inscrite au SAGE permet davantage de souplesse en matière de constructibilité pour les parcelles déjà bâties, or Estuaire et Sillon souhaite prévenir les risques de pollutions et favoriser l'écoulement des eaux en cas de crues et les espaces tampons. Il est précisé que les annexes sont exclues de la notion de bandes déjà construites. Si une annexe est existante dans la bande de 10 mètres, elle ne pourra pas être considéré comme une bande déjà construite.	Règlement écrit
11	26/06/2025	Syndicat du bassin versant Brière	Page 27 du règlement écrit : une clôture est considérée comme transparente hydrauliquement, si a minima, les 2/3 de sa surface sont ajourés.	Cette précision est ajoutée au règlement écrit pour assurer une instruction optimale des autorisations d'urbanisme.	Règlement écrit
12	26/06/2025	Syndicat du bassin versant Brière	page 37 du règlement graphique, dans le paragraphe "eaux pluviales" : la gestion intégrée des eaux pluviales est une gestion des eaux pluviales qui tend vers le zéro rejet et privilégie des ouvrages plurifonctionnels (exemples : toitures stockant, chaussée réservoir, jardin de pluie). [...] Dans cette optique, les règles de la gestion des eaux pluviales devraient être : - de gérer les eaux pluviales à la parcelle - de viser le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale - pour déroger au zéro rejet, il faut prouver de manière scientifique l'impossibilité d'assurer le zéro rejet pour une pluie d'occurrence centennale - les solutions de surface sont à privilégier (exemple : noue, espace-vert inondable, jardin de pluie).	Plusieurs communes se sont engagées dans un groupement de commandes pour la réalisation d'un schéma de gestion des eaux pluviales afin de réaliser un état des lieux et identifier les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales, Ce travail aboutira à la définition d'une stratégie de gestion permettant de répondre plus précisément au besoin par des outils adaptés. A l'issue, le PLUi intégrera cette étude si des mesures complémentaires doivent être prescrites. De plus, l'OAP thématique eau et biodiversité rappelle pose plusieurs orientations en matière de gestion des eaux pluviales : OC1, OC2, OC3, OC4, OC5, OC6, OC7, OC8, OD1, OD2, OD3.	Prescriptions graphiques
13	26/06/2025	Syndicat du bassin versant Brière	Le busage des fossés n'est pas évoqué. Il s'agit d'une solution à interdire pour éviter les risques d'accélération des flux et donc d'inondation. Il faut évidemment différencier le busage indispensable au busage "de confort" : les buses devraient toujours être autorisées pour les entrées d'habitation et de champ.	La notion de busage est soumise à autorisation de voirie. La compétence relève des communes qui interdisent dans leur règlement de voirie l'interdiction de busage excepté pour les entrées d'habitation. Le PLUi n'est donc pas habilité à le réglementer.	Non
14	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	La page 23 du PADD entend « accompagner la transformation du modèle agricole pour le rendre plus résilient et développer un système alimentaire de proximité en accompagnement le renouvellement de pratiques agricoles moins carbonées et en capacité de s'adapter aux changements climatiques comme l'agroécologie… et en accompagnant la dynamique de développement	Le PADD constitue un document d'orientations politiques d'aménagement du territoire. L'enjeu de la transition écologique et écologique constitue à ce titre le fil rouge du projet d'aménagement d'Estuaire et Sillon. En cohérence, il est rappelé dans le rapport du GIEC Pays de La Loire que l'agriculture biologique constitue un levier pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de la filière agricole. Pour répondre à l'ambition de transition du territoire, Estuaire et Sillon entend donc saisir l'ensemble des leviers possibles pour répondre à ces défis et soutient donc le développement de l'agriculture biologique.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
			de l'agriculture biologique ». Il convient de rappeler qu'un document d'urbanisme n'a pas pour objectif de favoriser un modèle agricole plutôt qu'un autre,		
15	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	Concernant les zones humides, en page 14 du règlement, nous demandons que les autorisations d'urbanisme se réfèrent prioritairement aux dispositions de la loi sur l'eau, qui encadrent déjà les constructions en zones humides. Par ailleurs, en cas d'identification ou de délimitation plus précise de ces zones par des études ultérieures, nous souhaitons que ces dernières soient prises en compte comme référence. Ainsi, nous demandons la rédaction suivante : « Dans les zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L 151.23 du Code de l'Urbanisme : - Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés. - Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que dans les conditions fixées par la Loi sur l'Eau en l'absence d'alternatives avérées et, le cas échéant, sous réserve de mesures compensatoires adaptées. Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections plus précises sur les zones humides, répondant aux dispositions réglementaires en vigueur, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols ».	Estuaire et Sillon rappelle que les zones humides identifiées au plan de zonage s'appuient sur celles annexées au SAGE approuvé le 31 décembre 2024. Les études évoquées dans votre avis ne sont pas achevées à la date d'arrêt du PLUi, Estuaire et Sillon a donc fait le choix de s'appuyer sur les inventaires finalisées et annexées au SAGE. En matière de réglementation, l'énoncé de la règle inscrite au règlement du PLUi s'appuie sur la règle n°2 du SAGE approuvé visant à préserver les zones humides. A ce titre, il est bien inscrit au règlement du PLUi la possibilité pour le pétitionnaire de réaliser une étude contradictoire pour infirmer le caractère humide d'une zone identifiée au règlement graphique du PLUi ou affiner sa délimitation. A ce titre, pour l'exploitation située à Prinquiau, si les nouvelles études ou des études contradictoires permettent d'infirmer la présence de zones humides, le règlement du PLUi permettra la réalisation d'aménagements et de constructions. Pour les exhaussements et affouillements, le règlement écrit prévoit déjà la possibilité de tels aménagements pour les programmes de restauration des milieux aquatiques visant la reconquête d'une fonctionnalité d'un écosystème aquatique ou humide, en cohérence avec la règle 2 du SAGE. Enfin, Estuaire et Sillon engagera une modification du PLUi pour intégrer les nouveaux périmètres de zones humide suite à la finalisation des études d'inventaire de zones humides.	Non
16	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	Nous souhaitons également rappeler la présence de zones humides autour d'un site d'exploitation situé à Prinquiau, enclavé entre ce milieu et des zones d'habitation, ce qui limite fortement ses possibilités de développement. Dans ce contexte, nous ne pouvons être favorables à ce règlement, en particulier lorsqu'il engendre un impact réel sur l'économie agricole et sur une activité professionnelle existante	Voir réponse demande n°15	Non
17	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	Nous notons que la zone Aa peut accueillir des sous-destinations différentes à la vocation première de la zone. La zone A à vocation à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole. Par conséquent, dans la suite de cet avis, nous vous demandons des ajustements du règlement par la suppression de ces destinations : - Artisanat et commerce de détail, - Commerces et activités de services. Nous demandons que soit autorisées uniquement les destinations et sous-destinations liées et nécessaires à l'activité agricole.	Le PADD du PLUi a pour objectif de pérenniser l'activité économique en campagne, à savoir l'agriculture mais aussi les activités de type artisanales notamment ou libérales. En effet, l'évolution du code de l'urbanisme ne permet plus le classement en zone agricole "habitée" des écarts et habitations isolées au sein de la zone agricole. Or, il existe de nombreuses petites activités économiques dans la campagne d'Estuaire et Sillon, souvent au domicile de l'entrepreneur. Estuaire et Sillon ne souhaite pas interdire l'activité de ces entreprises ni leur création. En effet, bien souvent, la création de ces entreprises se fait au domicile ou dans de petits bâtiments existants. En revanche, en cas de développement, Estuaire et Sillon réaffirme la nécessité de migrer vers des zones d'activités économiques ou de l'immobilier d'entreprises dédiés. L'autorisation de ces deux destinations permet de répondre à cette réalité économique du territoire, mais encadrée puisqu'elles sont autorisées uniquement dans des bâtis existants. Elles sont autorisées aussi pour permettre aux exploitants agricoles de se diversifier, toujours en priorisant l'usage de bâtis existant ou par de nouvelles constructions mais au cœur de du corps d'exploitation agricole (voir définition au sein du lexique du règlement écrit). Ces règles permettent donc d'encadrer fortement le développement de ces activités et de favoriser la reprise de bâti existant.	Non
18	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	Diversification agricole : À ce titre, nous rappelons que la diversification pour les exploitations agricoles dans le cadre du prolongement de l'acte de production peut prendre place en zone agricole sans zonage spécifique car cela relève de la destination agricole. La profession agricole souhaite que la diversification agricole pour de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte…) prenne place au sein de locaux existants. Concernant la diversification pour la transformation, conditionnement et commercialisation de produits agricoles, nous sommes favorables à ce qui est indiqué en page 147 du règlement. En effet, ce type de diversification peut prendre place dans des locaux existants ou dans de nouvelles constructions sur le site d'exploitation. Nous demandons donc une modification du règlement en rajoutant la diversification touristique dans la destination « exploitations agricoles et forestières » conformément aux conditions précisées ci-dessus, et d'exclure tout projet sans lien avec l'activité agricole en zone Aa en supprimant les destinations précisées ci-dessus.	Estuaire et Sillon se caractérise comme un territoire excursionniste (chapitre 7 du diagnostic), et ne pèse que 2% de la fréquentation du département. Ce constat est aussi une conséquence de la faible capacité du territoire en matière d'offre de location. Estuaire et Sillon entend favoriser un positionnement autour des courts séjours ce qui nécessite le développement d'une offre pour les itinérants. L'atout majeur du territoire en matière touristique est lié en partie au cadre naturel exceptionnel : marais, bocage, sillon de bretagne, offrant de nombreuses possibilités de randonnées à pied et à vélo. Aussi, le développement d'une offre de location en campagne prend son sens, en lien avec la présence de bâtis historiques en campagne dans les exploitations agricoles. Dans cette logique, Estuaire et Sillon souhaite permettre le développement d'une offre d'hébergements touristique en campagne mais toujours en s'appuyant sur l'existant comme imposé par le règlement du PLUi. Estuaire et Sillon réaffirme donc sa volonté de permettre le développement d'hébergements touristique en campagne en confortement de l'activité agricole. De plus il est rappelé que la loi ELAN du 23 novembre 2018 a permis au règlement du plan local d'urbanisme d'autoriser en zone agricole et forestière « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Ces dispositions dérogatoires de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables aux constructions destinées à une activité d'accueil touristique. Ces installations doivent donc être envisagées par changement de destination ou par l'identification d'un STECAL.	Non
19	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	Par ailleurs, s'agissant de la disposition figurant en page 147, selon laquelle « lorsqu'il s'agit de vente, que les produits agricoles vendus soient issus majoritairement d'exploitations agricoles présentes localement », nous ne pouvons souscrire à cette exigence. Celle-ci ne relève pas du champ réglementaire d'un document d'urbanisme. En conséquence, nous demandons la suppression de cette mention	Estuaire et Sillon réaffirme sa volonté de favoriser une agriculture locale d'un point de vue géographique. Il ne s'agit pas de développer uniquement l'agriculture d'Estuaire et Sillon mais l'agriculture du bassin agricole limitrophe et notamment des agriculteurs des territoires voisins. En effet, la vente de produits à la ferme ne doit pas permettre de développer des magasins de petite et moyenne surface commercialisant tous types de produits. L'objectif est de valoriser l'agriculture locale et de permettre leur commercialisation en direct dans un objectif de circuit court directement à la ferme.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
20	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	Dans votre règlement, concernant les campings à la ferme, il s'agirait d'être plus précis sur l'écriture car l'interprétation que nous en faisons est qu'ils sont possibles dans le cadre de changement de destination. Or, les emplacements de tente n'ont pas besoin de changement de destination. Nous demandons donc une rédaction qui soit cohérente avec l'activité de camping à la ferme.	Les tentes ne constituent pas des constructions, à ce titre, ils ne font pas l'objet d'un encadrement par le PLUi. Dans le cas du camping à la ferme, le PLUi réglemente uniquement les bâtiments nécessaires à l'accueil des campeurs comme les sanitaires par exemple. Il convient que ces bâtiments soient localisés dans des bâtis existants identifiés en tant que bâtis pouvant changer de destination.	Non
21	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	La charte relative à la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire ne prévoit pas de limitation quant au nombre de logements par site, ni en matière d'emprise au sol. S'agissant de leur implantation, elle impose une distance maximale de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation, comme vous l'avez rappelé, mais elle autorise également une implantation en limite d'un groupement bâti. Par ailleurs, elle encadre la superficie de la parcelle d'implantation à un maximum de 800 m². En conséquence, nous sollicitons un ajustement du règlement afin d'assurer sa conformité avec les dispositions de la charte.	Le règlement du PLUi précise que les logements de fonction peuvent être localisés également au sein d'un écart, le plus proche de l'exploitation par comblement de dents creuses. Il s'agit d'offrir une possibilité d'implantation plus souple aux agricultures, mais toujours dans l'objectif de limiter la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers et le mitage. En matière de nombre de logements admis, il répond à l'objectif de limiter l'agrandissement des corps d'exploitation par constructions de logements de fonction successifs comme cela a déjà été constaté sur le territoire. En effet, la reprise d'exploitations agricoles peut s'accompagner de nouvelles constructions d'habitation, celle originale étant toujours occupée par l'exploitant vendeur. Or, cette possibilité a pour conséquence de permettre le mitage de l'espace agricole au fil des reprises d'exploitations. Le PLUi offre malgré tout une souplesse pour les formes sociétaires qui se développent sur le territoire, mais limité à 2 dans un souci de maîtrise et d'équilibre entre besoins professionnels et limitation du mitage de l'espace. Enfin, le PLUi ne peut imposer une superficie maximale, la loi ALUR de 2014 a notamment supprimé les tailles de parcelle et le COS. De plus, la charte précise page 35 qu'il s'agit seulement d'une indication. En revanche, pour limiter la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, le PLUi limite à 200 m² d'emprise au sol les constructions et impose 70% d'espace de pleine terre sur l'unité foncière.	Non
22	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés au sein du règlement graphique. Cependant, nous ne constatons pas de règlement écrit associé. Nous demandons qu'il y soit indiqué : « Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 m minimum des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire, et qu'ils n'apportent pas de gêne aux activités agricoles environnantes »	Le changement de destination est bien réglementé à l'article 2.4 des dispositions générales.	Non
23	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	Nous demandons donc que l'« abattage » soit rajouté à l'entretien courant dans la phrase « à l'exception de l'entretien courant (taille de formation, élagage, taille latérale, taille de sécurité)» en page 12 du règlement écrit.	L'objectif du PLUi est de pouvoir disposer de la déclaration préalable pour les demandes d'abattage de haies. Pour rappel, seules les haies d'intérêt d'un point de vue hydraulique et paysagère ont été identifiées au règlement graphique, aussi l'enjeu est de préserver ces espaces de toute destructions et évolutions majeures. L'abattage constitue en ce sens une évolution majeure que la collectivité souhaite pouvoir interdire le cas échéant. Pour rappel, le dépôt d'une déclaration préalable ne vaut pas interdiction mais permet à la collectivité de déterminer au cas par cas l'enjeu d'évolution. A ce titre, l'abattage n'est donc pas un entretien courant.	Non
24	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	Dans cette logique, nous demandons la modification du règlement pour y ajouter la possibilité d'arrachage de haies sur une largeur de 10 m, sans déclaration préalable, pour permettre l'accès aux parcelles par les engins agricoles.	Le règlement du PLUi prévoit déjà une dérogation pour l'abattage ou l'arrachage de haies pour les travaux indispensables à l'activité agricole et notamment l'accès aux parcelles sous réserve de justifier la nécessité.	Non
25	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	De manière générale, nous demandons que l'ensemble des sièges d'exploitation soient classés en zone agricole, avec des espaces suffisants permettant leur évolution.	L'ensemble des sièges d'exploitations agricoles situés en dehors d'espace urbanisé sont classés en zone Aa. En effet, une seule mention d'un siège d'exploitation, le Gaec de la Quinciere (Blanche Couronne) est en STECAL, mais après vérification c'est une erreur de la base de données, aucun siège d'exploitation n'est existant.	Non
26	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	Nous souhaitons obtenir des précisions concernant l'étendue de la zone Np. En effet, ce zonage se superpose, sur certains secteurs, à des zones humides, entraînant l'application cumulative de deux règlements, ce qui peut générer des problèmes d'interprétation et des contraintes de mise en œuvre.	La délimitation de la zone Np est explicitée au sein des justifications p497. En synthèse, les espaces situées au sein d'une coupure d'urbanisation et les espaces remarquables identifiés dans le cadre de la loi littoral, les zones Natura 2000 en tenant compte du nouveau tracé, les espaces naturels sensibles, les corridors écologiques de la TVB de types ouverts, boisés et bocagers, les cours d'eau autant que possible et les réservoirs de biodiversité de la TVB et notamment les espaces humides et boisés sont classés en zone Np. En revanche, tous les espaces situés au dessus de 4 m NGF dans les marais sont classés en zone agricole pour permettre de préserver les exploitations agricoles. Les zones humides constituent donc un des fondements du classement en zone Np. Il ne s'agit d'une cumulation de règles, puisque pour les espaces concernés par la trame humide, il s'agit des règles associées qui s'appliquent comme explicité par le règlement écrit.	Non
27	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	Par ailleurs, plusieurs secteurs actuellement classés en zone A dans les PLU en vigueur apparaissent désormais en zone Np dans le projet de PLUi, alors même qu'il s'agit de terrains exploités et déclarés au Registre Parcellaire Graphique (RPG). Le reclassement de certaines zones en A vers la zone Np constitue une contrainte supplémentaire pour le développement et l'extension des exploitations agricoles. À titre d'exemple, une exploitation située sur la commune de Prinquiau, précédemment évoquée, est directement concernée : le périmètre de la zone Np y recouvre des parcelles exploitées, situées en continuité immédiate des bâtiments agricoles. Dans ce contexte, nous sollicitons des éléments justifiant le choix de classement en zone Np pour ces secteurs, ainsi que des précisions sur la manière dont les besoins d'évolution et de développement des exploitations agricoles ont été pris en compte dans ce zonage. Nous souhaitons une réduction voire la suppression de ces zones.	Comme explicité plus haut, les zones humides ont été classées en zone Np, en cohérence avec le règlement du SAGE et les annexes cartographiques associées identifiant les zones humides. Il est à nouveau rappelé qu'en cas d'études contradictoires, les zones humides peuvent être levées dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme. L'exploitation de Prinquiau située au nord du bourg et concernée par des zones humides sur ses franges a néanmoins été classée en partie en zone Aa pour anticiper la possibilité d'extension des bâtiments agricoles sous réserve que les études démontrent bien l'absence de zones humides.	Prescriptions graphiques
28	25/06/2025	Chambre d'agriculture 44	Sur le STECAL Uhb à Quilly, la Garenne, qui inclut une parcelle déclarée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) : Nous demandons que soit exclue du périmètre cette portion de terrain.	La parcelle évoquée dispose d'un autre accès permettant de cultiver la majeure partie de l'ensemble agricole. En effet, cet ensemble dispose d'un périmètre de 1,5 ha cultivable, le reclassement en zone U d'une partie de la parcelle en front de rue qui s'apparente à une dent creuse dispose de 1 700 m² de superficie soit seulement 10% de la superficie totale de la parcelle. De plus, cette partie est en lanière et est très profonde et ne constitue donc pas la partie la plus facile à cultiver. Aussi, Estuaire et Sillon souhaite maintenir la zone U.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
29	25/06/2025	Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire	Diagnostic : La présentation du SCoT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire pourrait davantage faire référence au SCoT arrêté en février 2025 et aux travaux menés depuis 2022. Même si celui-ci n'est pas encore opposable, il serait opportun de faire des liens avec le SCoT en révision, démontrant ainsi la cohérence de trajectoires.	Estuaire et Sillon propose de modifier la partie sur le SCoT dans le diagnostic (p24) pour tenir compte de la procédure de révision et d'ajouter le paragraphe comme suit pour mettre en lumière le travail collaboratif effectué dans le cadre de l'élaboration des 2 documents : "Le travail d'élaboration du PLUi a donc permis d'alimenter la réflexion des élus d'Estuaire et Sillon participant aux travaux du SCoT au sein des différentes commissions de travail, tout comme le SCoT a permis d'alimenter les travaux d'élaboration du PLUi. Les réflexions sur la trajectoire en matière de réduction de la consommation d'ENAF (espaces agricoles, naturels et forestiers) menées dans le cadre du SCoT ont permis de prendre en compte relativement tôt les ambitions du Pôle métropolitain dans l'élaboration du PLUi. De même, la volonté d'Estuaire et Sillon en matière d'accueil de population et la complémentarité entre les territoires a permis d'alimenter les réflexions du SCoT en matière de trajectoire démographique et de production de logements. In fine, la trajectoire retenue en matière de consommation d'espaces à hauteur de -58,5% pour le territoire d'Estuaire et Sillon, collectivité qui dispose du plus fort effort de réduction de la consommation d'ENAF au sein du Pôle métropolitain, a été parfaitement respectée au sein du PLUi. De même, le PLUi répond à l'objectif de production de logements affiché dans le SCoT (250 à 270 logements/an) en spatialisaient 2579 logements soit une moyenne de 257 logements/an, ce qui correspond à la fourchette haute du PLUi en compatibilité avec le SCoT. Estuaire et Sillon démontre sa volonté de répondre aux objectifs collectifs du SCoT en prenant sa part dans la production de logement par l'atteinte de la fourchette haute de la production de logements exprimés dans son PADD. De même, en matière de préservation de l'armature environnementale du Pôle métropolitain, l'effort en matière de réduction de la consommation foncière associée au renforcement du renouvellement urbain ou à la densification (79% de la production est localisée en espace déjà urbanisé) ainsi qu'à la préservation de la nature en ville et du réseau de haies notamment, permet de répondre à cette ambition métropolitaine".	Diagnostic
30	25/06/2025	Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire	En complément, il apparait que les leviers du PLUi pour intégrer l'urbanisme favorable à la santé pourraient être mis plus en exergue dans une logique de promotion de la santé de ses habitants. […] pourrait être traité de manière plus transversale et notamment dans la partie sur le maillage historique des "centre-bourg socle du bien-vivre ensemble" qui traite des enjeux de développement urbain, d'intensification et de densité dans un contexte de dérèglement climatique. [...] L'objectif d'urbanisme favorable à la santé pourrait ainsi être explicitement affiché dans le paragraphe du PADD "Développer un urbanisme résilient face aux effets du changement climatique" qui en décline de nombreuses dispositions.	Le concept d'urbanisme favorable à la santé s'appuie sur plusieurs déterminants : la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, la réduction du bruit, la qualité urbaine et paysagère et le développement d'une mobilité durable. La mobilisation de ces leviers doit permettre aux habitants du territoire de mieux habiter, de limiter l'exposition aux risques et aux nuisances, d'améliorer la qualité de l'eau et des sols, de maintenir la biodiversité et les espaces verts, d'assurer l'accès aux soins, d'encourager la mobilité active et les activités physiques et de favoriser le lien social. Le PADD, bien qu'il n'évoque pas spécifiquement le concept d'urbanisme favorable à la santé, déploie déjà plusieurs orientations pour améliorer la qualité de vie des habitants. Tout d'abord la volonté de faire de la transformation et de l'adaptation aux changements (climatiques, énergétiques, sociétales, économiques) un fil rouge du PLUi qui guide les choix d'aménagement témoigne de la place prépondérante accordée à ces thématiques dans le PLUi. Ce fil rouge trouve des traductions concrètes en matière de : - mobilité, à travers le chapitre sur le développement d'une mobilité alternatives et actives pour limiter le recours à la voiture et favoriser les déplacements collectifs et les modes actifs. Cela répond directement aux déterminants de l'urbanisme favorable à la santé en matière de mobilité. - d'amélioration de la qualité de vie et de développement des espaces verts et de limitation des populations aux nuisances. Le PADD pose notamment pour ambition d'offrir un logement extérieur à chaque nouveau logement, de développer un urbanisme résilient face aux effets du changements climatiques en ville, de préserver le capital naturel des centralités qui s'est traduit par la préservation forte des arbres, des haies et boisements en espace urbanisé, etc. - de maintien de la biodiversité à travers l'ambition de préserver et renforcer le patrimoine écologique du territoire et notamment sa ressource en eau. Le PADD déploie de nombreuses orientations qui répondent aux différents déterminants de l'urbanisme favorable à la santé. Enfin, le PADD a déjà été débattu à deux reprises en conseil communautaire et une fois dans l'ensemble des conseils municipaux, Estuaire et Sillon dans un souci de transparence et d'honnêteté avec l'ensemble des élus, ne souhaite pas apporter de modification à son projet d'aménagement et de développement durables.	Non
31	25/06/2025	Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire	Il est important de rappeler que ce potentiel de consommation n'est pas un droit à consommer, mais une enveloppe maximale à ne pas dépasser. Ces plafonds n'intègrent pas les Projets d'Envergure Nationale et Européenne (la Communauté de communes Estuaire et Sillon est concernée par le projet de mise en 2x3 voies de la RN165) qui n'impacteront donc pas le compte foncier de l'intercommunalité.	Estuaire et Sillon confirme la comptabilisation du projet de mise en 2x3 voies de la RN 165 en tant que PENE, et rappelle son positionnement sur la déviation de la RD 17 qui impactera le territoire d'Estuaire et Sillon et qui répondra, certes à la réduction des nuisances pour le centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc mais qui permettra aussi, en fonction du scénario choisi par le département, de faciliter la mobilité des poids-lourds de la SCA Ouest dont la zone d'expansion concerne les Pays de la Loire et une partie de la Bretagne, et d'alléger le trafic poids-lourds sur la voie métropolitaine 101 traversant le nord de Couëron, ce qui en fait un projet d'intérêt supra communautaire qu'Estuaire et Sillon ne souhaite pas porter seule dans le cadre de la réduction de la consommation d'ENAF.	Non
32	25/06/2025	Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire	Les publics vulnérables pourraient être mieux pris en compte, notamment au regard de l'exposition aux pollutions et nuisances (qui pourraient être intégrées dans le chapitre "la transformation et l'adaptation aux changements" du PADD) et pourrait se traduire par une analyse des projets d'équipements recevant du public visant à écarter des sources de nuisances et pollutions et pour les projets situés autour des grands axes, notamment ceux identifés dans le référientiel des déplacements poids lourds en transit du département Loire-Atlantique.	En matière d'exposition des personnes aux risques et aux pollutions, Estuaire et Sillon rappelle sa volonté et son engagement à trouver une solution alternative à la traversée du centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc par les poids-lourds de la SCA Ouest dont la zone d'expansion va bien au-delà d'Estuaire et Sillon et souhaite donc être soutenue par le Pôle métropolitain et ses collectivités membres pour sa mise en oeuvre effective notamment dans le cadre de la mutualisation de la consommation foncière. Par ailleurs, les choix d'urbanisation ont intégré cette composante des nuisances notamment liées au transit de poids-lourds. A ce titre, la distance aux axes a constitué un critère de choix dans l'identification des hameaux et villages densifiables. Par exemple, le hameau de Béllébat à La Chapelle-Launay n'a pas été retenu de par son positionnement à proximité de la route nationale, et n'est donc pas densifiable. Cette composante est également pris en compte dans le choix de localisation des équipements publics à venir : médiathèque de Savenay, siège de l'intercommunalité à Savenay, salles polyvalentes (ex : Prinquiau). Cependant, Estuaire et Sillon est fortement marquée par la présence de ces grandes infrastructures, certaines communes comme Le Temple-de-Bretagne sont dans l'obligation de composer avec la présence à proximité de la RN, néanmoins, les réflexions sur son développement s'attachent à ne pas rapprocher les équipements publics de la RN 165.	Non
33	25/06/2025	Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire	De manière générale, ces objectifs en matière d'urbanisme favorable à la santé pourraient être déclinés via certaines dispositions prévues : - Dans l'OAP thématique en mettant en exergue les cobénéfices du végétal et d'une bonne gestion de l'eau pour la santé	Pour répondre à l'ambition du pôle métropolitain en matière d'urbanisme favorable à la santé, il est proposé d'ajouter, au sein de l'introduction de l'OAP Eau et biodiversité, un chapitre sur les bénéfices de la préservation de l'eau, de la perméabilité des espaces et le développement du patrimoine arboré et la préservation de la biodiversité pour la santé humaine.	OAP Eau et Biodiversité
34	25/06/2025	Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire	De manière générale, ces objectifs en matière d'urbanisme favorable à la santé pourraient être déclinés via certaines dispositions prévues : - Dans les OAP sectorielles , en insistant (dans la partie concernant les orientations générales) sur les bénéfices sur la santé du "vivre ensemble" (cohésion sociale), de la qualité du cadre de vie et de la préservation du paysage (santé mentale...), mais également sur l'intérêt de développer des espaces publics favorables à la santé (accessibles, apaisés, végétalisés et propices à l'activité physique) et de penser le logement à l'aune des	Estuaire et Sillon propose de compléter, comme proposé par le Pôle métropolitain, les orientations générales des OAP sectorielles.	OAP sectorielles

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
			déterminants de santé et notamment des nuisances (isolation acoustique, confort d'été, qualité de l'air intérieur).		
35	25/06/2025	Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire	En matière de risque, le choix politique a été de retenir l'interdiction de construire en dessous de la côte Xynthia +20 cm, ce qui est compatible avec le SCoT en vigueur. Toutefois, le SCoT3 fixe comme objectif la prise en compte des résultats du rapport du GIEC régional pour les valeurs à 2100. Nous partageons l'importance pour l'État de mettre en place un PPR submersion qui reprenne cet objectif qui pourra ensuite s'appliquer au territoire.	Voir réponse n° 322	O
36	25/06/2025	Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire	Il est relevé que l'OAP « Quartier gare » de Saint-Étienne de Montluc est la seule OAP n'affichant pas d'objectifs de densité. En reprenant sur les chiffres annoncés (environ 350 logements sur 12 ha), la densité brute sur cet espace urbain stratégique serait de 30 logements par hectare. Le SCoT 3 prévoit une valeur guide de densité de 40 logements par hectare pour Saint-Etienne-de-Montluc. Compte tenu de la taille de l'OAP (l'une des plus grandes du territoire), de son emplacement stratégique à proximité d'une gare majeure du territoire du SCoT Nantes Saint-Nazaire, il serait opportun de : > D'afficher des objectifs de densité dans l'OAP afin d'assurer un parallélisme avec l'ensemble des autres OAP sectorielles > Dans la mesure du possible, de relever le niveau de densité tel que calculé, pour un quartier stratégique, qui doit s'inscrire dans les ambitions d'intensification urbaine et de report modal vers le train. Dans le cadre du SCoT 3, et dans le cadre d'opération mixte, la densité équivalent logement peut être utilisée, auquel cas il serait nécessaire de préciser la programmation de l'OAP.	Le projet du quartier gare va faire l'objet d'une nouvelle procédure, avec le lancement prochain d'une Zone d'Aménagement Concerté. A ce titre, le projet pourra faire l'objet d'évolution, il semble donc trop tôt pour fixer une densité. Pour rappel, le projet initialement envisagé prévoyait environ 350 logements sur 9,5 ha de fonciers cessibles. En effet, étant un projet de quartier d'ensemble, de nombreux espaces publics sont envisagés, comme un nouveau parvis de la gare, des espaces de respiration pour le nouveau quartier, etc. Sur l'ensemble du projet moins de 10 ha seront réellement alloués à la production de logements. Au regard de l'ensemble des éléments, Estuaire et Sillon et les communes ne souhaitent donc pas pour l'heure afficher une densité.	Non
37	25/06/2025	Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire	La production de logements sociaux, enjeu important du SCoT 2, qui est reprise dans le SCoT 3 est affichée dans le PLUi via les OAP sectorielles, mais il peut être relevé qu'il n'est pas inscrit dans le PADD. Si les OAP reprennent des ordres de grandeur compatible avec le SCoT, un affichage quantifié d'objectif de production de logement dans le PADD afficherait l'ambition d'être à la hauteur des efforts à réaliser. La justification des choix retient un objectif de 25 % de production de logements sociaux, ce qui est supérieur à l'objectif fixé dans le SCoT. Ainsi cet objectif gagnerait simplement à être affiché dans le PADD.	Estuaire et Sillon ne souhaite pas modifier le PADD au regard de sa présentation et validation lors de 2 conseils communautaires et dans l'ensemble des conseils municipaux, dans un souci de transparence et d'honnêteté vis-à-vis de l'ensemble des élus. De plus, la déclinaison des objectifs de production de logements sociaux au sein des OAP permet de répondre aux objectifs fixés, ce qui apparaît être l'élément le plus important. En outre, Estuaire et Sillon engage en fin d'année 2025 la révision de son PLH. Or, les résultats des études et les orientations du futur PLH pourraient être différents de ceux affichés dans le PLH actuel et dans le PLUi. Auquel cas, Estuaire et Sillon procèdera à une modification du PLUi pour le mettre en compatibilité ou le traduire plus finement. L'inscription d'un objectif chiffré dans le PADD nécessiterait alors une révision du PLUi pour pouvoir le mettre en adéquation avec le PLH. Dans un souci de réactivité et d'efficacité, Estuaire et Sillon ne souhaite donc pas afficher d'objectifs chiffrés dans le PADD pour permettre une évolution plus aisée et plus rapide du PLUi en lien avec la révision du futur PLH.	Non
38	25/06/2025	Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire	Le PADD prévoit également la poursuite de la réduction de la précarité énergétique des logements, mais ne fixe pas d'objectifs clairs. Si le SCoT 2 ne fixe pas d'objectifs chiffrés, le SCoT 3 qui entrera en vigueur début 2026 fixe des objectifs chiffrés sous forme de recommandation. Ainsi, si ces derniers ne sont pas intégrés dans le PLUi il sera important de pouvoir les intégrer dans le prochain Plan Climat Air Énergie Territorial de la CCES.	Estuaire et Sillon prend note de cette recommandation. Par ailleurs, au-delà du PCAET, la réduction de la précarité énergétique des logements et donc des habitants constituera aussi un sujet abordé dans le cadre de la révision du futur PLH. De plus, même si aucun objectif chiffré n'apparaît dans le PLUi, la thématique de l'amélioration thermique dans les logements a été travaillée et prise en considération. Pour rappel, l'isolation par l'extérieur a été interdite pour les bâtiments en maçonnerie traditionnelle, notamment les maisons en pierre (moellons de pierres, pierres sèches, briques, etc.). Ce choix a notamment été guidé par des raisons sanitaires et de confort thermique des bâtiments et de santé des habitants, comme explicité dans les justifications des choix p363.	Non
39	25/06/2025	Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire	Au-delà de l'importance de développer un réseau structurant et sécurisé de mobilité active sur le territoire comme évoqué précédemment, il est important d'inscrire le projet de développement de la mobilité de l'intercommunalité dans celui du Service Express Régional Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, tel que travaillé actuellement avec la région et différents partenaires. Pour mémoire, ce projet de SERM comprend un bouquet d'offres en mobilité alternatives au véhicule individuel comprenant l'offre ferroviaire, les lignes de car express intercités, les liaisons interterritoriales cyclables en complément des lignes intercommunautaires et en articulation avec le projet cycle départemental ainsi que les lignes de co-voiturage à haut niveau de service, telles que développées actuellement sur votre territoire. Il est nécessaire d'inscrire plus en détail ces éléments dans le projet de PLUi car c'est grâce au développement de la mobilité décarbonée et diversifiée que le projet global de multipolarisation et d'équité territoriale du SCoT pourra être pleinement mis en œuvre. Le positionnement de la CCES au cœur du réseau du SERM donne un rôle particulier à jouer qui doit être clairement affiché dans le PLUi.	Le Service Express Régional Métropolitain Nantes Saint-Nazaire est à ce jour au stade de réflexion. Il n'a pas fait l'objet d'avis de la part de l'intercommunalité et il est donc prématuré de l'inscrire dans le PLUi.	Non
40	04/07/2025	PNR de Brière	Cependant, l'absence des résultats des inventaires des zones humides réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi (à l'exception de ceux réalisés au droit de la ZAC de la Folaine), répondant aux exigences du SAGE Estuaire de la Loire, ne permet pas de vérifier la véracité et la pertinence des mesures d'évitement et de réduction des impacts sur les zones humides (notamment dans les OAP sectorielles). En effet, la trame zone humide affichée au règlement graphique	Estuaire et Sillon rappelle que les zones humides identifiées au plan de zonage s'appuient sur celles annexées au SAGE approuvé le 31 décembre 2024. Les études évoquées dans votre avis ne sont pas achevées à la date d'arrêt du PLUi, Estuaire et Sillon a donc fait le choix de s'appuyer sur les inventaires finalisés et annexés au SAGE. Toutefois, les justifications des secteurs de projets p90 à 192 mettent en exergue les choix d'évitement des zones humides pour les secteurs de projet retenus. Pour rappel, chaque secteur de projet potentiel a fait l'objet d'un travail et d'une analyse de terrain par le bureau d'études Ecovia, notamment sur la potentielle présence de zones humides. Au regard de cette première analyse, une seconde phase d'investigation a été menée dans le cadre de la révision du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire menée par le cabinet Hydroconcept. Cette	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
			du projet de PLUi correspond aux inventaires du SAGE réalisés entre 2012 et 2014. [...] En conclusion et en l'absence des inventaires mis à jour des zones humides, le syndicat mixte du Parc naturel régional de Brière ne peut se positionner factuellement sur la cohérence du projet de PLUi avec les orientations et les mesures de la charte (mesure 1.4.1. notamment). Il invite ainsi la Communauté de communes à intégrer les résultats au plus vite et à les faire afficher dans son règlement graphique afin que les mesures de protection inscrites au règlement écrit s'y appliquent.	phase d'analyse a permis de délimiter plus précisément les zones humides sur les secteurs de développement à vocation économique, d'habitat ou d'équipement et de les exclure des sites d'urbanisation quand cela était possible ou de les protéger dans le cadre des OAP. Une fois achevés et validés, les résultats de ces études feront l'objet d'une intégration au PLUi dans le cadre d'une modification. Le PLUi a néanmoins pris le soin d'identifier au règlement graphique les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE. Par ailleurs, l'obligation de recourir à un dossier loi sur l'eau dans le cadre d'aménagement de zones projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique.	
41	04/07/2025	PNR de Brière	Le guide des arbres et arbustes réalisé par le Pnr de Brière et annexé au règlement du PLUi n'est pas le dernier mis à jour. Il existe une version datant de 2022	Estuaire et Sillon remercie le PNR pour sa vigilance. Le guide des arbres et des arbustes annexé sera remplacé par la dernière version.	Règlement écrit
42	27/06/2025	CCI Nantes-Saint-Nazaire	Concernant les 3 Secteurs d'Implantation Commerciale (SIC) identifiés par le SCOT sur le territoire d'Estuaire et Sillon, le PLUi les délimite à la parcelle et les classe en UEc : zone de la Colleraye sur Savenay, zone de la Sablière sur la Chapelle-Launay, zone des Tourterelles sur Saint-Etienne-de-Montluc. Sur ces 3 SIC, le seuil plancher pour l'installation est fixé à 500 m² de surface plancher, équivalent au seuil de 300 m² de surface de vente fixé par le SCOT. Pour faciliter la lecture et la compatibilité avec le SCOT, nous vous invitons à reprendre la notion de surface de vente plutôt que de surface plancher dans le PLUi, en fixant un seuil à 300 m² de surface de vente. En effet, cette mesure est usuellement reprise dans les demandes d'Autorisation d'Exploitation Commerciale. Par ailleurs, la notion même de « surface de vente » a été introduite dans l'article L.141-6 du code de l'urbanisme relatif aux conditions d'implantations du commerce dans le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique.	Estuaire et Sillon a conscience que la lecture de compatibilité entre SCoT et PLUi n'est pas aisée enter les notions de surface de vente et de plancher. Néanmoins, le seuil de passage en CDAC se situe à 1000 m² de surface de vente, or la majorité des projets portés sur le territoire se situent en dessous de ce seuil. De plus, l'information de la surface de vente n'est pas obligatoire sur les CERFA d'autorisation d'urbanisme et ne peut faire l'objet d'une demande de pièce complémentaire à la différence de la surface de plancher. Aussi, pour pouvoir s'assurer d'une instruction en cohérence avec les objectifs politiques, Estuaire et Sillon a fait le choix de réglementer la surface de plancher, bien que l'adéquation entre les deux ne soit pas aisée, ce qu'Estuaire et Sillon regrette par ailleurs. Enfin, l'article L.141-6 du code de l'urbanisme encadre l'écriture des SCoT et non des PLUi.	Non
43	27/06/2025	CCI Nantes-Saint-Nazaire	Concernant les centralités, le PLUi précise que tout type de commerce quelle que soit sa nature ou sa taille doit s'installer prioritairement en centralité. Il précise aussi que certaines typologies d'activités sont à installer exclusivement en centralité : commerces non spécialisés, commerces alimentaires, commerces d'équipement du foyer, commerces culturels, boulangeries-pâtisseries… Sur cette règle, les dispositions de l'OAP peuvent prêter cependant à confusion et susciter des interprétations divergentes qu'il faudrait éclaircir. Nous comprenons, avec les dispositions « Les commerces de moins de 500 m² de surface plancher et figurant dans la liste ci-dessous devront s'implanter au sein des secteurs de centralités » p.16 et « L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition d'avoir une surface plancher minimale de 500 m² » p.17, que les commerces faisant partie de la liste sont interdits en SIC s'ils font moins de 500 m² de surface plancher. En revanche, ceux faisant partie de la liste (comme les supermarchés et les magasins de bricolage) et faisant plus de 500 m² sont, bien entendu, admis sur le SIC. Or, la disposition « Les activités commerciales et artisanales suivantes [liste] doivent s'implanter exclusivement en centralité » p.16 apporte de la confusion en ne mettant pas de critère de surface. Il faudrait donc que cet alinéa soit revu pour clarifier la règle applicable. Il nous semble ainsi utile de préciser que, dans la liste, figurent des activités qui peuvent difficilement s'installer, de par leur taille et les flux qu'ils génèrent, en centralités, comme les supermarchés, les magasins de bricolage, d'ameublement, d'équipement domestique etc. Aussi, ces types de commerces doivent pouvoir s'installer en SIC. Nous vous invitons donc à bien repréciser cet aspect pour éviter toute difficulté d'interprétation.	Estuaire et Sillon remercie la CCI pour sa vigilance. En effet, la rédaction actuelle porte à confusion. L'objectif est bien d'imposer l'implantation en centralité des activités commerciales et artisanales listées dans l'OAP et faisant moins de 500 m². Il s'agit bien de critères cumulatifs. Par exemple un commerce de détail et d'équipements du foyer de moins de 500 m² de SP doit bien s'implanter en centralité et non en SIC ou dans les espaces non préférentiels, en revanche s'il est supérieur à 500 m² de SP il peut s'implanter en centralité mais aussi en SIC mais toujours pas dans les espaces non préférentiels. De même, l'artisanat d'art de moins de 500 m² de SP pourra s'implanter en centralité mais aussi dans les espaces non préférentiels, puisque cela permet de répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle sans concurrencer l'attractivité des centralités Aussi, en réponse à cette problématique d'écriture, le règlement sera modifié comme suit : Les activités commerciales et artisanales de moins de 500m² de surface de plancher et figurant dans la liste ci-après devront s'implanter exclusivement en centralités : • Commerce non spécialisé (ex : superettes, supermarché, épicerie, etc.) • Commerce de détail de produits alimentaires, de boissons et de tabac • Commerce de détail à d'autres équipements du foyer • Commerce de détail de biens culturels et de loisirs • Commerce de détail d'autres biens, à l'exception des automobiles et des motocycles • Fabrication de pain et d'autres produits de boulangerie-pâtisserie associée à leur vente au détail • Fabrication de pâtisserie fraîche associée à sa vente au détail En revanche en centralités, la surface de plancher d'un nouveau commerce n'est pas limitée.	OAP commerce
44	27/06/2025	CCI Nantes-Saint-Nazaire	Nous souhaitons aussi vous faire plusieurs suggestions : >> Sur le centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc, il nous semblerait intéressant de préserver la vocation commerciale de la Place de la mairie et du boulevard du général Leclerc. Nous privilégierons plutôt ici un linéaire strict. Il s'agit d'un emplacement à forte commercialité sur lequel une diversité d'offre commerciale mérite d'être renforcée.	Après analyse de la proposition, Estuaire et Sillon et la commune ne souhaitent pas inscrire un linéaire strict sur le boulevard général Leclerc. En effet, bien que disposant d'une offre commerciale de qualité, ce linéaire doit assurer la continuité d'activité entre la place de l'église sur laquelle la commune souhaite y maintenir le commerce (linéaire stricte) et le futur quartier gare qui a vocation à accueillir des commerces également. Le boulevard et la place de la mairie ont vocation à faire le trait d'union entre ces deux espaces, mais l'enjeu est de conserver des rez-de-chaussée actifs, qu'ils soient à vocation commerciale ou d'activités de services, de tertiaires, etc. Le linéaire souple apparaît donc l'outil idoine pour répondre à cette ambition. L'inscription d'un linéaire stricte pourrait amener à de la vacance commerciale et donc casser ce linéaire actif.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
45	27/06/2025	CCI Nantes-Saint-Nazaire	Nous souhaitons aussi vous faire plusieurs suggestions : >> Sur Bouée, il ne nous semble pas utile de positionner un linéaire sur le bâtiment occupé par une profession libérale ni sur le local inoccupé, dans la mesure où le linéaire vise à interdire le changement de destination d'une activité commerciale existante. De notre point de vue, telle que la règle est rédigée, l'outil « linéaire » n'aura donc pas d'effet sur le maintien d'une activité de service.	La commune souhaite maintenir les linéaires existants, même si l'outil n'aura pas d'impact sur le local occupé par une profession libérale.	Non
46	27/06/2025	CCI Nantes-Saint-Nazaire	S'agissant du diffus, le PLUi reprend les orientations du SCOT en limitant les implantations commerciales en dehors des localisations préférentielles (SIC et centralités). Le règlement autorise ainsi seulement dans le diffus : > Les implantations de commerces inférieurs à 500 m² de surface plancher, et ne faisant pas partie de la liste d'exclusivité à s'installer en secteur préférentiel ; > L'extension des commerces existants de moins de 500 m² de surface plancher dans la limite de 10% de la surface de plancher ou pouvant atteindre 500 m² de surface de plancher totale après extension ; > L'extension des commerces existants de plus de 500 m² de surface plancher dans la limite de 10% de la surface de plancher existante sans que cette extension ne dépasse 50 ou 100 m² de surface de plancher. Comme pour la remarque sur la surface minimale d'installation en SIC, nous vous invitons à parler en surface de vente plutôt qu'en surface plancher, de façon à rester cohérent avec les principes du SCOT.	Voir réponse n°42.	Non
47	27/06/2025	CCI Nantes-Saint-Nazaire	Pour la règle sur l'extension des commerces existants de plus de 500 m², la règle proposée nous semble trop restrictive et non proportionnée aux réalités du tissu commercial. La plupart des grandes surfaces commerciales en diffus sont des magasins d'équipement de la maison dont les surfaces de vente sont comprises entre 1500 et 2500 m². Aussi, pour leur laisser une latitude d'évolution dans des volumes raisonnables (mise aux normes, réorganisation / adaptation des formats de vente…), il nous semblerait plus pertinent de reprendre les critères fixés le SCOT : à savoir une extension limitée à 30% de la surface de vente sans que cette extension ne dépasse 300 m² de surface de vente.	Estuaire et Sillon a fait le choix de limiter les possibilités d'extension des commerces pour inciter ces activités à se déplacer dans les SIP du territoire ou en centralité, et parce qu'elle estime qu'au regard des activités concernées et de leur superficie, les possibilités offertes permettront de répondre aux besoins d'évolution et de réorganisation de leur magasin. En effet, sur le territoire d'Estuaire et Sillon, seule une activité de vente de matériaux de constructions boulevard Branly et des commerces Rue de Prince Bois à Savenay et un supermarché à Malville sont situé en dehors d'une centralité et d'un SIC. Toutefois, une erreur s'est glissée dans la rédaction de la règle pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher. La règle telle que rédigée laisse la possibilité d'extension dans la limite de 10% de la SP existante sans que cette extension ne dépasse 50 ou 100 m² de surface de plancher. La règle est corrigée et conserve la limite de 100 m² de surface de plancher.	Non
48	27/06/2025	CCI Nantes-Saint-Nazaire	En revanche, sur la zone des Acacias (zonage 3.1), le coefficient de surface perméable (0.5) et le coefficient de pleine terre (60 à 70%), tel que rédigé dans le projet de PLUi, nous paraissent très élevés, en comparaison des autres zones d'activités et compte-tenu des objectifs de densification propres à la zone des Acacias. Nous préconiserions plutôt un CSP aligné sur celui d'autres zones d'activités, à 0.4, et un coefficient de pleine terre abaissé à 50% voire 40%, à l'image du zonage 2.1 « Nouvelles activités économiques exemplaires à densifier » (Pièce « Justification des choix » p.287) car cette donnée reste néanmoins une contrainte forte de nature à pénaliser la sortie d'opérations immobilières.	Le secteur des Acacias fait l'objet d'une étude de plan guide menée par l'addrn qui inclut une étude hydraulique. Dans l'attente de la finalisation de cette étude, le choix a été de disposer d'un CSP (coefficient de surfaces perméables) élevé pour pouvoir encadrer strictement les projets qui pourraient porter atteinte aux enjeux hydrauliques de la zone d'activités. Les résultats de cette étude et la traduction réglementaire seront intégrés dans le cadre d'une future modification du PLUi, les résultats de l'étude étant attendue courant 2026. Toutefois, au regard des enjeux économiques, la pleine terre sur ce site apparaît effectivement trop élevé. Aussi, un CSP spécifique est inscrit au sein du règlement écrit : 0,5 dont 50% de pleine terre. Le règlement graphique est également modifié.	Zonage CSP
49	27/06/2025	CCI Nantes-Saint-Nazaire	Le développement loisirs du golf de Savenay, s'il est autorisé par la zone Nl, nous paraît toutefois un peu réduit compte-tenu des récents projets étudiés à proximité du bâtiment du Club House existant. Le périmètre pourrait, notamment, s'agrandir légèrement au nord du site (en rouge sur le schéma ci-dessous) car les contraintes d'accès au Club House rendent impossible toute possibilité de développement sur le périmètre indiqué au projet de PLUi.	Estuaire et Sillon accepte la demande d'extension du STECAL Nl sur le golf, compte tenu de la volonté de la structure d'implanter une salle de réception, ce qui répond aussi aux besoins du territoire en la matière et plus largement : séminaire, réunion, évènementiels, etc. Les golfs étant déjà considéré comme des espaces anthropisés, cette extension n'a pas de conséquence sur la consommation d'espaces naturels et agricoles et forestiers du territoire.	Prescriptions graphiques
50	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Le Département porte le projet de déviation Sud Est de Saint-Étienne-de-Montluc, dont le démarrage des travaux est estimé dans la décennie 2021-2030. Aussi ce projet doit être intégré soit dans la trajectoire ZAN du PLUI Estuaire et Sillon soit à l'échelle du SCoT Métropolitain – Nantes-Saint-Nazaire sur la période 2021-2030. [...] Il est indiqué en page 336 de la justification des choix retenus, que le projet du Département concernant le contournement de Saint-Étienne-de-Montluc n'est pas intégré dans la consommation d'ENAF au titre du PLUi et qu'il sera intégré sur l'enveloppe métropolitaine dédiée aux projets d'intérêt supra communal. Il convient de demander à la communauté de communes de vérifier que la	Estuaire et Sillon rappelle son positionnement sur la déviation de la RD 17 qui impactera le territoire d'Estuaire et Sillon et qui répondra, certes à la réduction des nuisances pour le centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc mais qui permettra aussi de faciliter la mobilité des poids-lourds de la SCA Ouest dont la zone d'expansion concerne les Pays de la Loire et une partie de la Bretagne, et d'alléger le trafic poids-lourds sur la voie métropolitaine 101 traversant le nord de Couëron, ce qui en fait un projet d'intérêt supra communautaire qu'Estuaire et Sillon ne souhaite pas porter seule dans le cadre de la réduction de la consommation d'ENAF. Dans ce cadre, Estuaire et Sillon souhaite que la consommation d'ENAF liée à ce projet soit intégré dans une enveloppe collective à l'échelle supra-territoriale.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
			consommation d'ENAF du projet est bien comptabilisée dans l'enveloppe mutualisée du SCoT ou à défaut de la prévoir dans les quotas du PLUi. En effet, le projet de SCOT métropolitain ne mentionne pas directement les projets retenus au titre de cette enveloppe. La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) de ce projet, basée sur le scénario de déviation Sud, est estimée à 10,2 ha (calcul réalisé sur la base des plans du projet croisés avec la base de données conso ZAN 44). Pour mémoire, les éléments descriptifs du projet départemental et les deux scénarios étudiés sont détaillés ci-dessous. [cf. doc "courrier signature électronique élu (non daté)"].		
51	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Page 46 du rapport de présentation – tome « justification des choix », il convient de remplacer la phrase : « 2 projets sont à l'étude : un contournant le sud du centre-ville et un second par la RD 49 en la connectant au futur échangeur de la RN 165 » par « une étude d'opportunité est en cours pour comparer le projet de déviation sud du centre-ville à un scénario alternatif de contournement par la RD 49 en la connectant au futur échangeur de la RN 165 »	La modification sera apportée.	Justifications
52	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Page 572, il convient de remplacer la phrase « Le projet de contournement de centre-ville de Saint-Étienne-de-Montluc, pour lequel deux hypothèses sont en cours d'étude : un contournement par la RD 49 depuis le village de la Croix Morzel pour rejoindre le futur échangeur de la RN 165 à hauteur du Temple-de-Bretagne en passant par le secteur de La Folaine), … » par « Une étude d'opportunité est en cours pour comparer le projet de déviation sud du centre-ville à un scénario alternatif de contournement par la RD 49, depuis le village de la Croix Morzel jusqu'au futur échanger de la RN165, en passant par le secteur de la Folaine. Cela constitue une opportunité pour … ».	La modification sera apportée.	Justifications
53	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Pages 327 à 336, le document liste les emplacements réservés inscrits au PLUI. La page 332 concerne les emplacements réservés (ER) pour les aménagements de voirie. Deux ER sont inscrits au bénéficie du Département : l'un concerne la déviation de la RD 17 et le deuxième l'élargissement de la RD 93 à Savenay. [...] Il convient de vérifier, avec le service aménagement de la délégation, si l'emplacement réservé, positionné sur Savenay et sa superficie, ont été sollicités par le Département et sont exacts.	Le PLUi s'est appuyé sur les documents communiqués par le département. En cas d'erreur, Estuaire et Sillon propose au département de l'en informer pour faire évoluer le PLUi.	Non
54	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	En page 336, le document indique les emplacements réservés pour les projets de l'État mais décrit aussi le projet de contournement de Saint-Étienne-de-Montluc avec les deux hypothèses de travail. Ce descriptif serait à déplacer à la page 332 afin d'être en cohérence avec l'emplacement réservé inscrit pour le Département.	La modification sera apportée.	Justifications
55	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Page 195 du document de présentation des OAP, il est fait état de la préservation d'arbres et de haies concernant l'OAP 6 « route de Couëron » à Saint-Étienne-de Montluc. Cette OAP se situe à proximité du projet de contournement or la haie parallèle à la voie ferrée est située sur l'emprise de l'emplacement réservé inscrit au bénéfice du Département. Il est nécessaire de supprimer la protection inscrite à l'OAP sur cette haie.	La modification sera apportée.	OAP sectorielles
56	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Aussi, il convient de modifier les éléments indiqués en page 8 du règlement écrit. En dehors des secteurs situés en agglomération, un recul de 75 m devra être respecté de part et d'autre des RD 17, 100 et 101 sur leur section classée en RGC. Aussi les trois premières flèches du paragraphe 1.1.2 peuvent être déplacées dans le paragraphe 1.1.3 relatifs à loi « BARNIER ».	Estuaire et Sillon a appliqué le porté à connaissance du département transmis le 31 mai 2022 qui stipule que hors agglomération, le recul pour les constructions doit respecter une distance de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie, réitéré dans le courrier reçu le 11 juin 2025. Le PLUi et les choix d'aménagements ont été travaillés et arbitrés en s'appuyant sur ces éléments, une modification des marges de recul entrainerait une évolution trop majeure pour les habitants situés notamment dans les écarts, pour lesquels seules les annexes et extensions des constructions existantes sont admises.	Non
57	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Contrairement à ce qui est indiqué, les RD 93 et 49, étant classées en RDL 2 au schéma directeur des mobilités du Département, un recul de 25 m et non de 35 m de part et d'autre de ces RD devra être respecté en dehors des secteurs situés en agglomération. Les créations d'accès y sont autorisées sous réserves (cf. le tableau ci-dessus). Il convient donc de les retirer du paragraphe relatif au recul de 35 m. Aussi, il convient d'inviter la commune à réviser les paragraphes relatifs aux marges de recul en reprenant les dispositions de la loi Barnier et du schéma directeur des mobilités ci-dessus exposées.	La modification sera apportée.	Règlement écrit
58	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Pour une meilleure lisibilité, ces marges auraient pu être reprises graphiquement au plan de zonage et dans les OAP.	Les différents plans de zonage dispose déjà de nombreuses informations et règles, l'ajout de nouveaux éléments viendraient complexifiés la lecture. Il a été fait le choix de ne pas doubler les règles écrites par des règles graphiques.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
59	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Par courrier du 18 février 2025 adressé à la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, le Département a actualisé le PAC, pour intégrer les modifications intervenues à la suite de l'adoption du nouveau schéma directeur des mobilités. Deux oublis sont à signaler sur ce courrier : - le nombre de routes départementales concernées par un changement de catégorie entrainant une modification des dispositions d'urbanisme applicables à ces voies est de deux : la RD 3 mentionnée dans le courrier, mais également la RD 17 sur la commune de La Chapelle Launay, initialement RDL, devient RP2 ;	La modification sera apportée.	Règlement écrit
60	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Par courrier du 18 février 2025 adressé à la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, le Département a actualisé le PAC, pour intégrer les modifications intervenues à la suite de l'adoption du nouveau schéma directeur des mobilités. Deux oublis sont à signaler sur ce courrier : - la RD 17 est classée en RP2 sur Cordemais, Malville, Saint-Étienne-de-Montluc Nord RD et Savenay comme mentionné dans le courrier, mais également sur Bouée et La Chapelle Launay	La section de la RD 17 située sur la commune de Bouée est bien comprise dans la section citée par le règlement écrit entre Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc. Le règlement sera par ailleurs modifié en précisant qu'il s'agit de la section hors agglomération de la RD 17 située entre La Chapelle-Launay et Saint-Etienne-de-Montluc pour prendre en compte la petite portion entre Savenay et La Chapelle-Launay.	Non
61	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	RD 3 : sa dangerosité doit être soulignée. Le trafic y est très important ce qui explique son classement en RP2 au nouveau schéma directeur des mobilités. - Saint Michel (carrefour hors agglomération) : malgré un abaissement de la vitesse maximum autorisée à 50 km/h ce carrefour reste dangereux. - Les Rôtis (carrefour hors agglomération) : en sortie de la voie communale de Riglanne vers la RD 3 une mauvaise visibilité à droite est à signaler. RD 16 : Le débouché de la voie communale La Charnais (hors agglomération) reste dangereux en tourne à droite et à gauche (mauvaise visibilité) RD 17 : - « Magouët » (hors agglomération) : au débouché de la VC sur RD 17 mauvaise visibilité à gauche. Tourne à gauche dangereux. - La Plumetais/La Bosse (hors agglomération) : au débouché de La Plumetais sur RD 17, section de RD passée à 50 km/h jusqu'au carrefour en venant de Campbon : mauvaise visibilité à gauche. Tourne à gauche dangereux. - La Gicquelais (en agglomération) : mauvaise visibilité à gauche. La mise en place d'un dispositif de sécurité a été demandée à la commune.	Estuaire et Sillon prend bonne note des informations fournies par le département sur les justifications des différents classements et des alertes sur les carrefours dangereux. Ces éléments seront pris en compte lors de projet opérationnels.	Non
62	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	La carte de la commune a été mise à jour après intégration des modifications des limites d'agglomération signalées dans le cadre du PAC. Toutefois, deux erreurs sont à signaler (cf. carte périmètre communauté de communes avec limites d'agglomération à corriger) : - Sur la RD 100 il faut supprimer la rupture de continuité de la zone en agglomération, - Sur la RD 16 la limite d'agglomération, à l'ouest, doit être très légèrement décalée à l'ouest.	Le PLUi ne dispose d'aucune cartographie des limites d'agglomération. Le zonage PLUi s'appuie sur des critères urbains, paysager et de projet ainsi que sur la définition de l'enveloppe urbaine déclinée dans le SCoT. Aussi, la zone U ne peut s'appuyer sur les limites d'agglomérations, qui par ailleurs relèvent du code de la route et non du code de l'urbanisme.	Non
63	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Au titre de son activité d'exploitation de la route, le Département de Loire Atlantique, en sa qualité de propriétaire, dispose d'une parcelle d'1ha en secteur Ni de la commune de Campbon dans le futur PLUI. En l'état, le département confirme son souhait de conserver cette parcelle pour poursuivre cette activité. À ce titre, le secteur Ni, tel que rédigé en page 179 du règlement écrit, apparaît approprié dans la mesure où il permet la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Cependant, il convient de noter une contradiction dans le document entre la possibilité offerte ci-dessus en page 179 et la dernière colonne du tableau de la page 183 qui ne le permet pas. Il convient en conséquence, dans ce tableau, pour la catégorie des équipements d'intérêt collectif et des services publics, que la possibilité de réaliser ce type d'équipement en secteur Ni puisse exister et non interdite telle que rédigée.	Cette erreur sera corrigée, Estuaire et Sillon remercie le département pour sa vigilance.	Règlement écrit
64	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	RD 93 : - La Cavalnais (carrefour hors agglomération) : mauvaise visibilité à droite (poteau téléphonique et végétation et haie privée) : tourne à gauche dangereux. - La Touche (carrefour hors agglomération) : mauvaise visibilité à droite : tourne gauche dangereux.	Estuaire et Sillon prend bonne note des informations fournies par le département sur les justifications des différents classements et des alertes sur les carrefours dangereux. Ces éléments seront pris en compte lors de projets opérationnels.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
			RD 49 : - La Mazure (carrefour hors agglomération) : Section à 50 Km/h - Mauvaise visibilité à droite (virage) : tourne à gauche dangereux. - La Herguenais (carrefour hors agglomération) : mauvaise visibilité à droite (virage) : tourne à gauche dangereux.		
65	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	RD 3 : - La Madeleine/Pohéton (carrefour hors agglomération) : mauvaise visibilité à gauche : tourne à gauche dangereux. - La Bergerie (carrefour hors agglomération) : mauvaise visibilité à gauche : tourne à gauche dangereux. - Le Vigneau (carrefour hors agglomération) : mauvaise visibilité à gauche : tourne à gauche dangereux. RD 90 : - La Goupillais (hors agglomération) : mauvaise visibilité à droite : tourne à gauche dangereux. Projet d'aménagement dans le cadre de l'itinéraire « Vélidéale » - La Barrais/Le Pavillon (hors agglomération) : mauvaise visibilité à droite : tourne à gauche dangereux. Malgré des améliorations apportées pour les déplacements à vélo, ce carrefour reste dangereux. - La Seignardais/La Close (hors agglomération) : mauvaise visibilité à gauche (virage) : tourne à gauche dangereux. - Le Légas/La Fontaine (hors agglomération) : de part et d'autre de l'îlot : tourne à droite et à gauche dangereux.	Estuaire et Sillon prend bonne note des informations fournies par le département sur les justifications des différents classements et des alertes sur les carrefours dangereux. Ces éléments seront pris en compte lors de projets opérationnels.	Non
66	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Sur la RD 93 la limite d'agglomération en direction de La Chapelle Launay doit être légèrement décalée en direction de La Chapelle Launay	Estuaire et Sillon prend bonne note des informations fournies par le département sur les justifications des différents classements et des alertes sur les carrefours dangereux. Ces éléments seront pris en compte lors de projets opérationnels.	Non
67	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	RD 17 : - La Touche Haute (carrefour hors agglomération) : la vitesse maximum autorisée est passée de 80 à 70 Km/h mais ce carrefour conserve une mauvaise visibilité à gauche : tourne à gauche dangereux. - La Maillardais (carrefour hors agglomération) : la vitesse est passée de 80 à 70 Km/h mais mauvaise visibilité à droite : tourne à gauche dangereux. - La Géraudais (carrefour en agglomération) : mauvaise visibilité à gauche : tourne à droite dangereux (angle mort à gauche). RD 771 (en agglomération) : présence d'un cédez le passage. Vitesse limite autorisée 30 Km/h. Tourne à droite dangereux. RD 90 : - Mareil (hors agglomération) : carrefour dangereux en tourne à droite et à gauche. - Le Fresne/ La rue d'Appé (hors agglomération) : carrefour dangereux en tourne à droite et à gauche.	Estuaire et Sillon prend bonne note des informations fournies par le département sur les justifications des différents classements et des alertes sur les carrefours dangereux. Ces éléments seront pris en compte lors de projets opérationnels.	Non
68	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	RD 90 : - La Doussais (hors agglomération) : mauvaise visibilité à droite : tourne à gauche dangereux. - La Touche (hors agglomération) - rue du four, rue du Lavoir et rue de la Source : visibilité réduite (virages), tourne à gauche dangereux.	Estuaire et Sillon prend bonne note des informations fournies par le département sur les justifications des différents classements et des alertes sur les carrefours dangereux. Ces éléments seront pris en compte lors de projets opérationnels.	Non
69	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	RD43 : carrefour La Haie (hors agglomération) : visibilité à droite réduite : tourne à gauche dangereux. Carrefour D100/D43 : visibilité correcte mais il conviendrait de renforcer la signalisation car en venant de la RD 100 on découvre le STOP au dernier moment (RD 43 à droite). Une opération de sécurité routière est prévue en 2025 pour traiter	Estuaire et Sillon prend bonne note des informations fournies par le département sur les justifications des différents classements et des alertes sur les carrefours dangereux. Ces éléments seront pris en compte lors de projets opérationnels.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
			ce problème. À noter la présence de l'usine « Cristal Roc »		
70	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	RD 93 : - Carrefour La Grande Juliennais (hors agglomération) : tourne à gauche dangereux car mauvaise visibilité en sortie de virage et vitesse. - Carrefour L'Oiselais (hors agglomération) : tourne à gauche dangereux car mauvaise visibilité en sortie de virage et vitesse. Carrefour La Renaudais (hors agglomération) : aucune visibilité à droite, tourne à gauche dangereux (virage). - Carrefour Le Moulin Neuf (hors agglomération) : mauvaise visibilité à droite, tourne à gauche dangereux.	Estuaire et Sillon prend bonne note des informations fournies par le département sur les justifications des différents classements et des alertes sur les carrefours dangereux. Ces éléments seront pris en compte lors de projets opérationnels.	Non
71	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	À modifier sur la carte : RD 17 : La Sablière est passée en agglo (PR 23 + 1 123). Arrêté permanent communal non transmis.	Le PLUi ne dispose d'aucune cartographie des limites d'agglomération. Le zonage PLUi s'appuie sur des critères urbains, paysager et de projet ainsi que sur la définition de l'enveloppe urbaine déclinée dans le SCoT. Aussi, la zone U ne peut s'appuyer sur les limites d'agglomérations, qui par ailleurs relèvent du code de la route et non du code de l'urbanisme.	Non
72	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Par ailleurs, concernant les changements de destination, il convient de repréciser que pour les bâtis d'intérêt patrimonial situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, les changements de destination sont autorisés sous réserve d'un accès satisfaisant depuis la RD si le bâti est desservi par une RD, et sous réserve qu'il soit bien précisé au pétitionnaire que du fait de sa situation, dans l'emprise d'une marge de recul, aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes des futurs riverains relatives au bruit.	Le règlement écrit sera complété sur ce point pour répondre à la demande du département.	Règlement écrit
73	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Concernant l'extension de bâtis existants situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, il est nécessaire de préciser que leur extension est admise sous réserve que la distance de recul existante ne soit pas encore diminuée.	Le règlement écrit sera complété sur ce point pour répondre à la demande du département.	Règlement écrit
74	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	A la page 35 du règlement, au sein du chapitre dédié aux dispositions règlementaires écrites, communes à toutes zones, il conviendrait de reprendre les dispositions issues du règlement de la voirie départementale relatives aux haies et clôtures (article 31), aux locaux techniques non soumis à l'application du droit des sols (article 34), et aux implantations d'éoliennes (articles 35) en bordure des voies départementales.	Le département est systématiquement consulté pour avis conforme lors des instructions d'autorisation d'urbanisme affectant la voirie départementale. Le règlement départemental de voirie n'a donc pas nécessité à être intégré dans le règlement du PLUi, Estuaire et Sillon rappelle que le choix a été de ne pas transposer les autres règles s'appliquant indépendamment.	Non
75	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Pages 232 à 233 du diagnostic, au chapitre sur les nuisances sonores, sont mentionnées les cartes de bruit 3ème échéance. Il convient à présent de mentionner les cartes de bruit 4ème échéance arrêtées par le préfet le 11 avril 2023. Le classement des voies sonores des infrastructures est aussi disponible sur le site des services de l'état	La modification sera apportée.	Diagnostic
76	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	De même il est mentionné le PPBE 3ème échéance. Il convient de se référer aux PPBE 4ème échéance de l'État et du Département. Les cartes et le PPBE de l'État sont accessibles sur le site des services de l'État. Et le PPBE du Département de Loire-Atlantique est disponible sur le site du Département.	La modification sera apportée.	Diagnostic
77	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	L'enjeu de limiter l'étalement de l'urbanisation qui contribue à augmenter l'utilisation de la voiture est peu clair et pourrait être remplacé par un enjeu du PPBE du Département, à savoir : « développer les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (modes actifs, covoiturage) »	La modification sera apportée.	Diagnostic
78	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Il est aussi utile d'inclure dans ce diagnostic, au chapitre mobilité par exemple, la nouvelle catégorisation des routes départementales votée le 14 octobre 20024 et définissant le niveau des marges de recul.	Cette information constitue un porté à connaissance pour la collectivité qui est pris en compte dans les choix d'aménagements. Il n'apparait pas nécessaire de l'inclure dans le diagnostic.	Non
79	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Pages 121 de l'état initial de l'environnement, le liminaire indique que : « La sensibilité à cette pollution sonore, qui apparaît comme très subjective, peut entraîner des conséquences importantes sur la santé humaine (trouble du sommeil, stress, etc.). ». Il serait préférable de se référer aux données de l'OMS et d'inscrire que : « les nuisances sonores entraînent des conséquences importantes sur la santé humaine. Pour les perturbations du sommeil, l'OMS recommande un niveau inférieur à 30dB(A) en moyenne et d'éviter les niveaux excédant 45 dB(A) ».	La phrase a été intégrée.	EIE

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
80	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	En page 124 et 125, il convient également de mentionner en complément des PPBE de l'État, les PPBE du Département de Loire-Atlantique	Les PPBE de LA sont bien évoqués dans la dernière version de l'EIE.	EIE
81	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Aux pages 84 et 85 et 171 à 174 et 193 de l'Évaluation environnementale, la RD 17 entre Savenay et Saint-Étienne-de-Montluc est également à cartographier sur les cartes de bruit.	P84 : carte des risques technologiques, donc non concernée par cartes de bruit ; p86 : la RD17 entre Savenay et St Etienne est bien indiquée sur la carte mais ajout dans le texte ; p171 à 174 : il s'agit de l'AMC >> la portion Savenay-St Etienne a bien été pris en compte dans l'AMC en tant que "voies bruyantes"	Zonage risque
82	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Page 173, dans les analyses multicritères environnementales réalisées pour le choix des parcelles dédiées aux futurs projets, il n'est pas fait mention des cartes de bruit et des marges de recul. Ces données sont des entrants recommandés pour le choix des futurs lieux d'habitation.	Les nuisances sonores ont bien été pris en compte dans l'analyse multicritères comme exposé dans le tableau synthétique. Il ne fait pas apparaître spécifiquement les marges de recul et les cartes de bruit, mais ces éléments ont bien constitué un champ d'analyse pour le choix des zones urbanisées, les choix de densification ainsi que les choix des hameaux constructibles. A titre d'exemple, le hameau de la Berthelais à La Chapelle Launay remplissait plusieurs critères d'identification en tant que hameaux, mais sa présence à proximité de la RN a notamment conduit à exclure ce hameau de la constructibilité.	n
83	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Par ailleurs, en page 84, sont évoquées les mesures ERC à mettre œuvre. Concernant la notion « Éviter », la première mesure à adopter relative aux nuisances sonores serait d'éviter de construire de l'habitat à proximité des secteurs concernés par des nuisances sonores.	C'est un enjeu important sur le territoire du PLUi au regard de la proximité des zones urbaines à vocation d'habitat actuel et des infrastructures bruyantes. Le PLUi évite ou limite au maximum la construction de nouveaux logements dans les secteurs concernés par des nuisances sonores. Pour les secteurs de projet potentiellement exposés à des nuisances sonores comme le pôle gare de Saint-Etienne-de-Montluc, des mesures de réduction seront à appliquer. L'orientation des bâtis et l'organisation interne de l'urbanisation devront ainsi prendre en compte cette problématique, principalement en contexte urbain ou à proximité des principales infrastructures bruyantes du territoire."	Non
84	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	En page 193, seules les RN semblent être prises en compte. Il manque la mention de la RD 17 ainsi que le PPBE du Département et les marges de recul issus de la nouvelle catégorisation du schéma directeur des mobilités de 2024.	Le PLUi a été modifié sur les points suivants : ajout de la RD17 p84 et p193 de l'évaluation environnementale et modification du texte à propos du PPBE 4e échéance p 119 et 120 de l'évaluation environnementale.	Règlement écrit
85	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	À l'annexe sur les infrastructures routières (6.6), les mêmes observations sont à émettre concernant les nuisances sonores	L'annexe reprend bien l'arrêté de classement sonore (je ne comprends pas ce qui est demandé)	Annexes
86	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	A la page 8 du règlement écrit, article 1.1.2 « Dispositions spécifiques aux routes départementales », au paragraphe « 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la : », concernant les RD concernées par la marge de recul de 35 mètres, il faut apporter les modifications suivantes : - RD 17 (section comprise entre Savenay et Saint-Étienne-de Montluc/intersection avec la RD 101) : il convient de remplacer le contenu de la parenthèse par : (section comprise entre La Chapelle-Launay, Saveanay et Saint-Etienne-de-Montluc/intersection avec la RD101)	La modification sera apportée.	Règlement écrit
87	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	A la page 8 du règlement écrit, article 1.1.2 « Dispositions spécifiques aux routes départementales », au paragraphe « 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la : », concernant les RD concernées par la marge de recul de 35 mètres, il faut apporter les modifications suivantes : La RD 49 (section du rond-point de la Croix-Morzel à Cordemais au carrefour de la RD 49 et de la rue de La Chapelle au Temple de Bretagne) et la RD 93 (tronçon ouest de Saint-Étienne de Montluc) doivent être supprimées du paragraphe relatif à la marge de recul de 35 mètres et replacées sous le paragraphe relatif à la marge de recul de 25 mètres car elles sont classées en catégorie 2 dans le réseau de desserte locale du Département, conformément au schéma directeur des mobilités.	La modification sera apportée.	Règlement écrit
88	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	L'OAP 1 et l'OAP 2 : les sections des RDs concernées par les OAP sont situées en secteur aggloméré. Les marges de recul ne s'appliquent donc pas. Cependant, les OAP permettent des accès directs ou indirects sur les RD 90 et 93. Il conviendra de se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer de la faisabilité de ces accès et des marges de recul des constructions par rapport aux voies.	Estuaire et Sillon sollicitera le département dans le cadre de l'aménagement de ces OAP.	Non
89	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	L'OAP 3 : le site est situé le long de la RD 90. La section concernée par l'OAP est située en partie en secteur aggloméré et en partie en section hors agglomération. La marge de recul de 25 m s'applique. Il convient de l'inscrire dans le descriptif littéral de l'OAP ainsi que sur le plan de l'OAP.	Estuaire et Sillon sollicitera le département dans le cadre de l'aménagement de ces OAP.	Non
90	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Cependant, les OAP inscrivent des accès véhicules légers et ou mobilités douces directs ou indirects sur la RD 100. Il conviendra de se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer de la faisabilité de ces accès et des marges de recul des constructions par rapport aux voies.	Estuaire et Sillon sollicitera le département dans le cadre de l'aménagement de ces OAP.	Non
91	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Cependant, les OAP inscrivent des accès véhicules légers et ou mobilités douces directs ou indirects sur la RD 17. Il conviendra de se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer de la faisabilité de ces accès et	Estuaire et Sillon sollicitera le département dans le cadre de l'aménagement de ces OAP.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
			des marges de recul des constructions par rapport aux voies.		
92	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	L'OAP 5 est également bordée par la RD 93 classée en RDL2 et en secteur non aggloméré sur la section concernée par l'OAP. La marge de recul de 25 m s'applique. Il convient de l'inscrire dans le descriptif littéral de l'OAP ainsi que sur le plan de l'OAP.	La modification sera apportée.	Non
93	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Les OAP s'appuient sur des accès existants sur les RD. Il conviendra de se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer qu'ils sont optimaux pour accueillir le flux de véhicules attendus à la suite de la réalisation de ces opérations ou si des aménagements sont à préconiser.	Estuaire et Sillon sollicitera le département dans le cadre de l'aménagement de ces OAP.	Non
94	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Cependant, les OAP inscrivent des accès véhicules légers et ou mobilités douces directs ou indirects sur la RD 49. Il conviendra de se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer de la faisabilité de ces accès et des marges de recul des constructions par rapport aux voies.	Estuaire et Sillon sollicitera le département dans le cadre de l'aménagement de ces OAP.	Non
95	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Cependant, les OAP inscrivent des accès véhicules légers et/ou mobilités douces directs ou indirects sur la RD 90. Il conviendra de se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer de la faisabilité de ces accès et des marges de recul des constructions par rapport aux voies.	Estuaire et Sillon sollicitera le département dans le cadre de l'aménagement de ces OAP.	Non
96	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	L'OAP s'appuie sur un accès existant sur la RD. Il conviendra de se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer que celui-ci est optimal pour accueillir le flux de véhicules attendus à la suite de la réalisation de cette opération ou si des aménagements sont à préconiser.	Estuaire et Sillon sollicitera le département dans le cadre de l'aménagement de ces OAP.	Non
97	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Cependant, les OAP inscrivent des accès véhicules légers et/ou mobilités douces directs ou indirects sur la RD 43. Il conviendra de se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer de la faisabilité de ces accès et des marges de recul des constructions par rapport aux voies	Estuaire et Sillon sollicitera le département dans le cadre de l'aménagement de ces OAP.	Non
98	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	À l'OAP 1, il convient de faire rectifier dans le texte littéral de l'OAP, l'accès envisagé pour desservir cette dernière : celui-ci est inscrit sur la RD 43 (Grande rue) et non la RD 33.	Le secteur A devra bien être desservi par la Grande rue qui nommé RD 33.	Non
99	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	L'OAP 1 est localisée de part et d'autre de la RD 17 classée en RP2 et RGC sur cette section. L'OAP étant située en secteur aggloméré les marges de recul ne s'appliquent donc pas. Cependant, l'OAP permet la création d'un accès direct sur la RD 17 ainsi que la création d'alignement d'arbres. Il conviendra de se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer de la faisabilité de ces aménagements.	Estuaire et Sillon sollicitera le département dans le cadre de l'aménagement de ces OAP.	Non
100	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	L'OAP 2 est localisée au sud de la RD 93 classée en RDL2 sur cette section. L'OAP étant située en secteur aggloméré les marges de recul ne s'appliquent donc pas. Cependant, l'OAP permet la création de deux accès directs sur la RD 93. Il conviendra de se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer de la faisabilité de ces aménagements	Estuaire et Sillon sollicitera le département dans le cadre de l'aménagement de ces OAP.	Non
101	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	L'OAP 5 est localisée de part et d'autre de la voie ferrée et bordée à l'est par la RD 17. L'OAP étant située en secteur aggloméré les marges de recul ne s'appliquent donc pas. Cependant, l'OAP permet la création d'un accès direct sur la RD 17 et l'accueil d'environ 360 logements. Il conviendra de se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer de la faisabilité de ces accès	Estuaire et Sillon sollicitera le département dans le cadre de l'aménagement de ces OAP.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
102	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Seule l'OAP 9 se situe non loin de la RD 17. Cette OAP est située en secteur aggloméré et prévoit la création d'environ 45 logements. Aucun accès direct n'est prévu sur la RD 17 mais le flux de véhicules se reportera de manière indirecte sur la RD 17. Il est préconisé de se rapprocher du service aménagement de la délégation pour s'assurer que le débouché de la rue Laënnec sur la RD 17 est satisfaisant au regard du trafic que va engendrer la future opération.	Estuaire et Sillon sollicitera le département dans le cadre de l'aménagement de ces OAP.	Non
103	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	De manière générale pour ces OAP, il conviendra d'inviter la commune à travailler en concertation avec le Département sur les accès de ces opérations sur les routes départementales.	Estuaire et Sillon sollicitera le département dans le cadre de l'aménagement de ces OAP.	Non
104	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	L'état initial de l'environnement intégré au rapport de présentation mentionne, dans ses pages 26 à 28, la présence de cette zone de préemption au titre des ENS. Toutefois le rapport indique : « On retrouve au sein du territoire d'Estuaire et Sillon, une zone de préemption des Espaces Naturels Sensibles qui s'étend sur une surface de 7,02 ha au Sud du territoire, sur les communes de Lavau-sur-Loire, Bouée et Cordemais ». Or, dans la réalité cette zone s'étend sur 576 ha et concerne uniquement la commune de Bouée. Il conviendrait par conséquent de corriger ce paragraphe. La carte présente page 28 fait figurer cette zone de préemption au titre des ENS et n'appelle pas de remarque.	La modification sera apportée.	EIE
105	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Dans le règlement, les zones situées au sein du périmètre de la zone de préemption ENS de la commune de Bouée sont majoritairement classées en zone naturelle protégée (Np). La cale de mise à l'eau de Rohars est classée en zone naturelle de loisirs (Nn). La chapelle Sainte-Anne est quant à elle classée en zone agricole [...] Ces classements correspondent à la vocation des ENS définis par [...] Toutefois, la zone de préemption au titre des ENS n'est pas reportée dans le règlement graphique ni dans ses annexes. L'article R.151-52 alinéa 3 du Code de l'urbanisme précise que les zones de préemption au titre des ENS doivent figurer en annexe du règlement. Ce zonage doit par conséquent être ajouté.	La carte des ENS sera annexée au règlement graphique en cohérence avec votre demande et le code de l'urbanisme.	Annexes
106	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Il serait par ailleurs possible de préciser que deux zones de préemption au titre des ENS sont en projet sur les communes de Lavau-sur-Loire et de Saint-Étienne de Montluc. Ces dernières devraient être approuvées d'ici la fin de l'année 2025 et concernent les marais présents sur la rive nord de l'estuaire de la Loire, selon les périmètres mentionnés sur les deux cartes	Le PLUi sera mis à jour au moment de l'approbation de ces nouveaux Espaces Naturels Sensibles	Non
107	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Enfin, Il serait nécessaire de préciser qu'un nouveau périmètre d'intervention du Conservatoire du littoral a été approuvé sur la commune de Saint-Étienne de Montluc (délibération du 24 juin 2024). Il conviendrait par conséquent de modifier le paragraphe de l'état initial de l'environnement concernant les sites du Conservatoire du littoral, page 27, en précisant que ce périmètre d'intervention concerne les communes de Lavau-sur-Loire, La Chapelle-Launay, Bouée et Saint-Étienne de Montluc. Il convient de préciser que les terrains acquis par le Conservatoire du littoral au sein de ces périmètres d'intervention sont gérés par convention avec le Département de Loire-Atlantique, dans le cadre d'un plan de gestion, en association avec l'ensemble des collectivités et partenaires concernés par la gestion de l'estuaire de la Loire.	La modification sera apportée.	Annexes
108	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Il est regretté que le PLUI ne fasse pas référence au schéma des mobilités cyclables (SDMA) en cours de révision sur le territoire intercommunal.	Estuaire et Sillon envisage effectivement de réviser le schéma des mobilités cyclables, toutefois les études n'ont pas encore débutées. Il ne semblait donc pas nécessaire et opportun de préciser cette étude à venir. Toutefois, le PLUi pourra évoluer dans le cadre d'une future procédure de modification pour prendre en compte les résultats de l'étude et les choix d'aménagements.	Non
109	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Au PADD page 50, il serait intéressant que les documents mentionnent la Vélidéale au lieu de « Estuaire à vélo » (nom validé en 2024).	Estuaire et Sillon ne souhaite pas faire évoluer le PADD, compte tenu des deux débats tenus en conseil communautaire et des débats en conseils municipaux, dans un souci de transparence vis-à-vis de l'ensemble des élus qui ont travaillé et débattu. Toutefois, Estuaire et Sillon prend note de cette évolution et tâchera d'utiliser cette nouvelle appellation dans sa communication future.	Non
110	24/06/2025	Département de Loire-Atlantique	Par ailleurs, au sein des OAP, celles-ci mentionnent des voies vertes, cependant, la question des stationnements dédiés aux vélos n'est pas mise en valeur.	Le stationnement vélo et notamment les normes sont traitées au sein du règlement écrit. Les règles inscrites s'appliqueront donc nécessairement aux orientations d'aménagement et de programmation. Dans un souci de lisibilité, de cohérence et de hiérarchie des normes, les règles en matière de stationnement vélo ne sont donc pas reprises dans les OAP. Pour rappel, le règlement s'applique dans un rapport de conformité, ce qui sera le cas pour	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
				les règles en matière de stationnement vélo, alors que les OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité. Le choix a donc été fait de recourir au règlement écrit pour s'assurer de l'application des stationnements vélos.	
111	02/06/2025	Commune de Bouée	ZB 145 (Route de la Violière/parking de la mairie) : Une OAP (Point du Jour) est prévue sur la parcelle ZB 145 avec présence d'un parking pour les potentielles habitations créées. La Commune demande d'intégrer un emplacement réservé au sud de la parcelle à proximité de l'espace public actuel (espace vert, abribus, abri-vélo, poste électrique et parking de la mairie), considérant que l'agrandissement de l'espace public est nécessaire avec une augmentation d'habitations dans les environs.	La demande est acceptée. L'inscription d'un emplacement réservé permettra de renforcer les capacités de stationnement du quartier en lien avec les futures opérations d'habitat projetées.	Zonage graphique
112	02/06/2025	Commune de Bouée	ZB 129 (17 place de l'Eglise) : L'espace vert au nord de la parcelle a été acquis récemment par la Commune par l'intermédiaire de l'Etablissement public Foncier. Seule une bande de terrain longeant le bâtiment de la parcelle reste propriété privée. La Commune souhaite inscrire cette bande de terrain (en rouge) en emplacement réservé pour faciliter le possible aménagement de l'ancienne propriété LABARRE et d'espaces publics futurs (création d'une voie d'accès.)	La demande est acceptée. L'inscription d'un emplacement réservé permettra d'assurer l'accessibilité à l'ancienne propriété de l'artiste peinte Yvon Labarre (composée de bâtis et d'espaces boisés), récemment acquise par la commune en vue de réhabiliter les bâtiments et d'ouvrir l'espace boisé au public.	Règlement graphique
113	02/06/2025	Commune de Bouée	Z01 (Route de Rohars) : Proposition d'ajout de deux petits bâtiments qui pourraient être réaffectés en bureaux pour l'exploitation agricole.	La demande est acceptée pour les deux bâtis situés, un situé en front de rue et l'autre à l'arrière compte tenu de leurs qualités architecturales (pierres et ardoises).	Règlement graphique
114	02/06/2025	Commune de Bouée	ZV91 (Route de Rohars) : Proposition d'ajout d'un ancien bâtiment agricole qui pourrait être réhabilité en habitation.	La demande est acceptée au regard des qualités patrimoniales du bâti : pierre et ardoises et de son implantation en front de rue typique des ilots ruraux bocagers de Bouée.	Règlement graphique
115	02/06/2025	Commune de Bouée	ZA241 (7 route de Savenay - le Châtelier) : La partie Est du bâtiment a déjà fait l'objet d'une DP pour transformation en logements. Proposition d'inscrire ce bâtiment en changement de destination pour créer de l'habitat.	La demande est acceptée au regard des qualités patrimoniales du bâti : pierre et ardoises et de son implantation au sein d'un ensemble de bâti de type manoirs/métairies.	Règlement graphique
116	02/06/2025	Commune de Bouée	ZB103 (15 place de l'église) : Parcelle de l'ancienne propriété LABARRE, concernée par une réflexion d'aménagement global d'intérêt public. Proposition d'inscrire la totalité de la parcelle ZB0103 en Ua au lieu de Ap.	La demande est acceptée au regard du projet de réhabilitation et d'aménagement de l'ancienne propriété de l'artiste peinte Yvon Labarre. Elle permettra de favoriser la production de logements en réhabilitation de l'existant et d'ouvrir l'espace boisé au public, nécessitant des aménagements d'accès notamment. Ce classement a pour conséquence la consommation de 350 m² d'espace naturel composé aujourd'hui de quelques de la propriété.	Règlement graphique
117	02/06/2025	Commune de Bouée	(article 2.2.9 du règlement écrit) : La commune de Bouée propose de revoir le mode de calcul du coefficient de surface perméable pour les bâtiments publics d'intérêt général pouvant être réalisés dans le PLUi. En effet, le cacul prévu dans le projet du PLUi pourrait compromettre leur réalisation.	Au regard des enjeux de renouvellement urbain, tant pour les projets publics que pour les projets privés, une règle dérogatoire est inscrite au règlement écrit pour les parcelles qui sont déjà imperméabilisées à plus de 80% de sa superficie. Ainsi, pour les parcelles ou unités foncières imperméabilisées à plus de 80% le CSP imposé sera de 0,3 dont 40% de pleine terre. Ce choix répond à la volonté de faciliter le renouvellement urbain pour des parcelles déjà fortement imperméabilisées en imposant toutefois une amélioration de la situation existante mais qui soit réaliste opérationnellement.	Règlement écrit
118	12/06/2024	Commune de Campbon	Zone UEa de la Fondinais : conserver 1,5 ha sur les 3 ha existants pour permettre le transfert de la coopérative agricole AGRIAL afin de la conserver sur le territoire communal et intercommunal.	Pour rappel, le site de la Fondinais est identifié au PADD en tant que zone d'activité à rayonnement intercommunal dont le foncier doit être conforté. Plus précisément le PADD indique que les choix d'aménagement doivent conforter « l'offre des zones d'activités à rayonnement intercommunal à vocation artisanale, de services et de petites industries, en complémentarité avec l'offre des zones d'activités de dimension métropolitaine. Il s'agit d'offrir des opportunités foncières et immobilières aux entrepreneurs locaux, maillons essentiels du tissu économique d'Estuaire et Sillon ». Le PADD pose également comme enjeu prioritaire « le développement des zones d'activités de rayonnement extraterritorial et métropolitain à vocation industrielle, logistique et pour l'émergence de projets innovants de la transition énergétique ». Il s'agit des grandes zones industrielles, logistiques, de production de Porte-Estuaire, de la Croix-Blanche/Les Epinettes, du Bois de la Noue, de la Croix-Rouge, de la Folaine et de la Gâtais ainsi que des Acacias. Pour rappel, Estuaire et Sillon a pour objectif de réduire sa consommation foncière de 58,5% en compatibilité avec le SCoT et la loi Climat et Résilience. Pour répondre au PADD et à ce double objectif de limitation de la consommation foncière et de développement économique, les capacités foncières en développement entraînant de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ont été alloués aux zones économiques de rayonnement extraterritorial et métropolitain ». L'étude de programmation économique menée en parallèle du PLUi a également mis en exergue la nécessité de disposer de grands tènements fonciers en lien avec les besoins du territoire métropolitain et le manque de foncier disponible sur Nantes-Métropole et Saint-Nazaire Agglomération. La zone de la Fondinais constitue donc un enjeu secondaire en termes d'ouverture de nouveau foncier économique. Fort de ces éléments la zone UEa de la Fondinais permet de conforter l'activité en place. La zone s'appuie sur le projet de reprise du site de la Laiterie par une entreprise de logistique. Elle intègre le site dans son ensemble ainsi que le site de l'entreprise Agrial a l'ouest. La limite est s'appuie sur l'espace boisé alors que la limite nord prend en compte les besoins identifiés de l'entreprise, permet d'assurer son activité. Elle inclut des fonciers sur des espaces naturels en friche dans la continuité du bassin de rétention. La demande de développement de l'entreprise Agrial en continuité de ce site n'a pas fait l'objet d'une justification étayée de la part de l'entreprise ni d'aucune argumentation sur le choix du site, des scénarios alternatifs comme l'impose le code de l'urbanisme et le concept Eviter-Reduire-Compenser. Par ailleurs, la volonté de développer une nouvelle activité de ventes de biens en complément de son activité principale est incompatible avec le SCoT Nantes-Saint-Nazaire et plus particulièrement son document d'aménagement artisanal, commercial et logistique qui interdit l'installation de nouveau commerce en dehors des Secteur d'Implantation Commercial identifié au SCoT et des centralités des communes. Le PLUi est donc compatible dans sa version arrêtée au SCoT sur le site de la Fondinais.	Non
119	12/06/2025	Commune de Campbon	Révision du contour Uhb route de Bouvron et route de Savenay pour permettre des constructions sur les dents creuses qui sont actuellement constructibles.	Le tracé des zones U et plus particulièrement des zones Uh s'est appuyé sur 2 éléments : 1/ La définition de l'enveloppe urbaine décrite dans le SCoT.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
				Celui-ci précise en effet que leur structure bâtie peut être étoffée au sein de l'enveloppe urbaine existante, dans le respect des principes de confortement des centralités, de réduction de la consommation d'espaces, et de prise en compte de la sensibilité environnementale. Ainsi, les hameaux ne peuvent pas bénéficier d'extension de leur enveloppe urbaine et l'implantation de nouvelles constructions s'envisage seulement en dents creuses ou divisions foncières en respectant une vision cohérente du point de vue paysager, architectural et environnemental au sein de l'enveloppe urbaine. Le SCoT précise la méthode de tracé de l'enveloppe urbaine qui a été suivie dans l'élaboration du PLUi. 2/ Les orientations définies par le PADD. Le PADD du PLUi, notamment en cohérence avec la demande des habitants, a mis en exergue la volonté de développer une offre de logements à la campagne. Il précise que cette urbanisation participe notamment à la diversité de l'offre de logements. En revanche, il précise aussi les conditions d'urbanisation de ces espaces à savoir que la densification peut s'opérer : - dans des secteurs qui constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, - dans le respect de l'identité rurale et des formes urbaines et architecturales traditionnelles des hameaux et villages, - sous réserve de ne pas entraver l'accès aux parcelles agricoles, - dans le respect des pratiques agricoles, - dans le respect de la sensibilité environnementale des milieux (limitation de l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales à la parcelle, implantation possible de l'assainissement, etc.) et des caractéristiques paysagères dans lesquels les futures constructions s'insèrent (préservation des haies de qualité, des arbres, des espaces enherbés, clôtures végétales ou murets, maintien de la palette végétale, maintien des cônes de vues, etc.). Le tracé de l'enveloppe urbaine route de Bouvron et de Savenay s'est donc appuyé sur ces critères pour définir la zone Uh. Elle exclut notamment les zones qui revêtent un caractère agricole et naturel, en particulier les parcelles situées entre la route de Savenay et le plan d'eau qui constituerait des extensions de l'urbanisation et de la consommation d'espace agricole naturel et forestiers, et non une dent creuse. Le tracé prend aussi en considération les projets en cours et qui ont fait l'objet de Permis d'Aménager ou de permis de construire. Enfin, le tracé s'appuie autant que possible sur les limites parcellaires et sur les éléments naturels existant tel que les haies par exemple, qui constituent des lisières de qualité et assure l'interface avec les espaces agricoles.	
120	12/06/2025	Commune de Campbon	Carrière de Livaudais : zonage spécifique sur l'aire de vente des matériaux à l'entrée de la carrière permettant son maintien après arrêt de l'exploitation dans quelques années.	Le zonage Ac comprend bien l'ensemble du site d'exploitation de la carrière autorisée par arrêté préfectoral du 22 juin 2018. Lorsque l'activité cessera, la question du devenir de ce STECAL sera étudiée en lien avec les projets proposés. Un zonage spécifique sur l'aire de vente des matériaux alors que celle-ci est accessoire à l'exploitation de la carrière n'est pas opportun.	Non
121	12/06/2025	Commune de Campbon	Zone UEa : permettre l'installation d'artisanat de commerce et de surface inférieure à 1.000 m².	Le PADD pose comme enjeu prioritaire « le développement des zones d'activités de rayonnement extraterritorial et métropolitain à vocation industrielle, logistique et pour l'émergence de projets innovants de la transition énergétique ». Il s'agit des grandes zones industrielles, logistiques, de production de Porte-Estuaire, de la Croix-Blanche/Les Epinettes, du Bois de la Noue, de la Croix-Rouge, de la Folaine et de la Gâtais ainsi que des Acacias. En cohérence avec le PADD et éviter les effets de concurrence foncière, le commerce est interdit dans ces zones pour assurer l'accueil exclusif d'activités à vocation industrielles, artisanales et de logistiques. L'objectif est de sacraliser ces fonciers pour des activités notamment productives qui ne peuvent s'implanter au sein des centralités compte tenu de leurs nuisances potentielles. A l'inverse, la priorité est de favoriser l'implantation des commerces en centralités et dans les SIP. Ainsi, le PLUi est également compatibles avec le SCoT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui érige en priorité l'implantation des commerces en centralité et en SIP. Les zones UEa n'étant pas considérées comme des centralités et des SIP, les commerces y sont interdits.	Non
122	12/06/2025	Commune de Campbon	Revoir la distance de construction par rapport aux arbres existants (trop importante et ne tenant pas compte de l'impératif de densification liée à l'économie du foncier).	La protection des arbres constitue un enjeu majeur du PADD pour plusieurs raisons. Leur préservation répond à un enjeu de résilience face aux effets du changement climatique et de préservation du cadre de vie. En ce sens le PADD précise qu'il faut maintenir des es espaces de nature en ville et développer la part du végétal dans les projets urbains publics et privés, et préserver les qualités paysagères des centres-bourgs/centres-villes (par exemple les parcs de maisons, les arbres et espaces boisés remarquables) ainsi que leurs lisières, en s'appuyant sur la palette végétale des entités paysagères. Le PADD précise également que la "densification doit faire l'objet d'un encadrement pour veiller au maintien de la qualité du cadre de vie et aux enjeux écologiques (préservation des arbres, des talus, des espaces perméables, etc.)". A ce titre, un travail d'identification des arbres en milieux urbains a été entrepris pour identifier spécifiquement les arbres d'intérêts. La méthodologie de repérage est explicitée p 263 à 279 du rapport de présentation. Au regard de l'enjeu de préservation de ces arbres identifiés, la préservation de la sensibilité racinaire de l'arbre est nécessaire et essentielle à leur développement et à leur pérennité. Elle a été déterminée en fonction du type d'arbre et de sa hauteur. La réduction de cette sensibilité racinaire ne permettrait donc pas de répondre à l'objectif de départ de protéger les arbres dans le temps et d'assurer leur développement.	Non
123	12/06/2025	Commune de Campbon	Revoir les coefficients de surfaces perméables pour permettre l'évolution du tissu existant.	Au regard des enjeux de renouvellement urbain, tant pour les projets publics que pour les projets privés, une règle dérogatoire est inscrite au règlement écrit pour les parcelles qui sont déjà imperméabilisées à plus de 80% de sa superficie. Ainsi, pour les parcelles ou unités foncières imperméabilisées à plus de 80% le CSP imposé sera de 0,3 dont 40% de pleine terre. Ce choix répond à la volonté de faciliter le renouvellement urbain pour des parcelles déjà fortement imperméabilisées en imposant toutefois une amélioration de la situation existante mais qui soit réaliste opérationnellement.	Règlement écrit
124	12/06/2025	Commune de Campbon	Passer d'obligation à préconisation pour que les nouvelles voies douces soient perméables et de couleur claire.	La colorimétrie et la perméabilité des voies douces constituera une recommandation dans le règlement écrit au regard des coûts que peuvent engendrer ces mesures et parfois de la difficulté technique à le mettre en oeuvre. Il s'agit de permettre une analyse au cas par cas.	Règlement écrit
125	12/06/2025	Commune de Campbon	Toitures : autoriser les toits plats et monopentes.	Les choix de formes des toitures, tant dans l'espace urbain qu'en campagne ont fait l'objet d'un travail et d'un débat lors des ateliers n°1 (vivre et travailler en campagne), n°3 (habiter et pratiquer les centres-villes et centres-bourgs) et n°5 (comment protéger le cadre patrimonial tout en le faisant évoluer) puis de débat en comité de pilotage et de votes à la majorité	Non
126	12/06/2025	Commune de Campbon	Choix des couleurs de façades : laisser libre le choix des couleurs en cohérence avec l'existant, ne pas interdire le blanc.	Les choix de colorimétrie des façades, tant dans l'espace urbain qu'en campagne a fait l'objet d'un travail et d'un débat lors des ateliers n°1 (vivre et travailler en campagne), n°3 (habiter et pratiquer les centres-villes et centres-bourgs) et n°5 (comment protéger le cadre patrimonial tout en le faisant évoluer) puis de débat en comité de pilotage et de votes à la majorité. En zone Ua, les règles poursuivent l'objectif de préserver l'intégrité des centres anciens et s'adapter aux spécificités locales, enjeux affichés dans le PADD. Les justifications page 377 rappellent l'ensemble des principes qui ont guidé le choix des élus. Pour la zone Ub, il convient de se référer aux justifications p392 qui précisent que le choix des colorimétries ont pour objectif d'assurer une cohérence à l'échelle du territoire tout en tenant compte des spécificités. Enfin, en campagne, les règles ont pour objectif de préserver l'intégrité des spécificités locales traditionnelles dont les couleurs sont composées d'ardoise, de pierre, de granit et de teintes naturelles. Les règles ont pour objectif de préserver ces tons naturels et neutres.	Non
127	12/06/2025	Commune de Campbon	Revoir le linéraire commercial du bourg en supprimant notamment avenue des sports devant l'ancienne étude notariale.	La demande est acceptée au regard de l'absence de commerce existant sur site. La limitation du linéaire commercial permettra de concentrer l'action sur les linéaires commerciaux effectifs et répond au principe de réalité de la commune de Campbon.	Prescriptions graphiques

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
128	12/06/2025	Commune de Campbon	Sur l'ensemble des documents : réaliser diverses corrections sur le fond de plan pas à jour et sur la trame verte pas fidèle à l'existant, ajouter des intitulés de zonages sur les plans pour une meilleure lecture, emplacement réservé à retirer, quelques erreurs matérielles à corriger.	Les zonages du PLUi s'appuient sur le dernier millésime cadastral disponible du 1er janvier 2025. En effet, plusieurs constructions récentes n'apparaissent pas au cadastre, et ce sur l'ensemble des communes du territoire. Ceci est dû à une difficulté du service publique du cadastre et notamment de la DGFIP. Cette difficulté n'est donc pas dû à des oublis mais bien à des retards de traitement que la collectivité ne peut résoudre et subit. Concernant la trame verte et bleue, le PLUi s'est appuyé sur l'étude d'identification des haies hydrauliques réalisées par Hydroconcept dans le cadre de la révision du SAGE. Les haies à enjeux majeurs et importants ont été protégés au PLUi. Les arbres et haies protégées au sein de l'enveloppe urbaine a fait l'objet d'un repérage précis de la part de paysagiste et validé par la commune. En ce qui concerne les autres haies, arbres et boisements identifiés en dehors des zones U, le PLUi s'est appuyé sur le repérage réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU de Campbon et inscrit à son plan de zonage. Enfin concernant les emplacements réservés, la commune a été sollicité pendant l'élaboration du PLUi pour identifier les emplacements réservés à inscrire au plan de zonage. Estuaire et Sillon ne peut donc que proposer à la commune de faire remonter les emplacements réservés à supprimer.	Non
129	04/06/2025	Commune de Cordemais	Avis favorable , pas de remarque	Sans objet.	Non
130	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	La Vallette. La présence d'arbres remarquables et d'une zone boisée en cœur d'îlot semble difficilement compatible avec l'objectif de densification assignée à cette OAP et handicape la faisabilité économique de l'opération d'ensemble. Le règlement des hauteurs doit être repris pour s'adapter aux contours de l'OAP et prévoir une possibilité de R+2+combles sur la partie A.	Les demandes sont acceptées. L'importance est de préserver les haies sur les rives de l'opération. Les boisements et l'arbre (conifère) au centre de l'OAP ne seront pas protégés au sein du règlement graphique et de l'OAP compte tenu des faibles qualités des arbres et de l'enjeu de densification de ces espaces. L'ensemble du périmètre de l'OAP est également intégré à la zone R+2+c/a au règlement graphique.	OAP sectorielles
131	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	La Vallette. Enfin, il convient d'établir une connexion entre la voie douce projetée et celle existante reliant les écoles aux équipements sportifs.	La demande est acceptée afin d'établir une connexion entre la voie douce projetée et celle existante reliant les écoles aux équipements sportifs. Cela permet de conforter le maillage piéton du bourg.	OAP sectorielles
132	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	Chapeau aux Moines. Il est proposé de rajouter deux secteurs (C et D) intégrant les terrains au nord de la rue du Moulin.	Les secteurs de la rue du Moulin qui fait l'objet d'une OAP densification est modifié. L'OAP densification est élargie aux parcelles OC 1951 et 1952 dans leur partie sud. De plus, les boisements identifiés sur le site sont supprimés au règlement graphique, compte tenu des enjeux antinomiques entre les prescriptions. Les éléments préalablement identifiés ne présentent pas un enjeu majeur de préservation. Toutefois, la commune sera vigilante de la préservation d'une partie des sujets au moment de l'opération.	OAP sectorielles
133	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	Le Lattais. Le règlement des hauteurs prévoit des hauteurs à R+2+combles, et diffère ainsi des habitations voisines, en zonage R+1+combles. Il serait préférable pour une meilleure intégration de rabaisser les hauteurs à R+1+combles.	Le zonage en R+2 est maintenu, pour pouvoir envisager du logement collectif adossé à l'espace boisé à l'est. Un épannelage est ajouté à l'OAP pour préciser graphiquement et textuellement cet objectif et cette implantation. De plus, pour répondre à la remarque de la commission d'enquête sur l'absence de programmation de logements sociaux sur ce secteur, 20% de logements sociaux sont imposés au sein de la programmation de l'OAP.	OAP sectorielles
134	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	Le centre-bourg. Le secteur C prévoit la réalisation de 8 logements. Il semble plus raisonnable d'en prévoir 6.	La demande est acceptée : il sera écrit "un minimum de 6 logements" ce qui laissera de la souplesse aux porteurs de projets et une marge de discussion à la commune.	OAP sectorielles
135	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	La collectivité demande à ce que soient prévus les emplacements réservés supplémentaires suivants : • Au carrefour de la rue de La Vallette et de la rue de l'Ebaupin […….] Surface : 598 m² Motif : Aménagement du carrefour avec élargissement de la voie sur la rue de la Vallette pour permettre le croisement de deux véhicules, en lien avec la mise en œuvre de l'OAP et le lotissement du Chapeau aux Moines 2.	La demande est acceptée. Un ER sera ajouté afin d'assurer la sécurisation de la voirie, au bénéfice de la commune.	Prescriptions graphiques
136	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	La collectivité demande à ce que soient prévus les emplacements réservés supplémentaires suivants : • Sur la route allant du rond-point de la Géraudais vers le Bas Matz, au nord de la route pour une future voie verte. […] Surface : 1,63 ha Motif : réaliser une voie verte en conservant la haie protégée.	La demande est acceptée. Un ER sera ajouté afin de permettre la réalisation d'une voie douce. L'emplacement réservé au bénéfice de la commune aura une largeur de 5 mètres pour permettre le cheminement piéton et vélo.	Prescriptions graphiques
137	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	La collectivité demande à ce que soient prévus les emplacements réservés supplémentaires suivants : • Dans le virage route de Beau Carreau vers la Haulais pour un aménagement futur du virage […] Surface : 6 317 m² Motif : élargissement du virage à 90° d'une seule voie à deux voies, permettant la sécurisation du virage.	La demande est acceptée. Un ER sera ajouté afin d'assurer la sécurisation de la voirie au bénéfice de la commune.	Prescriptions graphiques
138	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	La collectivité demande à ce que les chemins protégés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme du PLU actuel soient reprise sur le règlement graphique général.	Les cheminements sont déjà protégés au règlement graphique.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
139	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	La commune demande à ce que les fiches soient mises à jour et complétées, ainsi que le règlement graphique	Les fiches de changement de destination de la commune de La Chapelle-Launay, actualisées et complétées seront ajoutées au PLUi	Prescriptions graphiques
140	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	La commune de La Chapelle-Launay salue la simplification des règles de constructibilité dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) que sont La Carriais / La Haulais, Vérac et La Haie Davy / La Galernais. Cependant, le découpage de certains secteurs déjà urbanisés ou du village de La Touche Basse peut parfois interroger quant à son homogénéité (garages inclus ou pas pour les SDU, fonds de parcelle inclus ou pas pour La Touche Basse).	Les limites de fonds de parcelles du village de La Touche Basse et des SDU de La Carriais-La Haulais, de Vérac et de la Haie Davy sont modifiées à la marge pour assurer une égalité de traitement entre les habitants, notamment sur les capacités de fonds de parcelles pour l'installation d'annexes par exemple.	Prescriptions graphiques
141	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	Le linéaire symbolisant les haies protégées n'est pas présent dans la légende du règlement graphique général.	L'erreur a déjà été corrigé dans le cadre de l'arrêt du 4 juillet 2025.	Non
142	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	Même s'il est entendu que les gîtes ne font pas partie des hébergements touristiques au sens du code de l'urbanisme, et qu'ils sont donc autorisés notamment dans le zonage correspondant au centre-bourg, il serait souhaitable de le préciser pour ne pas prêter à confusion.	La demande est acceptée. Afin d'apporter plus de clarté aux pétitionnaires, il est proposé de faire un ajout dans le lexique du règlement conformément aux dernières évolutions réglementaires introduites par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023. La destination de construction "habitation" comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement. La sous-destination "logement" recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement". La sous-destination "logement" recouvre notamment les maisons individuelles, les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens de l'article L.324-3 D324-13 du code du tourisme, c'est- à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes où l'accueil est effectué par l'habitant et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôt (les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme).	Règlement écrit
143	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	Le plan d'ensemble des OAP communales semble mal placé.	Remarque non prise en compte. Les plans des OAP sont placées sur les pages de gauche et à droite figurent le nom de la commune et des OAP. Le vis-à-vis a été vérifié.	Non
144	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	OAP cartographie de l'existant : accès non repris dans le cartouche légende.	La demande est acceptée. Dans le cartouche de légende « OAP cartographie de l'existant »ne figurent pas les légendes en lien avec les accès. Cette erreur est donc à corriger, elle ne concerne pas que les OAP de La-Chapelle-Launay.	OAP sectorielles
145	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	OAP mal positionnées ou repérées sur la carte générale : - CL 03 OAP les 3 roses - CL04 OAP Chapeau aux moines - CL05 OAP le Lattais pas repérée	Remarque non prise en compte. Les plans des OAP sont placées sur les pages de gauche et à droite figurent le nom de la commune et des OAP. Le vis-à-vis a été vérifié.	Non
146	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	Exemples de découpage non homogène : - Parcelle OB238 garage intégré dans la zone UHC alors que ceux des parcelles voisines ne le sont pas.	Le garage est effectivement à cheval sur 2 parcelles, aussi la partie exclue de la zone est réintégrée dans la zone UH.	Prescriptions graphiques
147	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	Exemples de découpage non homogène : - Parcelle OB1384 : bâtiment pas totalement intégré dans la zone UHC	Les limites de fonds de parcelles du village de La Touche Basse et des SDU de La Carriais-La Haulais, de Vérac et de la Haie Davy sont modifiées à la marge pour assurer une égalité de traitement entre les habitants, notamment sur les capacités de fonds de parcelles pour l'installation d'annexes par exemple.	Prescriptions graphiques
148	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	Exemples de découpage non homogène : - Parcelles OD1327-1435-1329 : fonds de parcelles non intégrées	Les limites de fonds de parcelles du village de La Touche Basse et des SDU de La Carriais-La Haulais, de Vérac et de la Haie Davy sont modifiées à la marge pour assurer une égalité de traitement entre les habitants, notamment sur les capacités de fonds de parcelles pour l'installation d'annexes par exemple.	Prescriptions graphiques
149	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	Zone du Lattais : parcelles ZH1 et Zh191 ramener les hauteurs en R+1 et non en R+2	Après échange avec la commune, le zonage en R+2 est maintenu pour permettre une l'implantation d'un petit collectif adossé aux boisements, un épannelage est inscrit à l'OAP pour préciser qu'en front de rue, les hauteurs seront plus faibles. Par ailleurs, une incohérence est constatée entre le règlement graphique et l'OAP concernant le périmètre de l'OAP. Une partie de l'OAP a été classée par erreur en zone N ce qui la rend inconstructible. Pour réparer cette incohérence, le règlement graphique est modifié pour intégrer les parcelles ZH 104 et 4 en zone 1AUa. Cette correction entraîne par ailleurs l'intégration de 6 800 m² dans la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.	Prescriptions graphiques
150	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	P179 du règlement écrit : remplacer « vallée Malhara » par « vallée de la Cure », ainsi que dans le rapport de présentation auquel il est fait référence	La demande est acceptée. L'erreur matérielle P179 du règlement écrit et dans le rapport de présentation sera corrigée afin de remplacer « vallée Malhara » par « vallée de la Cure ».	Règlement écrit
151	25/06/2025	Commune de La-Chapelle-Launay	L'espace réservé CL-01 peut être supprimé, la parcelle étant désormais propriété de Loire Atlantique Développement.	La demande est acceptée. L'espace réservé CL-01 est à supprimer, la parcelle étant désormais propriété de Loire Atlantique Développement.	Prescriptions graphiques
152	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	Dans le cadre d'un échange avec le Département sur le nouveau périmètre Natura 2000, un certain nombre de demandes de modifications ont été faites par les agriculteurs. Plusieurs parcelles ont alors été sorties du périmètre N2000. Nous souhaitons que ces parcelles (listées ci-dessous) qui sont sorties de la proposition du nouveau périmètre N2000 par le Département ou qui n'y sont pas, puissent être passées en zonage A car elles représentent les mêmes caractéristiques que des parcelles voisines en A. ZL59 et 61, ZI 61 et 62, ZH 73-78-79-80 et 81, ZH 32-33-sud parcelle ZH 34 (suivre zonage N2000). Les parcelles ZI 63 et ZH 31 sont en arbitrage « retrait N2000».	Les parcelles sont reclassées en zone Aa. En effet, le PLUi prend en compte les éléments techniques dans le cadre de l'étude du département de Loire Atlantique sur l'évolution du périmètre Natura 2000. Cette modification n'est pas de nature a modifié sensiblement le zonage Np et l'impact est très limité, les espaces identifiés concernant des parties de parcelles ou des espaces limités en surface. Elle permet d'assurer un zonage plus cohérent avec les limites cadastrales.	Prescriptions graphiques

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
			Les parcelles suivantes ne sont pas en N2000 et présentent les mêmes caractéristiques que des parcelles voisines en A : ZR 23-25-26-29-30-31, ZR 73-77-78-79-120, ZP 9.		
153	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	Carte "Zonage_RgltGraphique_LavauSurLoire" : Il manque la légende sur les haies protégées.	L'erreur a déjà été corrigé dans le cadre de l'arrêt du 4 juillet 2025.	Non
154	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	Il manque les fiches LLO2I à LL035	La demande est acceptée. Les fiches de changements de destination manquantes seront intégrées au dossier du PLUi, ainsi que la fiche n°36 qui a aussi fait l'objet d'un oubli concernant l'ancienne boulangerie de Lavau-sur-Loire située en dehors du bourg et qui n'a pas vocation à rester un commerce.	Règlement écrit
155	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	La fiche LL10 est erronée: l'extrait de cadastre et la photo correspondent à la fiche LLOO9	La demande est acceptée. L'erreur de localisation du cadastre sera corrigée.	Règlement écrit
156	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	sur la carte « Zonage_RegltGraphique_LavauSurLoire», point de pastillage à supprimer : LD La Noé (59 chemin de la Noé)	Le pastillage du changement de destination est supprimé, le changement de destination et les travaux associés ont déjà été réalisés ou il est inclus dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.	Prescriptions graphiques
157	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	sur la carte « Zonage_RegltGraphique_LavauSurLoire», point de pastillage à supprimer : LD Le pressoir (751 route de la feuvrais)	Le pastillage du changement de destination est supprimé, le changement de destination et les travaux associés ont déjà été réalisés ou il est inclus dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.	Prescriptions graphiques
158	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	sur la carte « Zonage_RegltGraphique_LavauSurLoire», point de pastillage à supprimer : LD Le pressoir (930 route de la feuvrais)	Le pastillage du changement de destination est supprimé, le changement de destination et les travaux associés ont déjà été réalisés ou il est inclus dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.	Prescriptions graphiques
159	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	sur la carte « Zonage_RegltGraphique_LavauSurLoire», point de pastillage à supprimer : LD La Fontaine (102 chemin de la Fontaine)	Le pastillage du changement de destination est supprimé, le changement de destination et les travaux associés ont déjà été réalisés ou il est inclus dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.	Prescriptions graphiques
160	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	sur la carte « Zonage_RegltGraphique_LavauSurLoire», point de pastillage à supprimer : LD La Garenne (804 route du Trou bleu)	Le pastillage du changement de destination est supprimé, le changement de destination et les travaux associés ont déjà été réalisés ou il est inclus dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.	Prescriptions graphiques
161	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	sur la carte « Zonage_RegltGraphique_LavauSurLoire», point de pastillage à supprimer : LD La Georgetais (201 chemin de la Georgetais)	Le pastillage du changement de destination est supprimé, le changement de destination et les travaux associés ont déjà été réalisés ou il est inclus dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.	Prescriptions graphiques
162	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	sur la carte « Zonage_RegltGraphique_LavauSurLoire», point de pastillage à supprimer : LD La Guibardais (2009 Route du Chaussun)	Le pastillage du changement de destination est supprimé, le changement de destination et les travaux associés ont déjà été réalisés ou il est inclus dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.	Prescriptions graphiques
163	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	sur la carte « Zonage_RegltGraphique_LavauSurLoire», point de pastillage à supprimer : LD Hôtel Droit (1232 route du Chaussun)	Le pastillage du changement de destination est supprimé, le changement de destination et les travaux associés ont déjà été réalisés ou il est inclus dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.	Prescriptions graphiques
164	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	sur la carte « Zonage_RegltGraphique_LavauSurLoire», point de pastillage à supprimer : LD Le pavillon (63 chemin de la Barrais)	Le pastillage du changement de destination est supprimé, le changement de destination et les travaux associés ont déjà été réalisés ou il est inclus dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.	Prescriptions graphiques
165	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	sur la carte « Zonage_RegltGraphique_LavauSurLoire», point de pastillage à supprimer : LD La Barrais (111 chemin de la Barrais)	Le pastillage du changement de destination est supprimé, le changement de destination et les travaux associés ont déjà été réalisés ou il est inclus dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.	Prescriptions graphiques
166	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	sur la carte « Zonage_RegltGraphique_LavauSurLoire», point de pastillage à supprimer : LD La Barrais (229 chemin de la Barrais)	Le pastillage du changement de destination est supprimé, le changement de destination et les travaux associés ont déjà été réalisés ou il est inclus dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.	Prescriptions graphiques
167	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	Points à mettre à jour : LD La Croix (996 route de la garenne): supprimer 3 pastillages sur 6 (3 bâtis identifiés)	La mise à jour a été réalisée.	Prescriptions graphiques
168	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	Points à mettre à jour : LD La Bergerie (2139 route de la Feuvraie): supprimer 1 pastillage sur 2 (1 bâti identifié)	La mise à jour a été réalisée.	Prescriptions graphiques
169	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	Points à mettre à jour : LD la Bernardais (6-8-10 chemin de la bernardais): supprimer 1 pastillage sur 3 (2 bâtis identifiés)	La mise à jour a été réalisée.	Prescriptions graphiques
170	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	Points à mettre à jour : LD Launay (1224 Route de l'orme): supprimer 1 pastillage sur 2 (1 bâti identifié)	La mise à jour a été réalisée.	Prescriptions graphiques
171	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	Points à mettre à jour : LD La Goupillais (Chemin de la goupillais): supprimer 1 pastillage sur les 4 (3 bâtis identifiés)	La mise à jour a été réalisée.	Prescriptions graphiques

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
172	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	Page 118: remplacer "rue des cigognes" par "rue des carrières"	La demande est acceptée. Le rapport de présentation sera corrigé avant de faire figurer le bon nom de l'OAP.	Justifications
173	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	Page 118: Modifier légende photo: remplacer « Rue le moulin du haut chemin » par « Rue de la mairie (quartier Plaisance)»	La demande est acceptée. Le rapport de présentation sera corrigé avant de faire figurer le bon nom de rue.	Justifications
174	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	Page 122: remplacer « OAP des cigognes» par « OAP Le clos de la bergerie »	La demande est acceptée. Le rapport de présentation sera corrigé avant de faire figurer le bon nom de l'OAP.	OAP sectorielles
175	26/05/2025	Commune de Lavau-sur-Loire	OAP les grands courtlls : Pages 103 et 104 : supprimer le signe de stationnement sur la place du Port (le stationnement est interdit sur toute la place du Port).	La demande est acceptée. Le signe de stationnement sur la place du Port figurant dans l'OAP les Grands Courtils (Pages 103 et 104) sera supprimé étant donné que le stationnement est interdit sur toute la place du Port.	OAP sectorielles
176	15/05/2025	Commune de Malville	Zone agricole pour la parcelle AA20 dans la continuité du périmtètre original du lotissement.	La demande est acceptée. L'ensemble du lotissement "Le Bois Renard" fait l'objet d'un classement en zone Aa limitant ainsi l'évolution du bâti existant. Une parcelle appartenant à ce lotissement fait l'objet d'un double zonage (Aa et Np) afin d'assurer une cohérence de périmètre, l'ensemble de la parcelle aura le même zonage (Aa).	Prescriptions graphiques
177	15/05/2025	Commune de Malville	> Bois du pas Heulin Actuellement en zone Ul, prévu en N, ne pourrait-on pas le passer en Nn ? une partie du bois appartient à la commune, actuellement, y est déjà présente une course d'orientation, de légers aménagements complémentaires pourraient être envisagés.	Au regard de l'usage récréatif de ce bois et des aménagements légers déjà présent (course d'orientation, sentiers, etc) le bois est classé en zone Nn au même titre que d'autres espaces naturels récréatifs gérés pas les communes d'Estuaire et Sillon	Prescriptions graphiques
178	15/05/2025	Commune de Malville	> Croix Blanche Cette bande inconstructible permettrait de créer un espace « tampon » entre la zone d'activités et le secteur pavillonnaire. Une protection au titre de l'article L 151-23 pourrait être mise en place sur cet espace : « les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. » Bande non constructible à préserver : AH 239 et 103	Afin d'accentuer, l'espace tampon entre les habitations et la zones d'activités de la Croix blanche, il est proposé de classer la frange de la zone d'activités en zone Ap, en complément de la protection des fonds de jardin attenant, plus précisément sur la parcelle AH 29 dans son entièreté et la partie en continuité de la parcelle AH 103.	Prescriptions graphiques
179	15/05/2025	Commune de Malville	Le Conseil municipal demande la mise à jour des fiches avant la mise à l'enquête publique : à supprimer car zonage U : YB 179	La demande est acceptée. Les bâtiments repérés se situent au sein d'un zonage U permettant la réalisation de logement. Le pastillage pour permettre le changement de destination n'est donc pas nécessaire. Il convient donc d'actualiser le zonage en conséquence et de supprimer la fiche "changement de destination" associée.	Règlement écrit
180	15/05/2025	Commune de Malville	Le Conseil municipal demande la mise à jour des fiches avant la mise à l'enquête publique : à supprimer car zonage U : YB 163	La demande est acceptée. Les bâtiments repérés se situent au sein d'un zonage U permettant la réalisation de logement. Le pastillage pour permettre le changement de destination n'est donc pas nécessaire. Il convient donc d'actualiser le zonage en conséquence et de supprimer la fiche "changement de destination" associée.	Règlement écrit
181	15/05/2025	Commune de Malville	Le Conseil municipal demande la mise à jour des fiches avant la mise à l'enquête publique : à supprimer car zonage U : YA 112	La demande est acceptée. Les bâtiments repérés se situent au sein d'un zonage U permettant la réalisation de logement. Le pastillage pour permettre le changement de destination n'est donc pas nécessaire. Il convient donc d'actualiser le zonage en conséquence et de supprimer la fiche "changement de destination" associée.	Règlement écrit
182	15/05/2025	Commune de Malville	Le Conseil municipal demande la mise à jour des fiches avant la mise à l'enquête publique : à supprimer car zonage U : ZR 210	La demande est acceptée. Les bâtiments repérés se situent au sein d'un zonage U permettant la réalisation de logement. Le pastillage pour permettre le changement de destination n'est donc pas nécessaire. Il convient donc d'actualiser le zonage en conséquence et de supprimer la fiche "changement de destination" associée.	Règlement écrit
183	15/05/2025	Commune de Malville	Le Conseil municipal demande la mise à jour des fiches avant la mise à l'enquête publique : à supprimer car zonage U : ZR 198	La demande est acceptée. Les bâtiments repérés se situent au sein d'un zonage U permettant la réalisation de logement. Le pastillage pour permettre le changement de destination n'est donc pas nécessaire. Il convient donc d'actualiser le zonage en conséquence et de supprimer la fiche "changement de destination" associée.	Règlement écrit
184	15/05/2025	Commune de Malville	Le Conseil municipal demande la mise à jour des fiches avant la mise à l'enquête publique : à supprimer car zonage U : ZR 207	La demande est acceptée. Les bâtiments repérés se situent au sein d'un zonage U permettant la réalisation de logement. Le pastillage pour permettre le changement de destination n'est donc pas nécessaire. Il convient donc d'actualiser le zonage en conséquence et de supprimer la fiche "changement de destination" associée.	Règlement écrit
185	15/05/2025	Commune de Malville	Le Conseil municipal demande la mise à jour des fiches avant la mise à l'enquête publique : à supprimer car zonage U : ZX 259	La demande est acceptée. Les bâtiments repérés se situent au sein d'un zonage U permettant la réalisation de logement. Le pastillage pour permettre le changement de destination n'est donc pas nécessaire. Il convient donc d'actualiser le zonage en conséquence et de supprimer la fiche "changement de destination" associée.	Règlement écrit
186	15/05/2025	Commune de Malville	Le Conseil municipal demande la mise à jour des fiches avant la mise à l'enquête publique : à supprimer car zonage U : ZX 143	La demande est acceptée. Les bâtiments repérés se situent au sein d'un zonage U permettant la réalisation de logement. Le pastillage pour permettre le changement de destination n'est donc pas nécessaire. Il convient donc d'actualiser le zonage en conséquence et de supprimer la fiche "changement de destination" associée.	Règlement écrit
187	15/05/2025	Commune de Malville	Le Conseil municipal demande la mise à jour des fiches avant la mise à l'enquête publique :	Le bâtiment situé sur la parcelle ZA 34 est identifié en tant que changement de destination, au regard de ses qualités patrimoniales.	Règlement écrit

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
			manquant ou mal positionné : ZA 34		
188	15/05/2025	Commune de Malville	Le Conseil municipal demande la mise à jour des fiches avant la mise à l'enquête publique : manquant ou mal positionné : ZA 149	Le bâti localisé sur la parcelle ZA 149 est déjà bien identifié au plan de zonage.	Non
189	15/05/2025	Commune de Malville	Le Conseil municipal demande la mise à jour des fiches avant la mise à l'enquête publique : manquant ou mal positionné : ZA 137 (mauvais bâtiment)	Le pastillage sur la parcelle ZA 137 est supprimée, étant déjà une maison d'habitation et le second bâtiment étant une annexe à ce bâti.	Règlement écrit
190	15/05/2025	Commune de Malville	Le Conseil municipal demande la mise à jour des fiches avant la mise à l'enquête publique : manquant ou mal positionné : ZA 141 (mauvais bâtiment)	Après échange avec la commune, la demande concerne en fait la ZR 141, sur laquelle existe déjà un changement de destination. Toutefois, pour davantage de précision le pastillage est décalé vers l'ouest du bâti.	Règlement écrit
191	15/05/2025	Commune de Malville	Le Conseil municipal demande la mise à jour des fiches avant la mise à l'enquête publique : manquant ou mal positionné : ZT 83	Un pastillage de changement de destination est inscrit sur la longère en pierre à l'ouest du bâti principal, celui-ci étant une ancienne écurie en pierre et ardoise.	Règlement écrit
192	15/05/2025	Commune de Malville	Le Conseil municipal demande la mise à jour des fiches avant la mise à l'enquête publique : manquant ou mal positionné : ZT 85 - la pastille vaut-elle pour l'ensemble ?	Un pastillage est ajouté sur le bâti à l'ouest du bâti principal, et la pastille d'origine est également décalé vers l'ouest pour tenir compte de la réalité du bâti et de son découpage. Les deux bâtis étant en pierre et en ardoise.	Règlement écrit
193	15/05/2025	Commune de Malville	• Définition de la zone Nn : P 179, en zone Nn, ajouter Espace Thalweg et Bois du Pas Heulin à Malville	La demande est acceptée. La mention aux espaces de la commune de Malville concernés par un zonage Nn sera ajouté dans le règlement ainsi que dans le rapport de présentation.	Règlement écrit
194	15/05/2025	Commune de Malville	Exceptions pour les bâtiments d'intérêts public ou collectif : ajouter une phrase pour exonérer les bâtiments publics et projets d'intérêts collectifs de l'application des différentes règles.	Au regard des enjeux de renouvellement urbain, tant pour les projets publics que pour les projets privés, une règle dérogatoire est inscrite au règlement écrit pour les parcelles qui sont déjà imperméabilisées à plus de 80% de sa superficie. Ainsi, pour les parcelles ou unités foncières imperméabilisées à plus de 80% le CSP imposé sera de 0,3 dont 40% de pleine terre. Ce choix répond à la volonté de faciliter le renouvellement urbain pour des parcelles déjà fortement imperméabilisées en imposant toutefois une amélioration de la situation existante mais qui soit réaliste opérationnellement.	Règlement écrit
195	19/06/25	Commune de Prinquiau	Demande : Modification de zonage Np vers AA -Secteur/Parcelle : Secteur le Champoulain, ZH3, ZH234 - Commentaires : Changement de zonage pour permettre l'évolution de l'exploitation agricole	La demande est acceptée. Afin d'assurer la pérennisation de l'exploitation agricole et de permettre son développement, les parcelles situées en continuité de l'exploitation seront classées en zone Aa, zone qui correspond aux espaces privilégies de développement de l'activité agricole et qui y admet la construction de bâti agricole et de diversification de l'activité.	Prescriptions graphiques
196	19/06/25	Commune de Prinquiau	Demande : Modification de zonahge NP vers AA - Secteur/Parcelle : Secteur Rue de la Bosse, parcelle ZP 398 - Commentaires : Changement de zonage en raison d'une construction existante	La parcelle ZP 398, étant déjà construite avant l'arrêt du PLUi est donc reclassée en zone U.	Prescriptions graphiques
197	19/06/25	Commune de Prinquiau	Demande : Modification de zonahge NP vers ? - Secteur/Parcelle : Secteur Rue de la Bosse, parcelle ZP 399, 400, 401 - Commentaires : Changement de zonage pour la continuité de la zone Ub. Parcelles divisées récemment et dans la continuité des habitations existantes.	Pour les parcelles ZP 399/400/401 un boisement était bien existant à la date du 1er PLUi en mars 2025 et lors des identifications effectuées sur le terrain. Par ailleurs ce boisement était déjà existant au PLU actuellement en vigueur de la commune de Prinquiau. La coupe et l'abattage des arbres auraient donc dû faire l'objet d'une déclaration préalable, ce qui n'a pas été le cas. Au regard des capacités de régénérations du boisement, la protection est donc maintenue sur ces parcelles. Ce boisement joue un rôle dans la qualité paysagère et environnementale du quartier et plus largement au sein de la trame verte et bleue en assurant une continuité avec les espaces naturels et agricoles présent au nord et au sud et fait office de zone tampon d'un point de vue écologique avec les quartiers résidentiels à l'est. Sa préservation répond donc bien aux objectifs du PADD.	Prescriptions graphiques
198	19/06/25	Commune de Prinquiau	Demande : Modification de zonahge NP vers Ub - Secteur/Parcelle : Secteur Rue de la Bosse, parcelle 326 - Commentaires : Changement de zonage en raison d'une construction existante, selon ce plan, en prenant en compte la présence de l'espace boisé	Pour les parcelles ZP 4161 et 462 elles seront reclassées en zone U mais avec un maintien de la protection du boisement en fond de parcelle. Celles-ci ayant fait l'objet de demande de déclaration préalable de division en bonne et due forme, puis d'un CU puis PC.	Prescriptions graphiques
199	19/06/25	Commune de Prinquiau	Demande : Modification de zonahge NP vers Ul - Secteur/Parcelle : ZP97 - Commentaires : Changement de zonage pour une parcelle communale : site de stockage des services techniques (site pollué)	Cet ancien site pollué dont l'usage actuel est le dépôt de déchets verts ne nécessitent pas d'évolution du zonage en l'absence de projet de construction.	Non
200	19/06/25	Commune de Prinquiau	Demande : Intégration mare - Secteur/Parcelle : parcelle ZP58, OAP sectorielle - Commentaires : une mare existe sur la parcelle, secteur à problématique hydraulique connue.	La mare est identifiée et classée au règlement graphique pour assurer son maintien du fait de son importance dans la gestion hydraulique du secteur.	Prescriptions graphiques
201	19/06/25	Commune de Prinquiau	Demande : intégration mares - Secteur : ensemble de la commune - Commentaires : Un inventaire a été réalisé dans la commune dans le cadre de l'Atlas de la Biodiversité Communale. Celui-ci a identifié les mares de la commune. Il est important de les intégrer au règlement graphique. Cette donnée a été actualisée suite aux incendies qui ont touché la commune. La cmmune fournira le fichier mis à jour.	La demande est acceptée. Un inventaire des mares a été récemment été à Prinquiau dans le cadre de l'Atlas de la Biodiversité Communale. Celui-ci a identifié les mares de la commune. Les mares pouvant constituer un élément de la trame verte et bleue en fonction de leurs caractéristiques., elles seront donc intégrées au règlement graphique et le règlement écrit sera complété.	Prescriptions graphiques
202	19/06/25	Commune de Prinquiau	Demande : alignement d'arbre - Secteur/Parcelle : parcelle ZK 57 - Commentaires : photo	La demande est acceptée, les deux haies bordant le site seront protégées en tant que haies.	Prescriptions graphiques
203	19/06/25	Commune de Prinquiau	Secteur/Parcelle : parcelles ZD 38 et ZD 191 - Commentaires : modification du tracé pour créer un cheminement doux	La demande est acceptée, l'emplacement réservé sera prolongé pour assurer la continuité du cheminement doux.	Prescriptions graphiques

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
204	19/06/25	Commune de Prinquiau	Demande : espace réservé PR 04 - Secteur/Parcelle : parcelles ZI 534 - Commentaires : Linéaire complet à ajouter	La demande est acceptée. Afin d'assurer la connexion du cheminement à la voie existant, l'emplacement réservé sera prolongé.	Prescriptions graphiques
205	19/06/25	Commune de Prinquiau	Demande : boisement - Secteur/Parcelle : ZR 24 - Commentaires : Modification de la zone de boisement, ajout pour une cohérence du site.	La demande est acceptée. La partie boisée de cette parcelle sera protégée au même titre que le reste de la parcelle.	Prescriptions graphiques
206	19/06/25	Commune de Prinquiau	Demande : boisement - Secteur/Parcelle : ZR 30, ZR 31 - Commentaires : Modification de la zone de boisement, ajout pour une cohérence du site.	La demande est acceptée. Ce boisement de la commune ne faisait pas l'objet d'une protection homogène sur ses parties boisées. La protection graphique sera donc étendue sur l'ensemble des parties boisés.	Prescriptions graphiques
207	19/06/25	Commune de Prinquiau	Demande : boisement et haie - Secteur/Parcelle : ZR 22 - Commentaires : Modification de la zone de boisement, ajout pour une cohérence du site.	La demande est acceptée. Ce boisement de la commune ne faisait pas l'objet d'une protection homogène sur ses parties boisées. La protection graphique sera donc étendue sur l'ensemble des parties boisés.	Prescriptions graphiques
208	19/06/25	Commune de Prinquiau	Demande : boisement - Secteur/Parcelle : ZB 13 - Commentaires : Modification de la zone de boisement, ajout pour une cohérence du site.	La demande est acceptée. Les espaces boisées situés de part et d'autre de la RD 965 seront protégés, ils participent à la qualité paysagère et environnementale de la commune.	Prescriptions graphiques
209	19/06/25	Commune de Prinquiau	Demande : boisement - Secteur/Parcelle : ZB 20 - Commentaires : Modification de la zone de boisement, ajout pour une cohérence du site.	La demande est acceptée. Les espaces boisées situés de part et d'autre de la RD 965 seront protégés, ils participent à la qualité paysagère et environnementale de la commune.	Prescriptions graphiques
210	19/06/25	Commune de Prinquiau	OAP La noue mulette Demande de corrections : Secteur B "Opération à vocation d'équipement public et privé de logements"	La demande est acceptée mais il ne sera pas fait référence au privé ou au public, seule la notion d'équipement est conservée "vocation d'équipements et/ou de logements"	OAP sectorielles
211	19/06/25	Commune de Prinquiau	OAP La noue mulette Demande de corrections : Retrait de "l'opération devra intégrer un minium de 30% de logements locatifs sociaux"	Les objectifs de logements sociaux sont maintenus pour assurer la réponse aux besoins de la commune.	Non
212	19/06/25	Commune de Prinquiau	Pas de commentaire - une liste de 37 parcelles - cf. image	Les changements de destinations, exceptés ceux situés en zone U, seront ajoutés au règlement graphique. En effet, ils présentent des qualités patrimoniales permettant d'envisager leur évolution.	En attente
213	23/06/25	Commune de Quilly	• Découpage du zonage à revoir (parcelle ZO31 – la Crochardais) : inclure une partie de la parcelle ZO 31 en zone Ub en cohérence et dans la continuité du découpage des parcelles ZO116 et ZO131.	La demande est acceptée. La parcelle ZO 31 est en partie bâtie, il convient donc d'inclue une partie de cette parcelle dans le zonage Ub en cohérence et dans la continuité du découpage des parcelles ZO116 et ZO131. Le classement en zone U entraînera malgré toute la consommation d'espace agricole ou naturel de 350 m² environ.	Prescriptions graphiques
214	23/06/25	Commune de Quilly	• Découpage du zonage à revoir (parcelles AD75 et AD72 – rue de la Mairie) : inclure une partie des parcelles AD75 et AD72 en zone Ub en cohérence et dans la continuité de la parcelle AD73.	La demande est acceptée, la partie basse au sud de la zone est concernée par une zone humide et ne pourra donc jamais faire l'objet d'une urbanisation d'ensemble. Compte tenu de la proximité (moins de 100 mètres) avec les équipements publics (écoles, mairie, gymnase) et de l'absence d'enjeux environnementaux, l'urbanisation de ces deux parcelles répond aux ambitions portées par le PLUi de renforcement des centralités. L'urbanisation de ces deux parcelles entraînera la consommation de 2 300 m² d'espace agricole ou naturel.	Prescriptions graphiques
215	23/06/25	Commune de Quilly	• Découpage du zonage à revoir (parcelle ZB67 – la Bâtardière) : inclure la totalité de la parcelle en zone Np en cohérence et dans la continuité du reste du secteur car le bâti implanté sur cette parcelle est un bâti illégal.	La demande est acceptée. Afin de conserver la cohérence de zonage (zonage Np au sud de la voie) et de limiter les possibilités d'évolution d'un bâti construit illégalement, cette parcelle sera classée en zone Np.	Prescriptions graphiques
216	23/06/25	Commune de Quilly	OAP : prévoir un échéancier prévisionnel portant sur l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser AU comme suit : Echéance 1 : QU.01 « le Clos Guerrioux » et QU.02 « La Pilardais » Echéance 2 : QU.03 « le cheval Blanc »	La demande est acceptée, les modifications seront ajutées en conséquence.	OAP sectorielles
217	23/06/25	Commune de Quilly	• OAP QU.01 « le Clos Guerrioux » – Modification de la rubrique éléments de programmation de l'OAP : . la commune souhaite que le nom de cette OAP soit modifié : cette opération n'est pas localisée dans le Clos Guerrioux.	Le nom est modifié en OAP de la Rue de la Mairie.	OAP sectorielles
218	23/06/25	Commune de Quilly	• OAP QU.01 « le Clos Guerrioux » – Modification de la rubrique éléments de programmation de l'OAP : . la Commune souhaite que les orientations en matière de typologie productions de logements et notamment de logements sociaux soient modifiées pour le secteur B et C. Il est attendu 100 % de logements sociaux sur le secteur C et non sur le secteur B.	La demande est acceptée. La programmation des logements sociaux a été inversé entre le secteur B et le secteur, la correction sera donc apportée, c'est le secteur C et non le B qui doit accueillir 100% de logements sociaux.	OAP sectorielles
219	23/06/25	Commune de Quilly	• OAP QU.03 « le Cheval Blanc » : il convient de compléter la carte « présentation du site » en identifiant les secteurs A et B.	L'OAP du Cheval Blanc, suite aux demandes issues de l'enquête publique, a fait l'objet d'une suppression compte tenu de la difficulté foncière de la zone : multipropriété, temporalité des besoins différents selon les propriétaires, etc.	OAP sectorielles
220	23/06/25	Commune de Quilly	• OAP QU.03 « le Cheval Blanc » : mettre la totalité de la parcelle AA30 dans l'OAP. La bande rajoutée servira d'accès et/ou de continuité piétonne	L'OAP du Cheval Blanc, suite aux demandes issues de l'enquête publique, a fait l'objet d'une suppression compte tenu de la difficulté foncière de la zone : multipropriété, temporalité des besoins différents selon les propriétaires, etc.	OAP sectorielles
221	23/06/25	Commune de Quilly	• OAP QU.03 « le cheval Blanc » – Modification de la rubrique éléments de programmation de l'OAP : la Commune ne souhaite pas imposer de logements sociaux sur ce secteur.	L'OAP du Cheval Blanc, suite aux demandes issues de l'enquête publique, a fait l'objet d'une suppression compte tenu de la difficulté foncière de la zone : multipropriété, temporalité des besoins différents selon les propriétaires, etc.	OAP sectorielles
222	23/06/25	Commune de Quilly	• Identification du patrimoine de pays (fours, calvaires, croix, puits) : la commune souhaite ajouter le patrimoine identifié par ces soins au règlement graphique et les fiches patrimoines équivalentes annexées à la présente délibération.	Les éléments de patrimoine seront ajoutés au règlement graphique ainsi que leurs fiches.	Prescriptions graphiques
223	23/06/25	Commune de Quilly	• La commune demande que les projets d'équipements publics ne soient pas bloqués par le CSP (coefficient de surface perméable). Il parait nécessaire que les règles soient ajustées à ce sujet.	Au regard des enjeux de renouvellement urbain, tant pour les projets publics que pour les projets privés, une règle dérogatoire est inscrite au règlement écrit pour les parcelles qui sont déjà imperméabilisées à plus de 80% de sa superficie. Ainsi, pour les parcelles ou unités foncières imperméabilisées à plus de 80% le CSP imposé sera de 0,3 dont 40% de pleine terre. Ce choix répond à la volonté de faciliter le renouvellement urbain pour des parcelles déjà fortement imperméabilisées en imposant toutefois une amélioration de la situation existante mais qui soit réaliste opérationnellement.	Règlement écrit

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
224	25/06/2025	Commune de Savenay	Ajout de trois bâtis situés à la Ferrais côté Nord : - Hangar fonctionnel sur parcelle AH 190 –Pour destination : stockage d'artisanat (contours rouge - cf. image) - Bâtisses occupées par un artisan local sur les parcelles AH 264-265 et 266 (contours bleu - cf. image)	La demande est acceptée, le bâtiment feront l'objet d'une fiche et d'un repérage au règlement graphique	Règlement écrit
225	25/06/2025	Commune de Savenay	Retirer la fiche SA02 : plus d'intérêt puisque le lieu est maintenu classé constructible Uhb	La demande est acceptée, le classement en zone UB de la parcelle permettant le changement de destination.	Règlement écrit
226	25/06/2025	Commune de Savenay	(doc : justif) Supprimer l'ER 14 (continuité piétonne le long du golf) : la Commune est déjà propriétaire	La demande est acceptée, la commune étant propriétaire du foncier, il n'y a plus besoin de mettre un emplacement réservé dans le PLUi.	Prescriptions graphiques
227	25/06/2025	Commune de Savenay	SAO3 Chardonnerets : La « voie intra-quartier » nord-sud est possible uniquement pour une liaison douce : à modifier ; la liaison piétons/cycles ouest-est est déjà existante	L'OAP sera modifiée en assouplissant du texte pour pouvoir être en accord avec l'opération à venir et négociée avec le porteur de projet par la collectivité Les accès ne seront pas mentionnés mais la notion de porosité piétonne sera maintenue.	OAP sectorielles
228	25/06/2025	Commune de Savenay	SAO1 Beausoleil : Le parking P rue Beausoleil est privé : à l'usage exclusif d'occupants de l'immeuble BD 453	La demande est acceptée, le parking sera retiré.	OAP sectorielles
229	25/06/2025	Commune de Savenay	SAO4 Mésanges : Le stationnement à créer rue des mésanges est déjà existant	Le schéma indique un stationnement à créer au cœur de l'opération alors qu'il y en a déjà un préexistant. Mais la partie écrite précise : « Le stationnement paysager existant devra être conservé. L'offre pourra être complétée par de nouveaux stationnements mutualisés » Dans la légende actuelle, le parking est bien dans stationnement paysager à conserver mais la qualité de sortie graphique le rend moins lisible.	Non
230	25/06/2025	Commune de Savenay	Modifier l'indication SA des ER pour ne pas confondre avec les OAP + ajouter la liste en marge du plan	Estuaire et Sillon comprends la difficulté de lecture, mais la différenciation des couleurs doit permettre d'assurer cette distinction entre OAP et emplacement réservé. Compte tenu du document collectif que constitue le PLUi et pour assurer la facilité d'évolution dans le temps, le choix a été fait de spécifier les initiales de la commune devant le n° de l'ER pour faciliter la modification du PLUi. Aucune autre solution technique n'a pu être identifiée pour remédier au problème évoqué malheureusement.	Non
231	25/06/2025	Commune de Savenay	Demande de classement en 2AU d'une portion de terrains à proximité immédiate du lac pour accueil d'équipements collectifs (loisirs, sport, tourisme) pour compléter l'offre d'équipements existants du pôle loisirs du lac Vallée Mabile (tennis, piscine…) : pour une surface estimée à 5000 m² (incluant la frange arborée sud) sur les parcelles ZR 97 et 98 – route du lac ; Plusieurs porteurs de projets privés ont approché la Municipalité. Le dernier date de décembre 2024. Une compensation de surface équivalente est proposée en réduisant, de façon maîtrisée, 2 zones 2AU dédiées aux équipements à la Colleraye et à l'est du stade Ménelec : ces bandes protégeront les haies bocagères ou leur proximité immédiate	En l'absence d'études environnementales et agricoles sur le site et du manque de perspectives sur les besoins effectifs en matière de service touristique, la demande n'est pas acceptée.	Non
232	25/06/2025	Commune de Savenay	Le périmètre du golf (en dehors du club house et du parking) est classé en zone Np. Il est proposé de le classer comme le lac en Nn puisqu'il s'agit d'un espace naturel de loisirs et récréatif	La demande est acceptée. En effet, cet espace constitue davantage un site sportif que naturel, même s'il est perméable. De plus, aucun réservoir de biodiversité n'a été identifié hormis un corridor humide qui est protégé au règlement graphique dans son entièreté. Aussi, la zone est reclassée en zone Nn.	Prescriptions graphiques
233	25/06/2025	Commune de Savenay	Manque la légende des haies sur les réglements graphiques	La modification a été faite pour le 2ème arrêt.	Non
234	25/06/2025	Commune de Savenay	Ajout d'indications de zonages inexistants ou insuffisants (exemple Vallée Mismy) et mieux positionner certaines indications décalées	La demande est acceptée sous réserve de faisabilité technique, des indications de légendes seront ajoutée.	Prescriptions graphiques
235	25/06/2025	Commune de Savenay	Plan de zonage : Prévoir un linéaire « strict » sur la rue de l'église, entre la rue de St-Nazaire et la rue de Nantes au lieu du linéaire « souple » en raison du dynamisme commercial existant	La demande est acceptée afin de préserver le dynamisme commercial du secteur	Prescriptions graphiques
236	25/06/2025	Commune de Savenay	Contraster les couleurs des différents secteurs pour plus de lisibilité	La demande est acceptée, le dégradé de couleur sera plus prononcé.	Prescriptions graphiques
237	25/06/2025	Commune de Savenay	Revoir la règle pour les équipements publics	Au regard des enjeux de renouvellement urbain, tant pour les projets publics que pour les projets privés, une règle dérogatoire est inscrite au règlement écrit pour les parcelles qui sont déjà imperméabilisées à plus de 80% de sa superficie. Ainsi, pour les parcelles ou unités foncières imperméabilisées à plus de 80% le CSP imposé sera de 0,3 dont 40% de pleine terre. Ce choix répond à la volonté de faciliter le renouvellement urbain pour des parcelles déjà fortement imperméabilisées en imposant toutefois une amélioration de la situation existante mais qui soit réaliste opérationnellement.	Règlement écrit
238	25/06/2025	Commune de Savenay	Page 447 : Porte Estuaire est sur Campbon et non pas sur Savenay	La demande est acceptée, le texte sera modifié en conséquence.	Justifications
239	25/06/2026	Commune de Savenay	Page 480 à 492 : Erreur de répartition des photos des sites (plusieurs ne correspondent pas aux textes attachés)	La modification a été faite pour le 2ème arrêt.	Non
240	25/06/2027	Commune de Savenay	page 505 à 516 : Idem certaines photos ne correspondent pas aux textes attachés (par commune)	La modification a été faite pour le 2ème arrêt.	Non
241	25/06/2028	Commune de Savenay	Page 217 : Consommation espaces naturels, agricoles et forestiers :	Il s'agit d'une erreur qui sera rectifiée dans les justifications, cet espace n'est pas concerné par une prescription.	Justifications

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
			Stade Eloi Ménelec : pourquoi une identification d'espace protégé par prescription ? terrain classé comme le stade en UL		
242	25/06/2029	Commune de Savenay	Page 218 : Consommation espaces naturels, agricoles et forestiers : Cimetière – zone des moulins : Enclave du cimetière correspondant au Jardin du Souvenir : réduire le périmètre jaune	La demande est acceptée, cette parcelle étant déjà consommée puisqu'elle est occupée par le jardin du souvenir. Les justifications seront modifiées et 3 400 m² seront retirés de la consommation communale.	Justifications
243	25/06/2029	Commune de Savenay	page 158 : Erreur de légende de la photo : il s'agit du terrain de l'Amicale Laïque route du lac	La demande est acceptée, le texte sera modifié en conséquence.	Justifications
244	25/06/2029	Commune de Savenay	page 90 : 1er paragraphe : manque : …. Logement par an	La demande est acceptée, le texte sera modifié en conséquence.	Justifications
245	25/06/2029	Commune de Savenay	Ajout d'une protection des arbres sur la parcelle ZR 116 – Route du lac - sur le pourtour	La demande est acceptée. Afin de protéger les arbres présents autour de cette parcelle ils seront protégés.	Prescriptions graphiques
246	25/06/2029	Commune de Savenay	Enlever la protection Boisement : arbres malades abattus et donc inexistants sur l'allée des Maronniers.	La demande est acceptée, les arbres ayant été abattus pour des raisons sanitaires.	Prescriptions graphiques
247	25/06/2029	Commune de Savenay	Ajout d'une protection linéaire d'arbres route de St Etienne de Montluc (parcelles BK 41-43-44-178) le long de la route	La demande est acceptée, afin de protéger les arbres présents le long de la route.	Prescriptions graphiques
248	25/06/2029	Commune de Savenay	Règlement : Manque la définition du « contexte bâti » repris pages 69-84-110-156-187	La demande est acceptée, un astérisque est bien présent dans le texte du règlement mais le terme n'est pas défini dans le lexique, il sera ajouté.	Règlement écrit
249	25/06/2029	Commune de Savenay	page 210 : ajouter que les constructions secondaires sans lien fonctionnel avec la construction principale sont des annexes et non des extensions	La demande est acceptée, la précision sera faite.	Règlement écrit
250	25/06/2029	Commune de Savenay	page 219 : Ajout de la définition « double peau climatique »	La demande est acceptée. Proposition de définition : "Une façade double peau est un système de revêtement architectural composé de deux enveloppes extérieures, généralement vitrées, séparées par une cavité d'air. Cette zone intermédiaire agit comme un tampon thermique et acoustique, tout en permettant une meilleure gestion des apports solaires."	Règlement écrit
251	25/06/2029	Commune de Savenay	Ajout d'indication des zonages en bas de pages	Cette modification a été fait dans le règlement soumis au 2ème arrêt.	Non
252	25/06/2029	Commune de Savenay	page 10 : Dernière parag. : remplacer « ci-dessus » par « ci-dessous »	La demande est acceptée, la coquille sera corrigée	Règlement écrit
253	25/06/2030	Commune de Savenay	page 15/16 : CSP : ajouter aux extensions et annexes une exception pour les démolitions-reconstructions (sans aggraver l'existant »	La modification sera apportée pour éclaircir la règle. En effet, il apparaît opportun de préciser que les démolitions-reconstructions font partie des dérogations.	Règlement écrit
254	25/06/2031	Commune de Savenay	page 15/16 : Définir la pleine terre qui ne se calcule pas sur l'unité foncière sur les m² de CSP	Le règlement écrit sera complété pour bien préciser comme dans les justifications, que la part de pleine terre est inclus au CSP et non un élément supplémentaire.	Règlement écrit
255	25/06/2032	Commune de Savenay	Ajouter la légende du règlement graphique « CSP » dans la page 15	Le tableau de nomenclature sera également ajouté pour améliorer la compréhension.	Règlement écrit
256	25/06/2033	Commune de Savenay	page 15/16 : Les dispositions générales ne parlent pas de l'objectif de pleine terre, uniquement du CSP Préciser que la pleine terre se calcule à partir de la surface CSP et non de la totalité de l'unité foncière	Le règlement écrit sera complété pour bien préciser comme dans les justifications, que la part de pleine terre est inclus au CSP et non un élément supplémentaire.	Règlement écrit
257	25/06/2033	Commune de Savenay	page 16 : Clarifier le 3ème alinéa notamment pour la notion de « partie de foncier » : il est suggéré une illustration	Une illustration sera ajoutée pour préciser la notion.	Règlement écrit
258	25/06/2033	Commune de Savenay	page 21 : Il est suggéré une exception à la démolition des bâtis : pour une question de sécurité des biens et des personnes	La modification sera apportée pour éclaircir la règle et rappeler effectivement qu'en cas de risques et péril, un bâti peut être démoli.	Règlement écrit
259	25/06/2033	Commune de Savenay	page 22 : Parag. « Calcul de la hauteur » : attention à l'interprétation car au-dessus la référence est la hauteur à l'égout et dernier alinéa : les éléments techniques comprennent-ils les panneaux photovoltaïques ?	Les panneaux photovoltaïques constituent bien des éléments techniques, toutefois leur installation devra également assurer une insertion dans l'environnement.	Non
260	25/06/2033	Commune de Savenay	page 23 : Revoir le 1er schéma : emplacements « Point le + haut » bien indiqués ?	La demande est acceptée, le schéma sera clarifié.	Règlement écrit
261	25/06/2033	Commune de Savenay	page 26 : 2ème parag. : préciser la notion « environnement proche » + Linéaires commerciaux : acceptent un changement de destination en hébergement touristique. Or le zonage Ua, où sont situés les linéaires, exclu les hébergements touristiques (page 67)	La notion d'environnement proche a été retenue pour répondre à l'ambition du PADD de développer un urbanisme négocié et permettre une certaine souplesse dans la mise en oeuvre opérationnelle du PLUi. Dans le cadre des opérations d'aménagements, il apparaît délicat de retenir une distance arbitraire compte tenu des contexte et situation différent selon chaque programme. La notion d'environnement proche est une notion également utilisé dans le code de l'urbanisme, motivant ainsi son usage dans le PLUi. Concernant la possibilité offerte par les linéaires commerciaux de changement de destination vers de l'hébergement touristique alors que cette destination est interdite en zone Ua, le règlement écrit sera modifié. Le changement de destination vers d'autres hébergements touristiques sera supprimé en cohérence avec l'interdiction de la zone Ua. Les autres hébergements touristiques renvoient aux Résidences de tourismes, campings, villages vacances, qui n'ont pas vocation à s'installer en centralité et pour lesquels il est peu probable de voir un tel projet s'y développer.	Règlement écrit
262	25/06/2034	Commune de Savenay	page 26 : 3ème parag. : ajouter que le % édicté pour le secteur de mixité sociale, ne s'impose pas aux fonciers concernés par une OAP	La demande est acceptée. Pour davantage de clarté et de précision, il sera effectivement précisé que ce pourcentage de logements sociaux ne s'applique pas aux espaces soumis à une OAP, compte tenu que l'objectif de production de logements sociaux est déjà précisé au sein des OAP.	Règlement écrit
263	25/06/2035	Commune de Savenay	page 31 : 2ème parag. : un espace extérieur commun peut être scindé mais en balcon cela semble difficile	Le fait qu'un balcon soit commun est assez peu fréquent effectivement, toutefois cette possibilité pourrait exister.	Règlement écrit

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
264	25/06/2035	Commune de Savenay	page 34 : Clôtures : le composite et le PVC sont-ils considérés comme des matériaux durables ? L'emploi à nu de matériaux est interdit. Cela vaut pour les parpaings mais un mur en briques peut être remarquable au même titre que la pierre. Proposition d'ajouter « brique de construction »	Pour préciser le règlement écrit, il est ajouté la notion de brique creuse et non celle de brique de construction. En effet, des briques anciennes utilisé en maçonnerie traditionnel n'a pas vocation à être interdite, en revanche, les briques creuses utilisées comme des parpaings ont vocation être recouvertes. Enfin, le composite et le PVC ne constitue pas des matériaux durables au sens de la protection de l'environnement et de leur fabrication. Il s'agit de matériaux issus de la pétrochimie.	Règlement écrit
265	25/06/2036	Commune de Savenay	page 35 : Accès - 2ème parag. - « …deux lots ou logements » : ambiguïté car un lot peut accueillir plusieurs logements. A préciser ou indiquer « maximum 2 logements »	Estuaire et Sillon confirme bien la règle inscrite au PLUi, effectivement un lot peut accueillir plusieurs logements mais bien disposer d'un seul accès. De plus à partir de 2 logements il est bien précisé que la desserte sera instruite en tant que voirie.	Règlement écrit
266	25/06/2037	Commune de Savenay	page 35 : Dernier parag. : Ajouter que les matériaux clairs perméables devront être composés d'un liant pour éviter leur désagrégation notamment en cas de pente	Le règlement du PLUi n'est pas habilité a réglementer ce type de procédé constructif qui est lié à l'opérationnalité du revêtement. Par ailleurs cette prescription est modifiée suite à une autre remarque de la commune de Campbon. Il est désormais recommandé d'utiliser des tons clairs et perméables.	Règlement écrit
267	25/06/2038	Commune de Savenay	page 36 :Supprimer « toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant » : car tout projet est considéré raccordable, peu importe la distance	Le règlement écrit est modifié, la seconde partie de la phrase à savoir à proximité le cas échéant est supprimée.	Règlement écrit
268	25/06/2039	Commune de Savenay	page 37 : Eaux pluviales : Savenay ne possède pas de règlement EP. Au 4ème parag. : uniquement en UE. Proposition de le prescrire aussi en UL	En effet, Savenay ne dispose pas de règlement des eaux pluviales, en revanche Le Temple de Bretagne s'est doté d'un tel outil qui est annexé au règlement écrit. Ce dernier précise donc qu'en cas de règlement existant le projet devra s'y conformer. En cas de futur règlement des eaux pluviales sur d'autres communes, celui-ci pourra être annexé et s'appliquer en s'appuyant sur cette règle. Il a donc été fait le choix de ne pas préciser les communes concernées, la liste pouvant évoluer dans le temps. Enfin, la proposition d'imposer dès la mise en place d'un traitement des eaux pluviales et/ou le confinement de la pollution accidentelle (décantation, phyto-épuration, séparateurs à hydrocarbures, etc) lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante n'est pas retenue. Les risques de pollutions particulièrement polluantes sont peu existants compte tenu des activités qui peuvent s'implanter en zone UL. Il n'apparaît donc pas nécessaire d'élargir cette règle aux zones UL.	Règlement écrit
269	25/06/2040	Commune de Savenay	page 40 : Absence d'indication de dimensionnement de place de stationnement : demande de fiche technique pour faciliter l'instruction	Les dimensions des places de stationnement sont déjà précisées par le code de la construction. Le choix a été de ne pas retransposer des règles existantes dans d'autres codes pour ne pas surcharger le règlement écrit et ne pas devoir modifier le PLUi a chaque évolution des différents codes. Aussi, il n'est pas précisé le dimensionnement des places de stationnement.	Prescriptions graphiques
270	25/06/2041	Commune de Savenay	page 43 : En cas de changement de destination ou de réhabilitation : au 1er alinéa, ajouter « …ou du changement de destination et/ou de l'extension… »	La modification sera ajoutée pour davantage de clarté.	Règlement écrit
271	25/06/2042	Commune de Savenay	page 61 : 1er parag. : reformuler l'énumération : « OAP du Bois des Amourettes et de l'Aumônerie sur la commune de Savenay »	La demande est acceptée pour davantage de clarté.	Règlement écrit
272	25/06/2043	Commune de Savenay	page 61 : 3ème parag. : les devantures intègrent-elles des enseignes ? il existe des enseignes hautes et donc au-dessus des rez-de-chaussée	Le souhait est de limiter l'implantation des futures enseignes aux étages supérieurs de la construction pour assurer une insertion architecturale de qualité.	Règlement écrit
273	25/06/2044	Commune de Savenay	page 61 : Ajout d'une formulation pour distinguer l'ITE de façade au droit du domaine public (nécessité d'une autorisation préalable d'occupation)	Pour davantage de clarté, un paragraphe est ajouté concernant l'ITE en façade du domaine publics, pour préciser qu'en cas de débord pour l'ITE sur le domaine public, une demande d'autorisation préalable d'occupation sera à formuler.	Règlement écrit
274	25/06/2045	Commune de Savenay	page 167 : Destination « exploitation agricole » : ajouter une surface maximum pour les abris pour animaux (qui ne sont pas des annexes)	Il est précisé que les abris pour animaux sont limités à 50 m² d'emprise au sol, en cohérence avec les autres règles d'emprises au sol. Dans un souci de cohérence, cette emprise au sol est ajoutée également en zone Np et Non.	Règlement écrit
275	25/06/2046	Commune de Savenay	Autoriser les piscines en zonages A et N : oubli car seules les annexes sont règlementées et les piscines ne sont pas des annexes dans le règlement	Le règlement écrit est modifié pour corriger cet oubli. Les piscines sont autorisées en zone A, Ae et Np mais bien interdites en zone Ap, cette zone ayant vocation à être préservée des constructions. Le règlement écrit est donc modifié comme ci-après : Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et les piscines sont autorisées par construction nouvelle, extension ou changement de destination à condition de [...].	Règlement écrit
276	25/06/2047	Commune de Savenay	Permettre des toitures vitrées pour les vérandas.	Pour chaque zone, il sera précisé que les règles concernant les toitures ne s'appliquent pas aux vérandas.	Règlement écrit
277	25/06/2048	Commune de Savenay	Corriger les erreurs notamment de copier-coller et de calcul	La demande est acceptée, les erreurs seront corrigées.	Rapport de présentation
278	25/06/2049	Commune de Savenay	Résumé non technique : Compléter les indicateurs de suivi prévus à l'article R 151-3 du code de l'urbanisme, notamment concernant l'habitat, les mobilités et la consommation foncière	La demande est acceptée, le document sera complété par un document 1.6 Indicateurs de suivi.	Rapport de présentation
279	11/06/2025	Commune de Saint-Etienne-de-Montluc	Demande de modification du zonage de l'Emplacement Réservé (ER) SE15 — Rue du Temple : Afin de permettre la réalisation d'une opération validée (délibération du 21/09/2023) et de conserver une cohérence sur l'alignement urbain de la partie sud de la rue du Temple, il est demandé de revenir à la situation du PLUi actuel pour la parcelle A013 en la classant en zonage UB.	Cette parcelle a fait l'objet d'une erreur de classement, en effet une opération validée par la commune en 2023 doit être réalisée sur cette parcelle. La délibération du 21/09/2023 précise les conditions de réalisation du projet avec notamment un échange parcellaire entre le propriétaire et la commune pour mettre en oeuvre l'accès à la zone d'équipements publics via la route du temple. De surcroît elle peut être considérée comme une dent creuse au regard de la définition.	Prescriptions graphiques
280	11/06/2025	Commune de Saint-Etienne-de-Montluc	Demande de modification pour la création dun accès à l'Emplacement Réservé (ER) SEO1 — route de la Baie: Le PLUi arrêté a prévu un ER sur une partie de la parcelle BC522 pour la création d'un équipement public de gestion hydraulique. Compte tenu de la configuration, un accès direct pour les travaux et l'entretien est nécessaire. Il est donc demandé de classer l'intégralité de la parcelle BC522 en ER.	La demande est acceptée. La création d'un accès à l'Emplacement Réservé (ER) SEO1 à pour objet la gestion du risque inondation et des eaux pluviales - Bassin d'orage. Compte tenu de la configuration de la parcelle, un accès direct pour les travaux et l'entretien est nécessaire. L'intégralité de la parcelle BC522 sera donc classée en en emplacement réservé.	Prescriptions graphiques
281	11/06/2025	Commune de Saint-	OAP Secteur sud des Boudinières — demande de création dun zonage de protection (2AU) : Le reliquat de l'ancienne OAP du secteur des Boudinières,	En cohérence avec la demande de la commune de préservation de la partie ouest du secteur des Boudinières, le choix s'est finalement porté sur l'inscription d'un ensemble patrimonial végétal sur la partie ouest du secteur des Boudinières. Cette protection au PLUi permettra d'assurer la préservation des arbres	OAP sectorielles

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
		Etienne-de-Montluc	non inclus dans les OAP Nord ou Sud, est proposé en zone UA. Il est demandé d'étendre l'OAP Est vers l'ouest pour préserver ce secteur et pour envisager un phasage conditionné à la réalisation de l'aménagement du secteur Est.	existants mais aussi des perspectives et des vues lointaines, en cohérence avec les réflexions de la commune sur le secteur. Le classement uniquement en zone Ua ne permettait pas d'assurer cette préservation.	
282	11/06/2025	Commune de Saint-Etienne-de-Montluc	OAP Quartier Gare — demande dune version plus précise de lOAP: Une attention particulière est attendue pour lOAP du Quartier Gare, avec une version plus précise en termes d'aménagement urbain, afin d'anticiper les besoins liés aux nouveaux habitants et tenant compte des évolutions sur les différents secteurs de ce projet	Le projet de quartier gare va évoluer vers une nouvelle procédure pour permettre sa mise en oeuvre, à savoir la création d'une Zone d'Aménagement Concerté. Aussi, au regard de cette évolution et des modifications qui pourraient être envisagées dans le cadre de ce nouveau processus, l'OAP sera modifié ultérieurement à l'occasion d'une évolution du PLUi et en cohérence avec les futurs choix de la collectivité.	Non
283	11/06/2025	Commune de Saint-Etienne-de-Montluc	Entrée de ville RD 93 (Zonage N) — demande de modification: Le PLUi arrêté classe en zone Np (Naturelle Protégée) le bas de la Terrousais (entrée de ville). Or, il existe deux constructions sur ce zonage. Il est demandé de reclasser cette partie en zone UB, tout en assurant la protection paysagère pour préserver les espaces naturels	Au regard des constructions existantes et récentes, les parcelles situées entre la rue de la Basse Terrousais et la D93 sont reclassées en zone Ub. En effet, l'espace est déjà urbanisé et des boisements sont inscrits au PLUi pour assurer leur préservation.	Prescriptions graphiques
284	11/06/2025	Commune de Saint-Etienne-de-Montluc	Constitution d'une réserve foncière au Complexe Sportif: Pour anticiper les besoins en équipements liés à l'arrivée de nouveaux habitants, notamment dans le secteur du Quartier Gare, il est demandé la constitution d'une réserve foncière d'environ 3500 m2 au Complexe Sportif (dans le prolongement de la salle du Coteau), pour permettre la réalisation future d'un équipement.	Au regard de l'accueil de population à venir et de la vitalité des associations sportives et culturelles de la commune, une future salle à vocation sportive, culturelle ou de loisir sera nécessaire d'ici 2035. Le site dans la continuité de la salle du coteau apparaît le plus pertinent compte tenu de la présence des salles sportives et culturelles, des parkings déjà existants et pouvant être mutualisé et de la proximité avec le futur quartier gare qui accueillera environ 350 logements. La zone Ub est donc étendue pour permettre la réalisation future d'un équipement public sur une superficie de 3000 m².	Prescriptions graphiques
285	11/06/2025	Commune de Saint-Etienne-de-Montluc	Secteur de la Gâtais (Zone UEa) — demande d'évolution réglementaire des hauteurs : La zone UEa, telle que définie dans le PLUi arrêté, ne fixe pas de hauteur maximale pour les constructions, contrairement au PLUi actuel qui impose une hauteur maximale de 20m pour ce secteur. Considérant l'importance des constructions présentes sur le site et son emplacement à proximité immédiate du tissu urbain, il est demandé de réintroduire une réglementation de la hauteur maximale autorisée des constructions, en se basant sur le gabarit actuel imposé par le PLUi en vigueur, afin d'assurer une insertion maîtrisée des projets.	La demande est acceptée. En effet, pour assurer l'insertion et limiter l'impact des constructions sur les quartiers résidentiels alentours, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 20 m sur l'ensemble de la zone de la Gâtais. Dans un souci de cohérence, les hauteurs autorisées dans la zone de la Croix Blanche à Malville qui est situé dans un contexte similaire, sont également limitées à 20m à l'égout du toit sur les espaces situés au contact des espaces résidentiels.	Zonage hauteurs
286	30/06/2025	Commune du Temple-de-Bretagne	Règles en matière de stationnement : Il est écrit page 42 du règlement que la mutualisation des places de stationnement avec un parking ouvert au public est possible et peut faire réduire les normes de stationnement de 30% pour toutes les destinations si la construction est située à moins de 100 mètres d'un parking ouvert au public pour les bourgs de proximité dont celui du Temple de Bretagne « et que celui-ci dispose de capacités jugées suffisantes » ; le Conseil Municipal demande de préciser la notion de « capacités jugées suffisantes ».	Le PLUi laisse une marge d'appréciation aux communes pour minorer le nombre de places et donc déroger aux règles de stationnement prévu dans chaque secteur. Le pétitionnaire doit faire la preuve que le nombre peut être minoré, c'est donc la collectivité, au regard de cette étude et de sa connaissance de terrain, qui jugera s'il est possible de minorer le nombre de place de stationnement. Ainsi, cette disposition s'applique au cas par cas, selon les contextes d'implantation des projets. Il n'est donc pas souhaitable de préciser la notion de capacité suffisante. De plus, ce choix répond à l'ambition du PADD de fixer le cadre d'un urbanisme négocié.	Non
287	30/06/2025	Commune du Temple-de-Bretagne	Il est écrit page 43 du règlement que dans le secteur 2, qui correspond au Temple de Bretagne au zonage UA, les réhabilitations, les extensions des constructions existantes et le changement de destination peuvent être exonérés de la réalisation des aires de stationnement imposées lorsque 3 conditions se cumulent : « la superficie de la réhabilitation et/ou de l'extension de la construction existante est inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher », est démontré l'impossibilité physique de répondre à ces exigences et sous réserve de ne pas dégrader la situation existante et donc de maintenir a minima le nombre de stationnement existante ; le Conseil Municipal demande : >>> De rajouter, pour une meilleure compréhension du texte, les changements de destination dans la première condition énoncée ci-dessus ;	La demande est acceptée, il sera ajouté le terme "changement de destination" puisque la règle s'y applique.	Règlement écrit
288	30/06/2025	Commune du Temple-de-Bretagne	Il est écrit page 43 du règlement graphique […] […] le Conseil Municipal demande : >>> De drastiquement rabaisser le seuil de 150 m² de surface de plancher. Pour rappel, le PLUi aujourd'hui en vigueur impose la création d'aires de stationnement pour tout changement de destination ou modification des constructions dès le premier m² de surface de plancher créé.	Le seuil de 150 m² est maintenu pour permettre la réhabilitation des maisons de bourgs ou maisons de villes, dont l'espace est contraint du fait de la densité des centres-bourgs et centres-villes. Toutefois, pour limiter l'impact en matière de stationnement pour les divisions de maisons/immeubles existants en plusieurs logements, il est ajouté à la règle initiale qu'à partir de 2 nouveaux logements créés, les règles de stationnements s'appliquent. En revanche, cette règle ne s'appliquera pas aux centralités de Savenay et de Saint-Etienne-de-Montluc, les deux communes les plus importantes du territoire, dans lesquelles les besoins en logements sont les plus forts, y compris pour les petits logements et dont les contraintes liées à la densité urbaine sont les plus fortes.	Règlement écrit
289	30/06/2025	Commune du Temple-de-Bretagne	Un boisement est identifié sur la parcelle A 1782 (rue des Ajoncs / impasse des Ajoncs) : le Conseil Municipal demande de supprimer ce boisement ou, a minima, de le réduire aux arbres repères uniquement.	Le zonage est modifié avec la suppression du boisement pour une protection plus fine et plus en adéquation avec la réalité. Seul 2 arbres sont protégés correspondant aux 2 sujets les plus intéressants et emblématiques de la palette végétale du territoire : le chêne et un châtaignier.	Prescriptions graphiques

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
290	30/06/2025	Commune du Temple-de-Bretagne	Le projet de PLUi exige, par unité foncière, un coefficient de surface perméable (CSP) dont une part de pleine terre : le Conseil Municipal demande de rajouter au règlement le fait de ne pas soumettre les projets de démolitions/reconstructions au CSP, à condition que le projet n'aggrave pas le CSP existant.	Au regard des enjeux de renouvellement urbain, tant pour les projets publics que pour les projets privés, une règle dérogatoire est inscrite au règlement écrit pour les parcelles qui sont déjà imperméabilisées à plus de 80% de sa superficie. Ainsi, pour les parcelles ou unités foncières imperméabilisées à plus de 80% le CSP imposé sera de 0,3 dont 40% de pleine terre. Ce choix répond à la volonté de faciliter le renouvellement urbain pour des parcelles déjà fortement imperméabilisées en imposant toutefois une amélioration de la situation existante mais qui soit réaliste opérationnellement.	Règlement écrit
291	30/06/2025	Commune du Temple-de-Bretagne	Le projet de PLUi identifie du patrimoine urbain et architectural à protéger : le Conseil Municipal souhaite que des éléments patrimoniaux présents sur la commune du Temple de Bretagne soient identifiés au règlement graphique, à l'aide de fiches patrimoine.	Les fiches d'identification du patrimoine et leur repérage au plan de zonage seront ajoutés dans le cadre des modifications. Il s'agit d'un oubli au dossier d'arrêt.	Règlement écrit
292	11/06/2025	CDPENAF	[…] STECAL AC […] sous réserve, pour la carrière du Betz sur la commune de Quilly, de rectifier le périmètre afin d'en exclure la parcelle 150p en cohérence avec l'arrêté préfectoral n°2023/ICPE/340	Estuaire et Sillon procèdera à la modification du périmètre du STECAL Ac en cohérence avec l'arrêté cité.	Prescriptions graphiques
293	11/06/2025	CDPENAF	[…] STECAL AV […] sous réserve pour le site du Gué Faisan sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc de justifier du bien-fondé de la localisation retenue qui a pour effet de consommer de l'espace agricole et d'inscrire le projet dans une démarche d'évitement des impacts sur l'environnement à l'appui d'inventaires naturalistes et de zones humides.	Les études sont en cours de réalisation dans le cadre de la création d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le lieu-dit du Gué-Faisan.	Justifications
294	11/06/2025	CDPENAF	[…] les STECAL AE et NE […] - sous réserve pour le secteur n°2 sis route de la Chudais sur la commune de Prinquiau de protéger l'arbre situé à l'angle Sud-Est si celui-ci présente un intérêt écologique et/ou paysager.	L'arbre situé à l'angle Sud-Est sera protégé dans le cadre du règlement graphique.	Prescriptions graphiques
295	11/06/2025	CDPENAF	[…] les STECAL AE et NE […] - sous réserve pour le secteur du Vivier sur la commune de Cordmais de protéger les haies bocagères en lisière nord, sud et ouest du périmètre.	Les haies situées sur les pourtours nord, sud et ouest du STECAL seront protégés au règlement graphique.	Prescriptions graphiques
296	11/06/2025	CDPENAF	[…] les STECAL Al et Nl […] sous réserve pour le projet de station d'épuration au lieu-dit Le Tertre Princeau sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc, de rechercher une implantation, à l'échelle des parcelles cadastrées ZY n°114 et 115, permettant, après réalisation du projet, la meilleure exploitabilité agricole des surfaces restantes, actuellement cultivées en maïs d'après le registre parcellaire graphique 2023.	Une étude de faisabilité a été finalisée en 2024 (annexée au PLUi). Une concertation avec l'exploitant agricole a été engagée en amont des acquisitions et une solution a été recherchée afin qu'il puisse poursuivre l'exploitation sur la partie ouest du site. Une convention d'exploitation sera signée avec l'exploitant agricole.	Justifications
297	11/06/2025	CDPENAF	[...]les hameaux classés en sous secteurs Uhb, considérés comme des STECAL par la CDPENAF, sous réserve pour le lieu dit La Garenne sur la commune de Quilly, d'assurer un accès pérenne aux parcelles cultivées au nord du périmètre, cadastrées ZR n°107, 108 et 134	La parcelle évoquée dispose d'un autre accès permettant de cultiver la majeure partie de l'ensemble agricole. En effet, cet ensemble dispose d'un périmètre de 1,5 ha cultivable, le reclassement en zone U d'une partie de la parcelle en front de rue qui s'apparente à une dent creuse dispose de 1 700 m² de superficie soit seulement 10% de la superficie totale de la parcelle. De plus, cette partie est en lanière et est très profonde et ne constitue donc pas la partie la plus facile à cultiver. Aussi, Estuaire et Sillon souhaite maintenir la zone U.	Non
298	11/06/2025	CDPENAF	[…] les hameaux classés en sous secteurs Uhb, considérés comme des STECAL par la CDPENAF[...] sous réserve pour le lieu dit La Mazière sur la commune de Prinquiau, de justifier la densification de ce hameau compte tenu de son éloignement du bourg.	Le hameau de La Mazière constitue effectivement le seul hameau situé à plus de 3 kms d'une centralité. Estuaire et Sillon rappelle néanmoins que l'identification des secteurs de campagne en tant que hameau, village ou SDU s'appuie sur une analyse multi-critères dont la distance à la centralité la plus proche constitue un élément important mais non excluant. Les caractéristiques du hameau ainsi que de sa proximité avec la zone d'activité économique de l'Abbaye2 sur la commune de Pont-Château situé à 2 kms ont conduit à son classement en hameau. En effet, son nombre de constructions (87), sa densité (9 logements/ha), sa structuration autour de la place du Menhir, la présence de patrimoines vernaculaires (granges, four à pain) mais aussi d'un noyau ancien, le rapproche des caractéristiques d'un village, tout comme sa capacité potentielle d'urbanisation (environ 20 logements). Enfin, il bénéficie d'une vie collective propre et dynamique, puisqu'une association de sauvegarde du petit patrimoine de La Mazière a été créée en 2019 et travaille à la restauration du patrimoine comme la fontaine du hameau. Au regard de l'ensemble de ces caractéristiques Estuaire et Sillon estime pertinent le classement de ce hameau historique et dynamique en tant qu'espace densifiable.	Non
299	11/06/2025	CDPENAF	[…] les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles et naturelles sous réserve de limiter à 25 mètres de distance maximale entre les annexes et la construction principale	Estuaire et Sillon souhaite conserver la règle actuelle qui impose l'implantation de tous points de la construction dans un rayon de 30 mètres. En effet, cette règle apparaît autant restrictive mais plus claire à instruire puisqu'elle précise bien que l'ensemble de la construction doit être située dans ce rayon, à la différence de la règle proposée qui n'impose pas que tous points de la construction soient inclus dans le rayon de 25 mètres. Compte tenu de la superficie au sol maximale au sol autorisé pour une annexe (40 m²) par le règlement écrit, imposer une implantation à 25 mètres sans préciser "tous points de la construction", pourrait entraîner une implantation de la façade la plus éloignée de plus de 30 mètres.	Non
300	11/06/2025	CDPENAF	Avis défavorable à l'unanimité des membres pour : - le hameau de la Noë Durée sur la commune de Cordemais, en raison des forts enjeux environnementaux mentionnés au dossier, des possibles remontées des nappes et des problématiques d'assainissement/de gestion des eaux pluviales	Le Hameau de la Noë Durée est maintenu en zone Uh. En effet, celui-ci est un hameau historique avec la présence d'un noyau ancien bien préservé. La densité du hameau, relativement forte pour un hameau témoigne de cette urbanisation rapprochée des hameaux de l'époque. Même si ce hameau s'organise autour d'une route principale, la Noë Durée, des ramifications par des chemins anciens et la rue Les Rochettes structurent ce hameau. L'existence de peu de dents creuses et de capacités foncières n'auront donc pas pour effet d'impacter le hameau. Les espaces présentant un intérêt paysager ont été exclus des espaces constructibles pour assurer la préservation du hameau dans son écrin et la haie structurant la lisière au nord-ouest a été protégée.	Non
301	11/06/2025	CDPENAF	Avis défavorable à l'unanimité des membres pour : - le hameau linéaire du Rocher sur la commune de Campbon, en raison des caractéristiques d'urbanisation diffuse du secteur.	Le hameau du Rocher est maintenu, du fait de sa proximité au bourg et de la présence de plusieurs bâtis anciens notamment. L'enveloppe du hameau a exclu l'espace central pour préserver son caractère naturel. Les dernières capacités étant relativement restreintes, elles n'auront pas d'impact sur l'organisation du hameau.	Non
302	11/06/2025	CDPENAF	Avis défavorable à la majorité de ses membres (deux abstentions) pour le hameau de Villeneuve - la Ferrière sur la commune de Prinquiau en raison des problématiques d'assainissement et de gestion des eaux pluviales mentionnés au dossier.	Le hameau de Villeneuve-La Ferrière est maintenu. En effet, il s'agit d'un des hameaux les plus importants du territoire en matière de nombre de constructions (environ 140) et présentent une organisation plutôt urbaine avec plusieurs voies de communication, favorisant l'urbanisation en épaisseur. Pour répondre aux inquiétudes concernant la gestion des eaux pluviales et du risque inondation par eaux pluviales, les parcelles bordant la voie ferrée au nord du hameau sont reclassées en zone non constructible pour interdire la construction en second rideau et préserver cet espace perméable puisqu'il constitue le nœud de la problématique des eaux pluviales sur le secteur. Enfin, concernant l'assainissement, la station d'épuration des basses landes va	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
				faire l'objet de travaux d'amélioration avec le remplacement du filtre à sable, en réponse aux dommages causés par des travaux d'ENEDIS. Les travaux permettront d'améliorer les performances de la station qui dessert uniquement la ZAE des Basses-Landes qui n'a pas vocation à s'agrandir.	
303	04/07/2025	CCEG (Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres)	Avis favorable , pas de remarque	Estuaire et Sillon prend acte de l'avis favorable de la communauté de communes Erdre et Gesvres.	Non
304	28/04/2025	Commune de Fay-de-Bretagne	Avis favorable , pas de remarque	Estuaire et Sillon prend acte de l'avis favorable de la commune de Fay-de-Bretagne.	Non
305	15/07/2025	DDTM 44	Dans cette perspective, les dispositions de l'OAP « optimisation foncière » mériteraient quelques ajustements. En effet, les illustrations s'appuient malheureusement encore sur le modèle d'une division parcellaire typique d'une densification spontanée, dite en drapeau, celle-là même que vous entendez maîtriser. Ce type de densification génère plusieurs difficultés : gestion des accès, des mitoyennetés… et a aussi pour conséquence de réduire la place de la trame verte en ville en supprimant les cœurs d'îlots. En outre, cette forme urbaine n'est pas à même de répondre aux densités imposées par le règlement du PLUi. Aussi, je vous invite à intégrer des illustrations valorisant d'autres formes urbaines (maisons mitoyennes par exemple). Il serait aussi également pertinent de faire figurer les fronts bâtis à privilégier pour chaque site (soit au règlement graphique ou en annexe de l'OAP).	Comme évoqué dans les justifications du PADD page 40/41 et de l'OAP optimisation foncière p536/540, le territoire d'Estuaire et Sillon est confronté, comme de nombreux territoires, à un phénomène de divisions foncières spontanée qui permet une densification douce spontanée, qui parfois pose des problématiques que vous avancez en matière d'accès, de préservation des qualités paysagères, de vis-à-vis et d'intimité. Les OAP sectorielles se sont attachées à identifier des secteurs de taille pertinente, plus de 4000 m² en général, pour produire des opérations d'ensemble permettant d'assurer la qualité des futurs quartiers, notamment pour les cœurs d'ilots. Estuaire et Sillon, en complémentarité avec les OAP sectorielles, a mis en œuvre un travail fin d'identification des petites unités foncières ou groupement d'unités foncière pouvant faire l'objet d'une potentielle densification et division foncière. L'enjeu y est bien d'assurer une certaine qualité d'habiter, ce qui est préconisé dans l'OAP à travers les orientations sur la rationalisation des accès aux parcelles, les formes d'implantations en prenant en compte l'orientation solaire et les aménités existantes (arbres, haies) et les enjeux d'intimité ou encore les volumétries et la préservation de la trame arborée. Néanmoins, les espaces identifiés par l'OAP "optimisation foncière" sont localisés au sein d'espace pavillonnaire et souvent lâche, sur des fonciers de petite taille, ayant pour résultante de produire des opérations en second rideau ou en drapeau. L'enjeu n'est pas de l'interdire, compte tenu que ces parcelles se situent en zone U et qu'elles permettent de participer à l'effort de production de logements, mais bien de limiter ses effets négatifs : multiplication des accès, perte de la trame arborée et bocagère, implantation bâtie générant des conflits de voisinage, production d'une architecture en décalage avec l'existant. L'OAP s'attache donc à poser des principes d'urbanisation permettant d'y répondre. Les schémas et illustration ont donc pris le parti, dans un souci de pédagogie, de cibler les types d'opérations qu'on retrouve le plus sur le territoire et qui pose le plus de problématiques urbaines et paysagères. En matière d'implantation, les orientations que vous évoquez (maisons mitoyennes, front bâti) ne sont pas nécessairement la forme la plus adaptée, elle peut l'être dans certains cas et non dans d'autres, l'OAP s'attache bien à le mettre en avant en incitant à implanter la construction en cohérence avec le site et en rechercher la meilleur implantation possible pour tirer parti de l'orientation solaire, ménager des espaces extérieurs confortables tout en assurant une intimité avec les autres constructions. Par ailleurs, il est rappelé qu'on zone Ub, dans laquelle sont localisées l'immense majorité des sites, l'implantation en limites séparatives est permise pour optimiser au mieux la parcelle. Toutefois, pour mettre en avant d'autres possibilités d'implantation et d'autres cas pouvant se présenter, les illustrations sont complétées.	OAP optimisation foncière
306	15/07/2025	DDTM 44	[...] La programmation affichée au PLUi est inférieure à l'objectif du SCoT sur les cinq prochaines années. À l'occasion de l'avis rendu sur le SCoT arrêté, mes services ont souligné l'importance de rehausser les objectifs de production de logements sur votre territoire. [...] il est nécessaire d'accroître les objectifs de production de logements, a minima pour la période 2025-2030, afin de développer une offre nouvelle suffisante qui favorise les parcours résidentiels des habitants sur votre territoire.	Les objectifs de production de logements tels qu'affichés dans le PADD n'ont pas évolué depuis la présentation réalisée en novembre 2023 lors de la réunion PPA. Les services de l'Etat avaient mis en avant des objectifs "qui peinent à répondre aux besoins" sans qu'aucune justification chiffrée et propositions ne soient fournies lors de cette réunion ou ultérieurement. Par la suite, dans le cadre de la réunion PPA sur la phase réglementaire tenue en novembre 2024, pour laquelle une version de travail sur la justification des choix avait été transmise en amont comportant les éléments d'explication de la production de logement, les seules interventions des services de l'Etat ont portées sur la typologie des logements prévus au sein des OAP, mais non sur le niveau de production de logements fixé dans le cadre du PADD. De même, le porter à connaissance transmis en octobre 2024 met en exergue un enjeu de diversification du parc, conseille de favoriser une répartition équilibrée et note une production de logements réelle en deça des objectifs du PLH et du SCoT sur la période 2017-2019. Aussi, les chiffres évoqués dans cet avis n'ont jamais fait l'objet d'échanges en amont lors des différentes phases de concertation et de discussion. Or, les objectifs de production de logements constituent un enjeu central et un élément qui impacte de façon substantielle les choix d'aménagement du PLUi, d'autant plus si on considère les chiffres communiqués dans cet avis, puisque cela reviendrait à spatialiser et prévoir près de 700 à 840 logements supplémentaires sur la durée du PLUi, selon les fourchettes hautes ou basses, soit environ 30 % de plus. En matière de compatibilité avec les orientations du SCoT, le PLUi est bien compatible puisque la spatialisation de la production de logements (voir justification p.90 à 162) identifie 2 579 logements. Une erreur de calcul est par ailleurs existante dans le tableau de synthèse page 162 des justifications. La production annuelle de logements se situe donc dans la fourchette fixée par le SCoT à savoir 250 à 270 logements, et n'est donc pas inférieure. Par ailleurs, ce PLUi fait d'ores et déjà l'effort de poser les bases d'opérations allant au-delà du PLUi pour des secteurs en renouvellement urbain complexe comme démontré dans ces mêmes pages des justifications. Enfin, sur les chiffres exposés dans cet avis, ils semblent s'appuyer sur les projections des ménages établies par l'INSEE, sans que soient présentées les variables et hypothèses qui permettent d'arriver à ce chiffre de 289 à 344 logements. En revanche, Estuaire et Sillon, au sein des pages 30 à 35, a justifié l'ensemble des paramètres qui lui ont permis de définir les besoins en production de logements. Pour rappel, ces besoins s'appuient sur une analyse détaillée et justifiée prenant en compte la hausse démographique en s'appuyant sur les projections OMPHALE de l'INSEE et en retenant les scénarios bas et central. L'analyse des besoins s'est aussi appuyée sur les besoins liés au desserrement des ménages, à la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires. De plus, au regard de la dynamique passée (246 logements produits en moyenne depuis 2008, voir diagnostic p147-148), ce chiffre apparaît difficilement atteignable et réaliste dans le contexte de crise du logement. Aussi, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, Estuaire et Sillon maintient son objectif de production de logement, qui est plus réaliste et étayé.	Non
307	15/07/2025	DDTM 44	Vous apportez également des réponses à la hauteur des enjeux majeurs de diversification du parc de logements, notamment sur le locatif social [...] Les efforts consentis en faveur de la mixité sociale gagneraient à être développés également au bénéfice de la production de petits logements, dimension peu investie dans le volet programmatique des OAP et pourtant précieuse au regard des besoins importants recensés sur votre territoire pour les jeunes et les personnes précaires.	Dans le cadre de la définition des densités pour chaque OAP, des études de faisabilité ont été réalisées pour définir plus finement et justement les capacités réelles de production de logements en fonction du site, de ses caractéristiques, mais aussi d'une programmation future pour les logements. A ce titre, dans les OAP pour lesquelles des petits logements étaient envisagés, ceux-ci ont été pris en considération dans le calcul de la densité. In fine, pour respecter la densité de ces opérations, les futurs opérateurs devront donc prévoir des petits logements pour pouvoir répondre à la densité. De plus, il apparaît difficile à ce stade d'aller plus loin et de fixer des objectifs précis, que seule une étude de programmation dans le cadre opérationnel est à même de fournir précisément. Estuaire et Sillon souhaite donc laisser cette possibilité aux projets de définir au plus juste les besoins. Enfin, le PLH va être révisé, les études débutant fin 2025, et permettra de préciser plus finement les attendus en matière de typologie sur le territoire et par commune.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
308	15/07/2025	DDTM 44	L'évaluation environnementale et la justification des choix soulignent la présence sur plusieurs secteurs de projet d'enjeux écologiques forts et/ou de zones humides avérées et potentielles. Or, ces éléments ne sont pas retranscrits dans les OAP ni présentés de manière détaillée dans l'état initial de l'environnement. Aussi, je tiens à souligner, au stade du document d'urbanisme, la nécessaire adéquation du niveau et du mode protection retenus dans le PLUi avec les enjeux de protection repérés, ainsi que l'accessibilité, la lisibilité des informations et l'absence d'ambiguïté voire de contradiction des règles définies dans le document d'urbanisme. >> Cette démarche incontournable gagnerait en robustesse en intégrant dans votre document, a minima pour les secteurs d'urbanisation immédiatement constructibles : – les investigations de zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, lequel précise les critères de définition et de délimitation des zones humides (examen de la végétation et réalisation de sondages pédologiques visant à clarifier le caractère hydromorphe de certaines zones) ;	Les justifications des secteurs de projets p90 à 192 mettent en exergue les choix d'évitement des zones humides pour les secteurs retenus. Pour rappel, chaque secteur de projet potentiel a fait l'objet d'un travail et d'une analyse de terrain par le bureau d'études Ecovia, notamment sur la potentialité de présence de zones humides. Au regard de cette première analyse, une seconde phase d'investigation a été menée dans le cadre de la révision du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire menée par le cabinet Hydroconcept. Cette phase d'analyse a permis de délimiter plus précisément les zones humides sur les de développement à vocation économique, d'habitat ou d'équipement et de les exclure des sites d'urbanisation quand cela était possible ou de les protéger dans le cadre des OAP. Toutefois, les résultats de ces études et leur validation n'étant pas achevé à la date d'arrêt du PLUi, ils n'ont pas été annexé au PLUi. Ils feront l'objet d'une intégration en annexe du PLUi une fois ces études achevées et validées, dans le cadre d'une modification, celles-ci n'ayant pas été achevées à date. Le PLUi a néanmoins pris le soin d'identifier au règlement graphique les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE. Par ailleurs, l'obligation de recourir à un dossier loi sur l'eau dans le cadre d'aménagement de zones projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique.	Non
309	15/07/2025	DDTM 44	[...] >> Cette démarche incontournable gagnerait en robustesse en intégrant dans votre document, a minima pour les secteurs d'urbanisation immédiatement constructibles : – les inventaires naturalistes (reptiles, oiseaux, mammifères, etc. et leurs habitats) pour doter l'évaluation environnementale d'une analyse des impacts sur le champ de la biodiversité.	De même, le bureau d'études Ecovia a mené un travail de terrain pour identifier les enjeux écologiques faunes, flore et habitat sur chaque secteur de projet potentiel. Pour une meilleure compréhension des choix effectués, il est proposé dans le cadre des justifications des choix de site, P90 à 192, d'ajouter au sein des fiches d'enjeux les éléments de diagnostic de chaque site en matière de faune, flore et habitat. Cela permettra de mettre mieux en exergue les enjeux de chaque site en comparaison des choix réalisés dans le cadre des périmètres des secteurs de projets, des protections apportées au règlement graphique (haies, arbres, mares, etc) et des protections imposées dans le cadre des OAP.	Justifications
310	15/07/2025	DDTM 44	Par exemple, l'OAP MA.01 à Malville se situe sur un secteur présentant un fort enjeu écologique, avec la présence avérée d'une zone humide, pourtant non prise en compte dans l'OAP. Cette situation est de nature à nuire à la cohérence et à l'opérationnalité du projet.	A titre d'exemple, sur le site cité dans votre avis, à savoir l'OAP MA.01 de Malville, la zone humide est située dans la partie basse au nord de la zone. Cette partie a été exclue de la zone de projet au PLUi pour ne conserver que la partie haute et ainsi éviter l'impact sur la zone humide. La mare est également exclue de la zone de projet ainsi que les prairies en partie basse support de la zone humide. Les haies et bosquets identifiés en tant qu'enjeux sont identifiés en tant qu'éléments de patrimoine paysager à préserver (arbres, haies). L'OAP impose enfin de reconstituer des haies sur la lisière nord ainsi qu'au sein du futur projet.	Non
311	15/07/2025	DDTM 44	De manière similaire, l'OAP SE.05 à Saint-Étienne-de-Montluc présente, sur sa partie Nord, des enjeux écologiques forts ainsi qu'une zone humide potentielle, sans que cela ne soit intégré dans les orientations.	Concernant l'OAP n°5, la partie nord ne présente pas d'enjeux écologiques. En effet, cette partie de l'OAP gare est occupée par des espaces déjà urbanisés qui feront l'objet de renouvellement urbain.	Non
312	15/07/2025	DDTM 44	Comme cela a été rappelé dans la note d'enjeux ainsi que par mes services lors des réunions des PPA, le PLUi doit témoigner d'une recherche d'évitement des impacts. Au regard des manques constatés dans l'état initial de l'environnement ou d'absence de traduction d'une primauté accordée à l'évitement dans la réflexion sur certains partis d'aménagement, il serait souhaitable de reclasser, a minima en zone 2AU, les secteurs à forts enjeux écologiques.	Les secteurs de projets concernés par un enjeu écologique fort sont les suivants : . Sur la commune de Prinquiau : l'OAP PR.03 à Prinquiau et la zone UL. Pour la 1ère, comme évoqué dans votre avis, les zones humides sont évitées dans le cadre du périmètre de l'OAP ou inclus dans l'OAP en tant qu'espace à protéger. Pour la zone UL, seuls les secteurs déjà artificialisés sont conservés, les espaces non urbanisés ont été reclassés en zone A. , Sur la commune de Savenay : la zone 2AU au nord en continuité du Lycée, les expertises zones humides ont identifiées une zone humide en bordure ouest du site, le secteur conservé n'est donc pas concerné par une zone humide et la haie en lisière ouest est protégée au plan de zonage. La zone des Acacias dans sa partie sud, sur laquelle aucune zone humide n'a été identifiée, seule une zone humide au sud avait été identifiée qui a été exclue de la zone économique et reclassée en zone NP. La partie est ayant été également exclue, même si aucune zone humide n'a été détectée. Enfin, la zone 2AU en continuité de l'hôpital avait été identifié comme enjeu fort mais aucune zone humide n'a finalement été détectée et les boisements au sud en lisière avec les constructions d'habitat ont été protégés au plan de zonage. Sur la commune de Malville, seul le secteur évoqué ci-dessous est concerné par un enjeu fort. . Sur la commune de Cordemais, la partie ouest du village de la Croix-Morzel est identifié en tant qu'enjeu fort, mais l'espace classé en U est déjà artificialisé. Le reste des secteurs identifiés en tant qu'enjeu fort sont classés en zone A. . Enfin, sur Saint-Etienne-de-Montluc, la partie sud du secteur gare était potentiellement identifié en tant qu'enjeu fort, toutefois les études réalisées dans le cadre du quartier gare n'ont révélé aucune zone humide sur ces espaces, classé qui plus est en zone 2AU. En conclusion, les espaces identifiés en tant qu'enjeu fort dans le cadre de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale sont déjà classés en zone 2AU ou on fait l'objet d'un évitement des enjeux écologiques ou d'une préservation des composantes paysagères et écologiques comme les haies, les arbres, les boisements ou les mares au règlement graphiques et de protection dans le cadre des OAP.	Non
313	15/07/2025	DDTM 44	Le PLUi mériterait d'être également consolidé sur ce point s'agissant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage au lieu-dit le Gué Faisan et pour la création de la nouvelle station d'épuration de la commune de Saint-Etienne-de-Montluc au lieu-dit le Tertre Princeau, ainsi que pour les emplacements réservés situés sur des espaces non artificialisés.	Le travail de terrain pour identifier les enjeux faune, flore, habitat et zones humides a également été réalisé dans le cadre des STECALS. Plus précisément, sur le site du Gué-Faisan et du Tertre-Princeau pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage et d'une nouvelle station d'épuration, les études opérationnelles dans le cadre de l'aménagement de ces zones seront annexées au PLUi pour démontrer précisément la procédure éviter-réduire-compenser. Concernant les emplacements réservés, ils ont tous fait l'objet d'une analyse au regard de la consommation d'espace de l'artificialisation. 3 ont pour conséquence d'entraîner de la consommation d'espace : TB-06, MA-10 et SE-06. La consommation de ces emplacements réservés a été réintégrée à la consommation finale au sein de la justification, soit 4300 m². Une très grande majorité constitue des cheminements et ne sont pas considérés comme de la consommation d'espace ni comme de l'artificialisation au titre du Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols.	Justifications
314	15/07/2025	DDTM 44	À ce stade, le PLUi ne comporte pas de tableau récapitulatif recensant l'ensemble des emplacements réservés, précisant pour chacun la justification, la commune concernée et le bénéficiaire. Par ailleurs, le règlement graphique	Les justifications du PLUi comporte un sous-chapitre spécifique pour les emplacements réservés p327 à 337, comportant une justification pat grandes thématiques et des tableaux récapitulatifs précisant la commune, la surface et l'objet de l'emplacement réservé. En revanche, la justification concernant	Prescriptions graphiques

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
			fait mention d'emplacements réservés dits « flottants », qui ne sont pas accompagnés d'une justification des choix opérés. Je vous recommande d'insérer au rapport de présentation un tableau recensant de manière exhaustive les différents types d'emplacements réservés, assorti de leurs justifications et des surfaces correspondantes.	l'emplacement réservé flottant MA-02, inscrit à Malville a fait l'objet d'un oubli qui sera corrigé. Cet emplacement réservé a pour objet de desservir par une voie piétonne entre la zone 1AUa et la rue de la Merlerie sur laquelle débouche un cheminement doux au nord.	
315	15/07/2025	DDTM 44	La carte TVB présentée dans l'OAP thématique « eau et biodiversité » témoigne d'un maillage écologique complexe qui justifierait pleinement l'élaboration de prescriptions et d'orientations à la hauteur des défis posés. [...] La justification des choix opérés semble cantonner l'OAP « eau et biodiversité » à un rôle pédagogique, destiné aux porteurs de projets, qu'ils soient particuliers ou professionnels. Aussi, je vous invite à renforcer l'articulation entre l'OAP « Eau et Biodiversité » et le volet réglementaire du PLUi pour que ces pièces opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme puissent constituer un véritable levier pour une gestion plus fine, cohérente et adaptée des enjeux liés à l'eau et à la biodiversité sur l'ensemble du territoire.	Estuaire et Sillon rappelle qu'une OAP ne peut pas préconiser de mesures de gestion puisqu'elle ne s'applique qu'aux pétitionnaires dans le cadre de travaux et non d'entretiens. Le PLUi ne dispose donc pas d'outils pour contraindre à certains types de gestion ou d'entretiens les différents espaces, mais réglementent uniquement sa constructibilité et le droit des sols. Par ailleurs, la diversité des milieux naturels sont intégrés à travers les outils permis par l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et les prescriptions graphiques suivantes : boisements, haies (à la fois d'enjeux hydrauliques, de biodiversité et de paysages), les mares, la préservation des cours d'eau et de leurs espaces (interdiction de construction dans un rayon de 8 mètres). Les OAP apportent également des protections complémentaires au règlement graphique. La portée de l'OAP thématique est donc moindre et a vocation à compléter les éléments intégrés au zonage et au règlement. L'OAP vient alimenter la réflexion des porteurs de projets pour améliorer la situation, dans une logique de compatibilité. Nous rappelons que pour avoir un effet conséquent, il est nécessaire de mettre les éléments structurants dans la partie règlementaire pour générer une conformité.	Non
316	15/07/2025	DDTM 44	Ainsi, le sous-secteur agricole Aa pourrait distinguer les règles de gestion et de préservation des haies selon qu'elles appartiennent à des réservoirs bocagers ou à des corridors écologiques — qu'ils soient ouverts, boisés ou bocagers.	Dans la continuité des éléments ci-dessus, les règlements écrit et graphique n'ont pas la possibilité de déterminer des règles de gestion. L'enjeu pour les haies est de préserver celles qui constituent un enjeu pour le territoire, à savoir celles jouant un rôle hydraulique majeur et important et celles jouant un rôle en matière de corridor écologique comme exprimé dans les justifications p264/265. Le PLUi impose donc le dépôt d'une déclaration préalable pour tous travaux ayant pour effet de modifier, supprimer les haies, mais posent des dérogations pour favoriser une gestion pertinente selon les besoins et la réalité du terrain, notamment pour les agriculteurs. Aussi, le PLUi propose donc une certaine gestion différenciée en fonction des enjeux.	Non
317	15/07/2025	DDTM 44	De même, les milieux naturels variés du territoire (marais, prairies humides, coteaux boisés, etc.) appellent des orientations spécifiques que les règlements N, Np ou Ap ne peuvent couvrir de manière adéquate. Le sous-secteur Ap, en particulier, englobe des situations très diverses : enjeux agronomiques et paysagers en périphérie urbaine, secteurs déjà insérés dans le tissu urbain, ou encore prairies permanentes aux fonctions écologiques remarquables. Cette hétérogénéité mériterait une traduction plus fine dans le document d'urbanisme.	Estuaire et Sillon est effectivement composé d'une variété de milieux dont l'enjeu est leur préservation de l'urbanisation. En tant qu'outil de planification de droit du sol et non de gestion opérationnelle de ces espaces, l'enjeu sur ces espaces est de limiter leur constructibilité et de permettre les usages agricoles notamment. Il n'apparaît donc pas nécessaire de démultiplier les zonages, y compris pour le secteur Ap, qui même s'il englobe des situations diverses, permet de limiter la constructibilité en ne permettant que de petits abris pour animaux pour un usage raisonné et agricole de ces espaces. La protection des haies, des zones humides via des prescriptions graphiques permet de préserver finement et spécifiquement les éléments qui le nécessitent.	Non
318	15/07/2025	DDTM 44	En outre, les corridors écologiques traversant les zones urbaines sont difficilement compatibles avec un simple sous-secteur Np dans des secteurs denses. Celui-ci ne permet ni une réelle prise en compte de la continuité écologique, ni la mise en œuvre d'une politique ambitieuse de nature en ville connectée.	De même, les corridors existant en zones humides permettent d'être strictement préservés par la zone Np qui interdit toute urbanisation excepté pour les constructions existantes, mais aucune construction n'est localisée au sein des zones Np situées en milieu urbain. En complément des enjeux de nature en ville, un important travail de repérage de la trame arborée (arbres, haies et éléments boisés, les ensembles patrimoniaux végétaux) en milieu urbain a été mené, comme expliqué et justifié p263/266. Les espaces cultivés ont également été repérés et complètent cette trame écologique urbaine. Des choix forts ont également été opérés pour reconnecter des corridors écologiques notamment la vallée des soupirs à Savenay avec le classement en zone Np d'espace urbanisé pour à terme envisager leur renaturation.	Non
319	15/07/2025	DDTM 44	Parmi les 19 stations d'épuration implantés sur le territoire de la communauté de communes, trois d'entre elles ont été déclarées non conforme en 2024 : • À Saint-Étienne-de-Montluc, la station du bourg (Saint-Thomas), d'une capacité nominale de 6 000 équivalents-habitants (EH), était chargée à 5 167 EH en 2024, soit 86 % de sa capacité. Une nouvelle station est à l'étude, sur le site du STECAL pré-cité, notamment pour intégrer les effluents futurs de la zone d'activités de la Croix Gaudin, mais aucun calendrier de travaux n'est à ce jour fixé ; • À Savenay, la station actuelle (9 500 EH) fonctionne à environ 61 % de sa capacité, son réseau de collecte est défectueux et occasionne des déversements réguliers (plus de 51 000 m³ en 2024) ; • Au Temple-de-Bretagne, la station actuelle (2 150 EH) présente une charge entrante de 1 333 EH soit 62 % de sa capacité. Déclarée non conforme pour le réseau de collecte et sujette à des déversements en tête de station et au niveau du by-pass, un plan d'actions est attendu pour engager les travaux permettant de remédier aux dysfonctionnements constatés. Cette situation est un facteur limitant pour la réalisation des zones d'urbanisation raccordées à ces stations d'épuration et immédiatement annoncées comme constructibles dans votre document. . Elle implique de démonter la concordance des plannings de travaux des systèmes d'assainissement avec l'échéancier des secteurs d'urbanisation retenus au PLUi par le règlement graphique et par les OAP. [...] Je vous demande d'enrichir le dossier sur ce point et d'opérer les reclassements en zone 2AU qui apparaissent nécessaires en application de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme. Les nouvelles zones d'urbanisation ne pourront pas être livrées avant la mise en service des nouvelles stations d'épuration de Saint-Etienne-de-Montluc et de Savenay ou la réalisation du plan d'actions au Temple-de-Bretagne.	En réponse aux enjeux liés à la mise en service des nouvelles stations d'épuration de Savenay et de Saint-Etienne-de-Montluc et des travaux de réhabilitation du Temple-de-Bretagne, Estuaire et Sillon précise que sur la commune du Temple-de-Bretagne, aucune zone d'extension urbaine n'est inscrite et que les deux secteurs d'OAP sont inclus dans la zone U et constituent une densification de l'existant. Le projet de de la rue du Grand Pont étant par ailleurs déjà instruite. Concernant les communes de Savenay et de Saint-Etienne-de-Montluc, au sein de chaque OAP sera ajoutée la mention suivante : "l'urbanisation du secteur ne pourra être envisagée que lorsque la nouvelle station d'épuration de la commune X sera mise en service", en cohérence avec la demande de la DDTM. Seule les OAP de l'Aumônerie, des Chardonnerets et du Bois des Amourettes ne seront pas concernées, compte tenu que leur dossier ont déjà fait l'objet d'une instruction d'urbanisme. Cette mention sera également ajoutée au sein du règlement écrit.	OAP sectorielles

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
320	15/07/2025	DDTM 44	Pour rappel, en application de l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme introduit par la loi Climat & Résilience, les OAP doivent en effet définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. Cette dimension de la programmation apparaît peu présente dans les OAP sectorielles. Je vous demande d'enrichir le dossier sur ce point [..].	Estuaire et Sillon et les communes n'ont pas été en mesure de définir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation au regard des nombreuses OAP en renouvellement urbain et des difficultés opérationnelles inhérentes à ce type d'opérations : déconstruction, multipropriétés, accès à des coeurs d'ilots, rétention foncière, mise en oeuvre d'une politique foncière en cours sur l'ensemble du territoire en lien avec l'Etablissement Public Foncier. Au regard de ces nombreuses contraintes, il apparaît très difficile de fixer un échéancier pertinent et opérant, au risque de bloquer des opérations et de devoir modifier régulièrement le PLUi pour le mettre en compatibilité avec la réalité opérationnelle. Néanmoins, en réponse aux enjeux liés aux STEP, il est ajouté aux OAP de Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc la nécessité de la mise en service des STEP de Savenay et Saint-Etienne-de-Montluc pour s'assurer de la capacité des réseaux à gérer ces nouvelles opérations.	Non
321	15/07/2025	DDTM 44	Projet de mise à 2x3 voies de la RN165 entre Sautron et Savenay […] J'appelle votre attention sur la nécessité de faire évoluer le PLUi, après l'obtention des autorisations requises pour permettre la réalisation du projet. En l'état, le règlement graphique et écrit du PLUi classe certaines parcelles en sous-secteur Ap, Aa, Np, Ub, Al ou Uea, qui interdisent pour la plupart l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics. [...] Le PLUi identifie également plusieurs éléments remarquables sur le secteur (zones humides, espaces boisés classés, haies, boisements protégés), ainsi qu'une zone de sensibilité racinaire	Les boisements, espaces boisés et haies protégées identifiés au plan de zonage et concernés par le projet de mise en 2x3 voies seront retirés pour permettre la réalisation des travaux notamment dans les secteurs de La Billais Deniaud, au nord du bourg du Temple-de-Bretagne, rue de l'Europe à la Croix-Rouge, à la Crohonnais et au Moulin de la Merlerie. Concernant les zones humides, il est rappelé qu'une étude contradictoire pourra permettre de lever les zones humides identifiées au PLUi, qui reprend celles identifiées dans le cadre du SAGE. Aussi, elles sont conservées en l'état, charge au projet de démontrer l'absence de zone humide.	Prescriptions graphiques
322	15/07/2025	DDTM 44	L'étude hydraulique en cours sur l'estuaire de la Loire a été intégrée au règlement du PLUi sous la forme d'un aléa de référence correspondant à Xynthia + 20 cm, ce qui reflète un état actuel du risque de submersion marine. Or, conformément à l'article L. 101-2 7° du code de l'urbanisme, le PLU doit intégrer une anticipation des effets du changement climatique. À ce titre, l'aléa de référence doit être majoré de 40 cm. L'aléa futur à prendre en compte doit ainsi être fixé, a minima, à Xynthia + 60 cm. Cette exigence découle des dispositions du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 relatives aux submersions marines (majoration du niveau marin de 60 cm minimum pour caractériser l'aléa à horizon 100 ans). Dans cette perspective, le scénario de référence à 100 ans ne peut être inférieur à Xynthia + 60 cm.	La DDTM de Loire-Atlantique a engagé en 2020 une étude de cartographie et de qualification de l'aléa submersion marine sur l'Estuaire de la Loire. Il s'agit d'une étude technique qui apporte une nouvelle connaissance sur le risque de submersion marine du territoire. La notification par le Préfet aux collectivités nécessite son intégration au PLUi. Le scénario retenu par cette étude est le Xynthia +60 cm. Il est donc proposé de traduire cette étude dans le PLUi comme suit : Ajout dans le zonage graphique "Risques" des cartes d'aléa Xynthia + 60 ; Intégration de règles dans les dispositions générales du règlement écrit : Périmètre 1 correspondant au site industriel de Cordemais : Autorisé : Tout projet de construction, d'aménagement et d'extension en lien avec les activités industrialo-portuaires et d'équipement général sous réserve de respecter des prescriptions : +surélévation du premier plancher fonctionnel +mise hors d'eau au-dessus l'aléa Xynthia + 60 cm des produits polluants et/ou dangereux et/ou dans des contenants étanches +mise hors d'eau au-dessus l'aléa Xynthia + 60 cm des réseaux propres à l'installation et des équipements sensibles (électriques, Dispositifs mécaniques, chauffage, etc) Interdit : +la création d'établissement sensibles (crèches, centre de loisirs, etc.) ; +la création d'établissements utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre (casernes de pompiers, gendarmerie, services techniques, etc.) ; +la création d'établissement recevant du public ; +les locaux à sommeil dans les zones d'aléa fort et très fort. Recommandé (application des prescriptions pour un événement supérieur, création d'un espace refuge et aménagement d'accès hors d'eau pour faciliter l'évacuation des personnes, etc.) Périmètre 2 correspondant aux autres secteurs concernés par l'aléa : Interdit dans toutes les zones : les projets de nouveaux établissements sensibles et les extensions de bâtiments existants d'un établissement sensible déjà existant comportant des locaux à sommeil et augmentant la capacité d'accueil (maisons de retraite, hôpitaux, établissements scolaires pour mineurs, crèches, centres de loisirs…), les constructions, installations ou les aménagements aggravant les risques pour d'autres personnes. Interdit en zone d'aléa Xynthia +20 aléa fort et très fort : les locaux de sommeil, les établissements utiles à la gestion de crise, les projets générant des pollutions, etc.	Règlement écrit
323	15/07/2025	DDTM 44	Il est néanmoins indispensable d'annexer le PPRT de La Chapelle-Launay au PLUi afin de garantir une prise en compte complète du risque technologique, en application des articles L. 151-43 et R. 151-51 du code de l'urbanisme.	Le PPRT approuvé le 2 février 2017 autour des installations du dépôt d'hydrocarbures exploité par le Service des essences des armées sur la commune de LA CHAPELLE-LAUNAY sera annexé au PLUi.	Annexes
324	15/07/2025	DDTM 44	Le diagnostic signale l'existence de « 50 sites d'extraction fermés sur le territoire de la CCES », ainsi que la présence de cavités souterraines abandonnées, notamment sur les communes de Quilly et Campbon. Malgré ces éléments de connaissance, le règlement ne traite pas ce risque spécifique. Il convient donc d'introduire, dans le règlement littéral et graphique, des dispositions interdisant la constructibilité dans les secteurs concernés. Cela permettrait une prise en compte effective du risque d'effondrement lié aux anciennes cavités souterraines.	Pour répondre aux enjeux de limitation du risque d'effondrement des cavités souterraines et sur les sites d'extraction, il est inscrit un nouvel outil graphique "zone de risque de cavité souterraines" aux pièces 4.5 concernant les risques. Au sein de ces zones repérées au règlement graphique, il est inscrit les règles suivantes au sein du règlement écrit : "Les parcelles concernées par le risque effondrement de cavités souterraines identifiées au règlement graphique devront réaliser une étude de sol dans les cas suivants : - Les nouvelles constructions - Les extensions et annexes des constructions existantes". En effet, ne disposant pas des périmètres précis des cavités et des espaces concernés par ce risque, Estuaire et Sillon souhaite prévenir tous risques pour les parcelles potentiellement concernées par ce risque et souhaite imposer la réalisation d'une étude de sol spécifique.	Zonage risques
325	15/07/2025	DDTM 44	Le classement en sous-secteur Np de la bande des 100 mètres naturels, des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation, tout en y autorisant de manière assez large certaines constructions, soulève des interrogations. En effet, la possibilité d'y implanter sans réelle nuance des installations légères liées à l'activité agricole (comme des abris pour animaux ou des serres), d'y	Les dispositions générales du règlement écrit précisent à l'article 2.1.1 que les constructions et installations y sont interdites en dehors des espaces urbanisés excepté pour celles nécessaires à des services publics ou des activités qui exigent la proximité immédiate de l'eau. Il précise que du fait de l'évolution naturelle de cette bande littorale, celle-ci sera appréciée au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Aussi, en dehors des espaces déjà urbanisés, ces restrictions s'appliqueront aux demandes d'autorisations d'urbanisme qui prévalent sur les possibilités offertes en zone Np. Pour renforcer la compréhension de cette articulation, il est proposé de rappeler en en-tête de de l'article 2 de chaque zone, l'application des règles liées	Règlement écrit

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
			construire des annexes de 40 m² d'emprise au sol, ou encore de permettre des extensions jusqu'à 30 m² pour les bâtiments existants, est de nature à fragiliser le PLUi et les autorisations d'urbanisme qui en découlent. De plus, la dérogation quasi systématique accordée aux locaux techniques des administrations, ne garantissent pas le respect des principes fondamentaux de la loi littoral.	à la loi littoral précisées au sein des dispositions générales du règlement écrit et du zonage littoral (pièce 4.6). Enfin, il est rappelé que les dérogations accordées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont soumises à condition à savoir, l'impossibilité démontré de ne pouvoir les localiser en d'autres lieux, qu'il ne s'agisse que de la réalisation d'infrastructures de réseaux et/ou d'ouvrages ponctuels. Ils doivent aussi démontrer une bonne intégration paysagère et mettre en oeuvre des dispositifs et aménagements visant à atténuer ou supprimer les nuisances visuelles, sonores et olfactives. Toutefois, pour être conforme aux articles L 121-4 à 6 du code de l'urbanisme il est précisé dans les zones Non et A des communes littorales, que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés doivent être conforme à l'article L 121-4 à 6 du code de l'urbanisme.	
326	15/07/2025	DDTM 44	La justification des choix opérés ne s'appuie ni sur une cartographie comparative entre le sous-secteur protecteur retenu et les différents espaces identifiés par le SCoT, ni sur une argumentation suffisamment précise.	Concernant les "différents espaces identifiés par le SCoT" pointés dans l'avis, il doit s'agir des espaces proches du rivage. La délimitation et les règles assorties à ces espaces proches sont précisées au sein de la pièce 4.5 du zonage et justifiées dans le chapitre 5 pages 563 à 567 de la pièce 1.2 Justification des choix. Pour rappel, le SCoT n'identifie qu'une seule catégorie d'espace sur le territoire, à savoir "espaces naturels et agricoles à préserver et à valoriser". Les justifications précisent bien les choix opérés pour répondre à ces enjeux, à savoir le classement en zone Np pour les espaces naturels identifiés au sein de la trame verte et bleue, ce qui permet leur préservation stricte mais aussi de continuer à reconnaître l'usage agricole des marais et notamment de ces espaces en tant que pâturage en permettant des constructions et installations légères. Il vise à permettre la poursuite de l'activité agricole sur ces espaces. Pour les espaces agricoles de terres hautes, au-dessus de 4 mètres NGF, ceux-ci sont classés en zone Aa pour pérenniser les exploitations agricoles situées sur ces terres hautes. Pour ce qui est de la valorisation de ces espaces exprimée dans le SCoT, exceptionnellement un zonage Nn est inscrit pour le Trou Bleu et Rohars, identifiés comme espace touristique dans le SCoT, afin de permettre des aménagements légers pour le loisir et le tourisme. Plus spécifiquement, un STECAL est inscrit sur le parking du trou bleu pour permettre des aménagements sanitaires. L'ensemble de ces éléments sont justifiés pages 566-567.	Non
327	15/07/2025	DDTM 44	Enfin, s'agissant des coupures d'urbanisation, d'autant plus concernées ici par le risque d'inondation, leur absence de bâti justifiait pleinement leur classement en zone inconstructible.	En matière de coupure d'urbanisation, le PLUi a fait l'effort de les traduire finement à la parcelle et de les matérialiser dans la pièce 4.5 "zonage littoral" assortie d'une règle écrite au sein de dispositions générales (article 2.1.4) qui précise les constructions autorisées. Dans les espaces identifiés en tant que coupure d'urbanisation, ceux sont ces règles qui s'appliquent spécifiquement. Pour renforcer la compréhension de cette articulation, il est proposé de rappeler en en-tête de l'article 2 de chaque zone l'application des règles liées à la loi littoral précisées au sein des dispositions générales du règlement écrit et du zonage littoral (pièce 4.6).	Règlement écrit
328	15/07/2025	DDTM 44	Par ailleurs, lors de la séance de la CDNPS du 10 juin dernier, il vous a été rappelé que l'ensemble des 21 espaces boisés significatifs (EBS) identifiés dans le SCoT sur le territoire d'Estuaire et Sillon devait être protégé par le régime des espaces boisés classés (EBC). Ce classement revêt un caractère obligatoire en application de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme. Son régime interdit tout changement d'affectation ou toute mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, et entraîne le rejet de plein droit d'une demande d'autorisation de défrichement. Le choix effectué au projet de PLUi arrêté d'une protection autre pour certains d'entre eux via la qualification de « boisement » qui autorise les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les boisements identifiés, en lieu et place du régime des EBC, contrevient aux dispositions de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme, issu de la loi Littoral. Je vous demande ainsi de classer en EBC tous les EBS identifiés au SCoT.	En cohérence avec les demandes exprimées par la CDNPS et l'article L 121-27 du code de l'urbanisme l'ensemble des espaces boisés significatifs seront classés en EBC.	Prescriptions graphiques
329	15/07/2025	DDTM 44	<u>Précision à apporter au règlement du PLUi</u> Pour les constructions et installations agricoles, le règlement de la zone A précise les conditions de la dérogation posée à l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme et la procédure afférente. Dans les espaces proches du rivage, seuls sont autorisés les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, sans accroissement des effluents d'origine animale (cf. article L. 121-11 pré cité) et l'agrandissement mesuré de bâtiments existants.	En cohérence avec l'article L 121-10 du code de l'urbanisme, il est proposé de préciser au sein du règlement de la zone Aa la règle suivante :" Dans les espaces identifiés en tant qu'espaces proches du rivage dans le zonage 4.5 Loi littoral, seuls sont autorisés les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, sans accroissement des effluents d'origine animale et l'agrandissement mesuré de bâtiments existants".	Règlement écrit
330	15/07/2025	DDTM 44	[...] Sur la rive Nord-Est de l'estuaire, l'étude CERESA a déterminé six coupures d'urbanisation. Elles sont perpendiculaires au rivage et proches de celui-ci mais certaines se prolongent plus à l'intérieur des terres. Ces coupures ont été reprises dans le SCoT métropolitain, lesquelles se voient attribuer une ou plusieurs vocations qui guident la gestion des espaces intérieurs et proches. Il revient au PLUi de délimiter plus finement les coupures d'urbanisation, avec le cas échéant l'exclusion des constructions situées en frange. Il peut en déterminer de nouvelles et définir leur vocation pour appuyer les politiques de préservation en y développant les usages et les seuls aménage ments y répondant.	En matière de coupure d'urbanisation, le PLUi a fait l'effort de les traduire finement à la parcelle et de les matérialiser dans la pièce 4.5 "zonage littoral" assortie d'une règle écrite au sein des dispositions générales (article 2.1.4) qui précise les constructions autorisées. Dans les espaces identifiés en tant que coupure d'urbanisation, ce sont ces règles qui s'appliquent spécifiquement. Pour renforcer la compréhension de cette articulation, il est proposé de rappeler en en-tête de l'article 2 de chaque zone, l'application des règles liées à la loi littoral précisées au sein des dispositions générales du règlement écrit et du zonage littoral (pièce 4.6).	Règlement écrit
331	15/07/2025	DDTM 44	Le PLU doit classer les coupures d'urbanisation déterminées au SCoT en zone naturelle ou agri cole, avec une préférence pour un sous-zonage ad-hoc (Ncu	Les coupures d'urbanisation sont identifiées spécifiquement par un outil graphique de type aplat au sein de la pièce 4.5 Zonage littoral. Elle permet une meilleure compréhension et connaissance de la notion par le pétitionnaire. L'application d'un zonage ne nous a pas semblé opportun en matière de compréhension et de lisibilité au sein du document. Il s'agit d'une manière de représenter le propos qui ne remet pas en cause le fond de la règle, inscrite à l'article 2.1.4 des dispositions générales.	Non

N°	Date	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes	Pièce modifiée
332	15/07/2025	DDTM 44	Le PLUi doit classer les espaces remarquables en zone naturelle ou agricole, avec une préférence pour un sous-secteur ad-hoc (Ner ou Aer) afin de bien les identifier	Les espaces remarquables ne font pas l'objet d'un zonage spécifique mais sont identifiés par un un outil graphique de type aplat au sein de la pièce 4.5 Zonage littoral. Elle permet une meilleure compréhension et connaissance de la notion par le pétitionnaire. L'application d'un zonage ne nous a pas semblé opportun en matière de compréhension et de lisibilité au sein du document. Il s'agit d'une manière de représenter le propos qui ne remet pas en cause le fond de la règle, inscrite à l'article 2.1.3 des dispositions générales.	Non
333	15/07/2025	DDTM 44	Le PLUi intègre les objectifs de production d'énergie renouvelable au travers d'un sous-secteur spécifique « Nenr » permettant la réalisation de constructions à destinations des « locaux techniques industriels des administrations publiques et assimilé », notamment les installations de production d'énergie renouvelable. Toutefois, ce sous-secteur Nenr concerne des terrains situés en milieu naturel, sans que le rapport de présentation ne justifie clairement les choix opérés et les surfaces concernées.	Les espaces identifiés dans le cadre du PLUi résultent des secteurs d'accélération des énergies renouvelables identifiés par les communes suite à la sollicitation des services de l'Etat dans le cadre de la loi APER. Pour répondre aux demandes des services de l'Etat, les justifications seront complétées pour la zone Nenr en précisant pour chaque site la surface et les motifs d'identification.	Prescriptions graphiques
334	15/07/2025	DDTM 44	Par ailleurs, certains sous-secteurs identifiés comme « Nenr » sont situées sur la commune de La Chapelle-Launay soumise à la loi Littoral. En application de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, toute extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants. La seule dérogation à ce principe, en matière de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique est prévue à l'article L. 121-12-1 dudit code précisé par le décret du 27 décembre 2023, qui établit la liste des friches pouvant accueillir ce type d'ouvrage. Or, aucune friche identifiée par ce décret ne figure sur le territoire de la communauté de communes Estuaire et Sillon. En conséquence, il est attendu que le PLUi identifie précisément les terrains concernés par le sous-secteur « Nenr » et procède au reclassement en zone naturelle ou agricole des deux secteurs situés en discontinuité de l'urbanisation à La Chapelle-Launay, sous peine de fragiliser juridiquement votre document.	Le secteur Nenr du Tillon est bien situé en continuité de l'urbanisation. En effet, il se situe dans le prolongement continue du parking pour poids-lourds et de l'entreprise la savonnette ainsi que des bassins de rétentions. Il est donc bien situé en continuité d'urbanisation. Le second espace à la Haie-Davy est en revanche supprimé, n'ayant pas été retenu comme un secteur ayant droit à la dérogation de l'article L 121-12-1 du CU au titre du Décret n° 2023-1311 du 27 décembre 2023, ce que la collectivité regrette compte tenu de l'existence d'une ancienne décharge sauvage, qui constitue des terres incultes à l'exploitation agricole.	Prescriptions graphiques
335	26/08/2025	CDNPS	la ·commission a émis un avis favorable à l'unanimité des votes exprimés au projet de PLUi arrêté de la communauté de communes Estuaire et Sillon sous réserve : - rectifier les documents graphiques concernant la réduction du périmètre des espaces boisés significatifs (EBS) N°19 et n°21;	La modification sera apportée	Prescriptions graphiques
336	26/08/2025	CDNPS	la ·commission a émis un avis favorable à l'unanimité des votes exprimés au projet de PLUi arrêté de la communauté de communes Estuaire et Sillon sous réserve : - classer en EBC l'espace boisé figurant à l'est de l'EBS n°17	La modification sera apportée	Prescriptions graphiques
337	26/08/2025	CDNPS	la ·commission a émis un avis favorable à l'unanimité des votes exprimés au projet de PLUi arrêté de la communauté de communes Estuaire et Sillon sous réserve : -classer en EBC tous les EBS protégés au titre du PLUi sous la qualification de boisement.	La modification sera apportée	Prescriptions graphiques

ANNEXE 3 - REPONSES AUX CONTRIBUTIONS ENQUETE PUBLIQUE

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
40	E-mail	ADGVC44		03/09/2025 14h04	/	Bonjour, L'Association Départementale des Gens du Voyage Citoyens de Loire-Atlantique (ADGVC44) souhaite attirer votre attention sur la prise en compte, dans le nouveau PLUi de la Communauté de Communes d'Estuaire et Sillon, des problématiques relatives à l'habitat mobile et léger.Nous invitons la CC d'Estuaire et Sillon à prendre connaissance des préconisations et recommandations détaillées dans le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique pour la période 2025-2031, et nous demandons qu'elle s'assure de proposer aux voyageurs non seulement des aires d'accueil salubres et en nombre suffisant mais aussi des terrains familiaux à caractère locatif ou privatif pour les familles qui souhaitent s'ancrer tout en conservant leur habitat mobile et léger. Il s'agit d'une demande exprimée par beaucoup de voyageurs aujourd'hui dans le département et qui nécessite une action volontaire des pouvoirs publics locaux. Nous avons déjà eu connaissance de telles demandes sur votre EPCI ainsi que de situations où des familles sont propriétaires de terrains non constructibles et souhaitent les faire régulariser.Cela permet également de limiter les stationnements illicites et les infractions aux plans d'urbanisme, qui sont bien souvent liés à un manque de solutions satisfaisantes d'accueil et d'habitat dans les communes concernées.Vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à notre demande, nous nous tenons à votre disposition si vous souhaitez échanger avec nous sur ces enjeux,L'ADGVC44-www.adgvc44.fr06 23 56 78 5368 rue de la Haluchère - 44300 Nantes	Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage, pour lequel le Conseil Communautaire du 8 avril 2025 a émis un avis favorable, demande la réalisation de : -10 lots d'ancrage dans des terrains familiaux locatifs -Une aire de moyen passage, entre 50 et 80 emplacements Pour cela, dans le cadre de la révision du PLH, l'AURAN travaillera sur l'identification de terrains propices à ces installations, selon des critères qui auront été définis. De plus, une aire de 8 emplacements, 16 places de caravanes, est prévue à St Etienne de Montluc pour laquelle les études préalables ont été lancées en 2024 et qui devrait être livrée en 2026-2027. Enfin, il existe une aire de 6 emplacements, 12 places de caravanes, de Savenay.	Non
64	Courrier	ABRAHAM	Romy	04/09/2025 17h38	Malville	Constructibilité ZC99 ZZ95' Les parcelles sont très proches de maisons.	La parcelle ZC 99 est situé dans le lieu-dit Piou qui ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, dispose d'un faible nombre de logements, d'une faible densité. L'absence d'assainissement collectif et de transport collectif constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. Le lieu-dit est donc classé en zone agricole qui permet l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes. Quant à la parcelle ZZ 95, elle est actuellement agricole et cultivée et doit être préservée en cohérence avec la loi Climat et résilience et les ambitions de préservation des terres agricoles posées dans le PADD. Même si le hameau limitrophe est identifié en tant qu'hameau densifiable, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Pour l'ensemble de ces raisons, ces parcelles ne peuvent être classées en zone constructible.	Non
272	E-registre	ADRIAN	Adrian - La Chapelle-Launay	25/09/2025 21h43	La Chapelle-Launay	Monsieur le Commissaire Enquêteur,Habitant sur une parcelle en zone A comportant un élément du patrimoine bâti actuellement protégé dans le PLU de la commune de La Chapelle-Launay, je m'étonne que la ligne patrimoine bâti protégé de ce projet de PLUi est bien présente dans la liste de toutes les communes, mais sans aucun fichier téléchargeable au bout de cette ligne (voir capture d'écran en PJ). Je n'ai donc pas pu vérifier ce qui s'appliquera dans le PLUi sur ma parcelle. Je suppose qu'il s'agit d'une erreur matérielle, qui devrait être corrigée dans la version finale qui sera votée.Après examen plus approfondi, il apparaît également que le règlement graphique de la commune de La Chapelle-Launay du PLUi ne comporte pas non plus la mention des éléments du patrimoine actuellement protégés au PLU.S'agit-il d'une erreur matérielle également ? Auquel cas, il me paraît indispensable de poursuivre la protection du patrimoine de nos communes en intégrant la localisation de ce patrimoine dans le règlement graphique et sur les descriptifs des parcelles concernées.Certains bâtiments anciens de la commune ne sont étonnamment actuellement pas protégés. La commune aurait du profiter du PLUi pour actualiser la liste du patrimoine bâti protégé du PLU en coursAprès avoir remarqué ces erreurs ou oublis, j'ai aussi remarqué que certains changements de destination du PLU en cours ne se retrouvent pas dans les fiches et sur le règlement graphique. S'agit-il également d'erreurs matérielles ? Dans ce cas, je demande que toutes les erreurs mentionnées soient corrigées dans la version finale du PLUi.	Les fiches de préservation du patrimoine ont été effectivement oubliées dans le cadre de l'arrêt du PLUi et seront ajoutées pour l'approbation. Une vérification a été réalisée pour l'ensemble des communes, et des patrimoines supplémentaires ont notamment été ajouté à Savenay, Malville, Cordemais, La Chapelle Launay, Quilly entre autres.	Oui
148	Registre papier	ALLERM		17/09/2025 10h00	Saint-Étienne-de-Montluc	Secteur de la Blandinais Afin de maîtriser les risques d'inondation, demande de maintien de la disposition relative à l'emprise au sol des constructions en complément des dispositions relatives au CSP.	Estuaire et Sillon souhaite apporter une réponse positive aux inquiétudes liées aux inondation par ruissellement ayant eu lieu sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc. Plusieurs mesures réglementaires ont été mises en oeuvre dans le PLUi, notamment par l'inscription d'emplacement réservé pour la gestion des eaux pluviales et la création d'espace tampon. Un nouvel outil a également été mis en oeuvre, le coefficient de surface perméable. Pour les quartiers situés au nord, en amont du centre-ville, un classement en zone 3.2 est prescrite. Elle impose un CSP de 0,5 dont 80% de pleine terre pour les parcelles de plus de 500 m². A titre d'exemple, une parcelle de 1 000 m² devra maintenir 500 m² en surface perméable dont 400 m² en pleine terre, ce qui permet d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs sensibles. Toutefois, pour tenir compte du secteur spécifique de La Blandinais, situé en amont des autres quartiers et bénéficiant de larges espaces de pleines terres permettant d'infiltrer en amont les eaux pluviales, il est proposé de classer ce secteur en zone 3.3 qui impose 65% d'espace perméable dont 70% de pleine. Pour reprendre l'exemple d'une parcelle de 1 000 m², celle-ci devra donc assurer 650 m² d'espace perméable dont	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							450 m² de surface de pleine terre. Cette proposition vise à répondre à l'inquiétude exprimée dans la remarque et permettre une infiltration des eaux pluviales en amont.	
35	Registre papier	AMIGOUET	Lucien	25/08/2025 10h00	Savenay	Pour la zone commune au centre de l'oisillière, sommes-nous concernés par de futurs projets de constructions? Nous sommes opposés à l'exploitation de ces parcelles pouvant impacter notre vue. Quand sera prévu le tout à l'égout?	Pour répondre aux enjeux de préservation du lotissement de l'Oisillère, un ensemble patrimonial végétal sera mis en place sur les parcelles BK 151 et 164. Il permet d'assurer la protection de cet espace de tout urbanisation. De plus, pour compléter la préservation de ce lotissement situé au coeur d'un écrin vert et au bord de la vallée Mabille, les boisements à préserver seront complétés sur les parcelles BK 104, 105 et 254. Ils permettront de protéger la continuité boisée entre la vallée Mabille et la vallée des Soupirs et d'asseoir encore davantage la qualité de ces espaces. Pour la question de l'assainissement, l'oisillière demande des travaux importants pour être raccordé. Les priorités du service sont orientées sur les zones amenant les systèmes d'assainissement collectifs vers la conformité. Une fois celle-ci atteinte une programmation de travaux pourra être développée. Toutefois, à une échéance de quelques années, les travaux Vallée des Soupirs pourraient permettre le raccordement d'une petite partie au sud du lotissement, qui reste à déterminer lors des études nécessaires.	Oui
11	E-registre	Anonyme	cecile - Prinquiau	29/08/2025 16h38	Prinquiau	Je souhaite alerter sur la zone de la petite noé à Prinquiau sur laquelle est prévue 2 zones de constructions d'habitations et qui se trouve en zone humide. Comment est-il possible de construire, alors qu'il y a une quinzaine d'année la zone a été déclarée non constructible pour cette raison, car l'hiver les champs sont gorgés d'eau, que sur la zone ou cela est prévu (derrière les habitations existantes rue et impasse de la limotais) il y a une grande zone boisée qui absorbe et retient l'eau l'hiver, si une grosse partie est coupée / arrachée l'eau ne sera plus retenue et finira par ruisseler vers les maisons déjà en place, avec les zones imperméables qui vont y être ajoutées. Même si une partie est conservée, il y a fort à penser que cela ne sera pas suffisant, avec les intempéries qui augmentent en intensité un peu plus chaque année.	La zone de la Petite Noé a fait l'objet d'un inventaire zone humide, ce qui a permis d'affiner la zone de projet en comparaison du périmètre de la ZAC initial. Les zones humides limitrophes sont préservées au règlement graphique. Par ailleurs, le porteur de projet et futur aménageur devra mettre en oeuvre des solutions opérationnelles de gestion des eaux pluviales et garantir cette gestion à l'échelle de son opération.	Non
176	E-registre	Anonyme	Anonyme - Saint-Étienne-de-Montluc	23/09/2025 10h52	Saint-Étienne-de-Montluc	Anonyme, Bonjour, Originaire de la Communauté de Communes Estuaire & Sillon, et réinstallée sur le territoire depuis 2020 en tant que locataire à Saint-Etienne-de-Montluc, je tenais à pointer ce qui me semble être une incohérence entre les différentes pièces du PLUi arrêté le 25 mars 2025 par le Conseil Communautaire.En effet, le PADD, socle du PLUi pour les années à venir, a été validé et annonce dans sa seconde ambition "Une campagne habitée actrice de la transition écologique". A ce titre, il est considéré que les campagnes sont " le lieu des expérimentations : en matière d'habitat (par exemple l'habitat léger, écologique et réversible), ... Estuaire et Sillon souhaite donc accompagner et encourager le développement d'initiatives qui respectent l'histoire rurale mais qui se veulent aussi innovantes". (cf p46). Cet objectif va de paire avec celui de l'ambition n°1 "Répondre aux besoins en logement de toute la population dans un souci de solidarité" (p18). Pour cela, il s'agit de "diversifier la typologie du parc existant dans tous les bourgs et villes en renforçant la production de logements sociaux, de logements locatifs (privés et publics) et de petits logements (types 1, 2 et 3). Cette production doitpermettre :• de fluidifier le parcours résidentiel et d'accueillir différents profils de population,• aux salariés des entreprises d'Estuaire de se loger sur le territoire,• de proposer une offre à destination des personnes âgées, des jeunes et des familles dans un objectif de mixité intergénérationnelle, d'offrir des solutions de logements aux ménages modestes, dans un objectifde mixité sociale.Diversifier les formes urbaines dans tous les bourgs et villes d'Estuaire et Sillon en [...] appuyant la réalisation d'opérations innovantes axées sur la solidarité et le changement climatique (par exemple de l'habitat partagé, habitat inclusif, habitat adapté aux inondations, habitat réversible).Répondre aux besoins spécifiques, notamment en :• maintenant une offre adaptée pour les familles : maisons individuelles, logements de grande taille, logements individualisés proposant des espaces extérieurs. [...]• développant des solutions adaptées et mixtes pour les jeunes, apprentis et alternants (habitat jeune, résidences jeunes, mixité intergénérationnel, logements solidaires, etc.).[...]• développant une offre de logements et/ou de fonciers abordables destinée aux primo-accédants, notamment par des opérations à prix encadrés."Enfin, page 41, le PADD entend "Renouveler la forme de l'habitat individuel pour concilier la demande deshabitants avec les enjeux de sobriété foncière [...]"Hors, je ne vois aucune traduction réglementaire (plan de zonage, règlement écrit) facilitant de nouvelles formes d'habitat/logement tels que l'habitat réversible et/ou léger. Ces derniers correspondent pourtant à de petits typologies, adaptés à des personnes ou foyers modestes, ou ayant fait le choix de modes de vie respectueux de l'environnement limitant notamment l'artificialisation des sols et en harmonie avec les espaces verts alentours. Sous le terme de "résidences démontables constituant l'habitat permanents de leurs utilisateurs" le projet actuel de PLUi ne les autorise qu'en secteurs constructibles. Ils sont ainsi exclus des zones agricoles ou des zones naturelles mêmes partiellement aménagées. De plus, en zones constructibles (Ua, Ub, Uhb) aucune souplesse ou règles alternatives ne sont accordées à ce type d'habitat innovant (léger, réversible...) pouvant faciliter leur installation. Pourtant, ces souplesses pourraient par exemple concerner les règles en matière : - d'implantation, y compris en limites séparatives, fond de parcelle, ou vis-à-vis d'autres construction, - de forme de toiture, - d'accès et de stationnement. Deux places par logement	L'habitat réversible est autorisé en zone U mais il se doit de respecter les prescriptions architecturales du règlement écrit. Par ailleurs, Estuaire et Sillon rappelle sa position en la matière, notamment en ce qui concerne des projets d'habitat réversible ou de projet touristique s'appuyant sur ce type de construction : elles seront autorisées en zone spécifique (STECAL) après examen du projet détaillé et avancé et mise en oeuvre de garantie sur l'insertion des futures installations, réversibilité, maintien de la perméabilité des sols notamment.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						individuel sont parfois exigées (cf zone 4), hors ce type d'habitat est généralement associé au choix de mobilités alternatives à la voiture individuelle, - de décompte pour les emprises au sol et les espaces verts ou perméables, - peut-être en les assimilant à des annexes ou des volumes secondaires,- voir en les autorisant ponctuellement dans d'autres secteurs (A, Nl...), -... Ainsi, il me semble que les outils réglementaires proposés à ce jour ne sont pas à la hauteur des ambitions sociales et écologiques souhaitées par le projet de PLUi au travers notamment de son PADD. Ceci est fort regrettable, et je pense que des dispositions réglementaires spécifiques pour de nouvelles typologies d'habitat (écologique, réversible, légers...) devraient être intégrées, répondant aux enjeux de transition sociale et environnementale qu'exige notre époque. J'ajouterai, une seconde remarque sur ce projet de PLUi concernant davantage le zonage. En effet, il a été défini des secteurs d'urbanisation et des secteurs protégés, ce qui s'entend au regard de la ZAN. Mais il me semble que les limites de zonages sont parfois trop restrictives scindant des parcelles déjà bâties et servant d'espaces verts d'agréments, n'ayant donc pas d'usage agricole ou naturel. Ceci ne me semble pas complètement légitime face à l'identification faite de "secteurs déjà urbanisés en campagne", à la possibilité accordée d'opérer des divisions foncières et à la volonté d'avoir des secteur d'optimisation où la densification est encadrée. Ainsi, il me semble que des gisements fonciers sont mis de côtés alors qu'il permettrait de répondre aux ambitions d'accueil de la population sans opérer de mitage dans nos compagnes et sans altérer l'usage agricole. A ce titre, je citerai l'exemple des parcelles 0129, 0131, 0085, 0084, 0082, 0081 situé sur le hameaux de La Carriais/la Haulais à la Chapelle-Launay qui sont à ce jour exclues de la zone Uhc. Hors elles s'inscrivent dans une zone urbanisée cohérente, correspondent à des jardins, et peuvent facilement bénéficier d'un accès. (cf captures d'écran ci-jointes) Ces franges pourraient a minima être le support d'habitat innovant et respectueux de l'environnement, comme ceux légers ou réversibles évoqués précédemment, qui ne compromettre pas les usages futurs de la terre.Je vous remercie d'avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à ma contribution à ce PLUi.Très cordialement. Une habitante soucieuse de l'évolution de son territoire.		
216	E-registre	Anonyme	jean - Prinquiau	25/09/2025 08h05	Prinquiau	les tiny house sont t-ils autorisé sur les zones UHD	L'habitat réversible est autorisé en zone U mais il se doit de respecter les prescriptions architecturales du règlement écrit. Par ailleurs, Estuaire et Sillon rappelle sa position en la matière, notamment en ce qui concerne des projets d'habitat réversible ou de projet touristique s'appuyant sur ce type de construction : elles seront autorisées en zone spécifique (STECAL) après examen du projet détaillé et avancé et mise en oeuvre de garantie sur l'insertion des futures installations, réversibilité, maintien de la perméabilité des sols notamment.	Non
231	E-registre	Anonyme	Laure - Savenay	25/09/2025 14h27	Savenay	Bonjour,Je souhaite apporter quelques observations concernant la situation réelle de mon terrain, afin que les documents d'urbanisme reflètent fidèlement l'existant.Attachée à préserver le cadre naturel de l'harmonie de ce lieu, mes observations visent aussi à permettre de petites évolutions futures, cohérentes avec l'esprit du PLUi et respectueuses de l'environnement.Un courrier détaillé accompagne cette observation.Je vous remercie de l'attention portée à ma démarche, formulée dans un esprit constructif et respectueux.	Au regard des éléments exposés et de la réalité du site, le zonage sera ajusté comme proposé dans votre courrier pour tenir compte de la réalité. Le boisement sera donc ajusté. En revanche, concernant le bâti en bord de rue évoqué dans le courrier, au regard de la jurisprudence, celui-ci ne peut être considéré comme une construction existante mais doit être vu comme une ruine. En effet, l'absence de toit ou du moins de charpente et l'arasement des murs en pierre lui confère un statut de ruine au regard de la jurisprudence. Il ne peut donc pas faire l'objet d'une identification en tant que changement de destination. La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturals Agricoles et Forestiers qui rend un avis sur les bâtis pouvant changer de destination n'acceptera pas de traiter une telle demande au regard de ses caractéristiques de ruines.	Oui
171	E-mail	ARD49		22/09/2025 21h54	/	Mesdames messieurs,En complément de l'avis de l'ARD49 publié sur la plateforme, nous aurions un dernier élément à ajouter.En effet depuis le dépôt de notre avis le département nous a notifié la prise en compte d'une nouvelle hypothèse étudiée dans le cadre de son étude d'opportunité pour la déviation du centre de saint Etienne de Montluc. En effet, la troisième hypothèse est constituée par un tracé au nord de saint Etienne de Montluc pour rejoindre l'échangeur des 4 nations.Dans ce nouveau contexte officialisé par le département, nous demandons que les documents du plui soient modifiés pour faire apparaître les 3 hypothèse (déviation sud de SEM, déviation nord de SEM, RD49) de l'étude d'opportunité chaque fois que c'est nécessaire en remplacement des seules 2 hypothèses jusqu'alors connues.Le document de confirmation est disponible sur simple demande auprès des services du département ou de l'association.Cordialement.Association des Riverains et Usagers de la D49 et des routes afférentesARD49assoard49@gmail.com	Des boisements et des haies, notamment jouant un rôle hydraulique ont d'ores et déjà été identifiés sur le secteur et au sud de la Folaine. Estuaire et Sillon ne souhaite donc pas modifier le choix intial qui s'appuie sur l'analyse technique du bureau d'études en charge de ces inventaires.	Non
48	E-registre	ARDOUIN	Elisabeth	05/09/2025 12h45	Cordemais	Suite au décès de mon père et de ma tante , j'ai hérité de la parcelle AM 116 croix morzelle à cordemaisCette parcelle était susceptible de faire partie d'une zac et suite à une rencontre me le confirmant avec le maire de cordemais a été estimé à 100000 euros dans les successions J'ai suivi l'élaboration du Plui et j'étais rassuré puisqu'à de nombreuses réunions étaient évoquées l'avenir de la croix morzelleProximité de la gareMobilité douce vers le centre de cordemais nécessite de densifier le village en urbain et commerces J'ai eu la désagréable surprise de voir sur le Plui un découpage aberrant de la croix morzelle excluant une partie du village proche de la maison du garde barrière C'est difficilement compréhensible Dans l'attente, d'explications cohérentes Un propriétaire lésé qui a payé des droits et impôts	Le projet de ZAC de la Croix Morzel et du quartier d'habitat à l'est du village et de la gare est confronté à de nombreuses contraintes environnementales et notamment la présence de zones humides identifiées dans le cadre des inventaires et notamment sur les parcelles situées au plus près de la RD 49 qui constituait l'accès prioritaire de la zone et sa desserte principale. En raison de ces contraintes, l'aménagement de la zone apparaissait non opportun et économiquement peu viable. De plus, la commune de Cordemais a pour objectif de produire entre 200 et 240 logements pendant la durée du PLUi. Les choix opérés sont justifiés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p106 à 111. Pour répondre à ces besoins, des opérations en coeur de bourg ont été préférés pour permettre d'assurer sa vitalité et répondre aux enjeux de mobilité douce et de	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							préservation des commerces et services. Le village de la Croix Morzel pourra se densifier, mais les contraintes environnementales aux pourtours des espaces urbanisés limitent les possibilités de développement en extension urbaine.	
307	E-registre	ARDOUIN	Christelle	26/09/2025 11h34	La Chapelle-Launay	Bonjour,Le Marché Bio de La Chapelle-Launay se tient au 19, La Feuillée à La Chapelle-Launay depuis 15ans. Nous espérons voir son espace conservé pour cet usage qui permet l'achat de produits locaux et bio vendu par les producteurs eux-mêmes, est aussi un lieu de vie et de liens local où l'on peut profiter d'événements musicaux et créatifs.Merci	La commune de La Chapelle-Launay affirme sa volonté de pérenniser l'existence de ce marché de producteur dans son emplacement actuel. Toutefois, la création d'un STECAL ne s'avère pas nécessaire et ne réponds pas aux interrogations de l'association. Pour assurer la pérennité de l'usage du site, la commune de La Chapelle-Launay va engager une réflexion sur les possibilités juridique pour assurer sa pérennité dans le temps.	Non
177	E-mail	ARMELLE AMIGOUET		23/09/2025 11h11	Savenay	Bonjour,nous sommes contre la transformation des zones communes de Loisilliere en parcelles à construire.cela dénaturerait le caractère de notre lotissement et ajouterait un passage nombreux de véhicules et des nuisances sonores et visuelles non désirées.Cordialement M et Mme Amigouet lot 49 L Oisilliere Savenay	Voir réponse remarque 35.	Oui
46	E-registre	ARTUS	Soizic	04/09/2025 17h21	Campbon	Madame, Monsieur,Mes enfants et moi-même sommes propriétaires d'un terrain sur la Commune de Campbon au lieu-dit La Gergaudais ayant pour référence YT154. Nous souhaiterions que celui-ci devienne constructible, car c'est l'un des seuls non construits du lieu-dit et constitue de ce fait une "dent creuse". Il pourrait cependant permettre à de nouvelles familles de venir s'installer dans la commune. En effet, ce terrain est idéalement situé à l'entrée du bourg permettant d'accéder facilement aux services et commerces ainsi qu'à l'axe Nantes-Vannes. De plus, nous sommes heureux de constater que notre terrain est relié aux nouvelles pistes cyclables favorisant ainsi l'accès aux services et commerces en mobilité douce et en toute sécurité.Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre demande.Cordialement,Soizic ARTUS et ses enfants TERROM.	La route de La Gergaudais est constituée à partir du numéro 41 d'une urbanisation linéaire qui alterne entre constructions et espace agricole. Cette zone, en cohérence avec la définition de l'enveloppe urbaine du SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire ne peut être considérée comme appartenant à la centralité de Campbon. La parcelle YT 154 ne peut donc être considérée comme une dent creuse au sens de cette définition. De plus, cette parcelle est incluse dans un secteur qualifié de zone agricole à conforter par la chambre d'agriculture et a été classée en zon agricole à ce titre. Enfin, les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p100 à 105 pour la commune d Campbon. Concernant la parcelle dans la demande, il convint de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Campbon a pour objectif de produire environ 250 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 125 le nombre de logements pouvant être produites n division foncière et dents creuses. A cela s'ajoute environ 80 logements au sein du site de la Haie Mériais situé au sein d'espaces déjà urbanisés et à 250 mètres du centre-bourg. Un second site est apparu plus opportun, celui du chemin Blanc, en continuité d'une opération déjà existante et pouvant accueillir une cinquantaine de logement. Enfin, le dernier site de la rue du Sillon permet d'achever le lotissement existant et permet de produire environ 35 logements. L'ensemble de ces sites permettent de répondre aux besoins en logement pour ls 10 prochaines années. Pour l'ensemble de ces raisons, la parcelle YT 151 ne peut faire l'objet d'un classement en zone U.	Non
83	E-mail	ASL La Blandinais		13/09/2025 13h13	Saint-Étienne-de-Montluc	Monsieur le Président de la Commission d'enquête, Le PLUi actuel de Saint Etienne de Montluc définit une zone UD dont les objectifs sont : - Limiter la densification du secteur de la Blandinais afin de préserver son caractère paysager - Limiter la densification du secteur de la Justice afin de préserver son caractère paysager Pour ce faire, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière. Dans le projet de PLUi soumis à enquête publique, la zone UD n'apparaît plus à Saint Etienne de Montluc. Le secteur de la Blandinais serait désormais en zone UB. Les dispositions générales concernant le patrimoine naturel et paysager (paragraphe 2.2 page 10) sont effectivement nécessaires, mais nous paraissent insuffisantes au regard des objectifs de la zone UD actuelle. Par ailleurs, il est à noter que la zone UD de la Blandinais correspond à une partie du bassin versant de l'étier de Vair qui traverse cette zone UD. Or, il est nécessaire de rappeler que les pluies de juin 2024 ont provoqué la crue de cet étier avec des conséquences significatives sur le secteur de la Blandinais et sur la partie du cours d'eau en aval, en particulier au niveau du bourg de Saint Etienne de Montluc (état de catastrophe naturelle). La municipalité de Saint Etienne de Montluc a engagé en 2024 une étude hydraulique des secteurs impactés par les pluies de 2024, et il serait souhaitable de tenir compte des recommandations de cette étude, si celles-ci sont disponibles. Pour notre part, nous pensons que le maintien de la règle énoncée pour la zone UD actuelle (secteur de la Blandinais) à savoir : << l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière. >> est une disposition souhaitable, de part sa contribution effective à l'atténuation du risque d'inondation pour tout ou partie des parcelles situées à proximité du cours de l'étier de Vair. Nous souhaiterions donc par exemple que dans le réglement écrit du PLUI-CCES , zone UB soit indiqué dans le paragraphe "en faveur de la qualité environnementale et paysagère" que sur le secteur de la Blandinais, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière. Nous vous remercions Monsieur le Président, pour l'attention que vous voudrez bien porter à cette contribution. Nous vous prions d'agréer Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations. Le Syndic bénévole de l'ASL des propriétaires du lotissement de la Blandinais. JM SIMON et N LANGRENE	Estuaire et Sillon souhaite apporter une réponse positive aux inquiétudes liées aux inondation par ruissellement ayant eu lieu sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc. Plusieurs mesures réglementaires ont été mises en oeuvre dans le PLUi, notamment par l'inscription d'emplacement réservé pour la gestion des eaux pluviales et la création d'espace tampon. Un nouvel outil a également été mis en oeuvre, le coefficient de surface perméable. Pour les quartiers situés au nord, en amont du centre-ville, un classement en zone 3.2 est prescrite. Elle impose un CSP de 0,5 dont 80% de pleine terre pour les parcelles de plus de 500 m². A titre d'exemple, une parcelle de 1 000 m² devra maintenir 500 m² en surface perméable dont 400 m² en pleine terre, ce qui permet d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs sensibles. Toutefois, pour tenir compte du secteur spécifique de La Blandinais, situé en amont des autres quartiers et bénéficiant de larges espaces de pleines terres permettant d'infiltrer en amont les eaux pluviales, il est proposé de classer ce secteur en zone 3.3 qui impose 65% d'espace perméable dont 70% de pleine. Pour reprendre l'exemple d'une parcelle de 1 000 m², celle-ci devra donc assurer 650 m² d'espace perméable dont 450 m² de surface de pleine terre. Cette proposition vise à répondre à l'inquiétude exprimée dans la remarque et permettre une infiltration des eaux pluviales en amont.	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						Nathalie LANGRENE 32, avenue de la Blandinais ou nath.langrene@gmail.com Jean-Marc SIMON 31, avenue de la Blandinais ou jms.simon@free.fr		
88	E-registre	ASL La Blandinais	ASL La blandinais - Saint-Étienne-de-Montluc	13/09/2025 17h54	Saint-Étienne-de-Montluc	Monsieur le Président de la Commission d'enquête,Le PLUi actuel de Saint Etienne de Montluc définit une zone UD dont les objectifs sont :-Limiter la densification du secteur de la Blandinais afin de préserver son caractère paysager-Limiter la densification du secteur de la Justice afin de préserver son caractère paysagerPour ce faire, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.Dans le projet de PLUi soumis à enquête publique, la zone UD n'apparaît plus à Saint Etienne de Montluc. Le secteur de la Blandinais serait désormais en zone UB.Les dispositions générales concernant le patrimoine naturel et paysager (paragraphe 2.2 page 10) sont effectivement nécessaires, mais nous paraissent insuffisantes au regard des objectifs de la zone UD actuelle.Par ailleurs, il est à noter que la zone UD de la Blandinais correspond à une partie du bassin versant de l'étier de Vair qui traverse cette zone UD. Or, il est nécessaire de rappeler que les pluies de juin 2024 ont provoqué la crue de cet étier avec des conséquences significatives sur le secteur de la Blandinais et sur la partie du cours d'eau en aval, en particulier au niveau du bourg de Saint Etienne de Montluc (état de catastrophe naturelle). La municipalité de Saint Etienne de Montluc a engagé en 2024 une étude hydraulique des secteurs impactés par les pluies de 2024, et il serait souhaitable de tenir compte des recommandations de cette étude, si celles-ci sont disponibles.Pour notre part, nous ne pensons que le maintien de la règle énoncée pour la zone UD actuelle (secteur de la Blandinais) à savoir :« l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière. »est une disposition souhaitable, de part sa contribution effective à l'atténuation du risque d'inondation pour tout ou partie des parcelles situées à proximité du cours de l'étier de Vair.Nous souhaiterions donc par exemple que dans le règlement écrit du PLUI-CCES, zone UB soit indiqué dans le paragraphe "en faveur de la qualité environnementale et paysagère" que sur le secteur de la Blandinais, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.Nous vous remercions Monsieur le Président, pour l'attention que vous voudrez bien porter à cette contribution.Nous vous prions d'agréer Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.Le Syndic bénévole de l'ASL des propriétaires du lotissement de la Blandinais.	Voir réponse n°83	Non
327	Registre papier	AUDIAU	Marcel	16/09/2025 10h00	Campbon	Demande entre 800 et 1000 m², parcelle YT137 entre 2 constructions constructible il y a 20 ans et sans utilité pour l'agriculture.	Le lieu-dit La Gergaudais ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire et récente et ne dispose pas d'un noyau historique ou d'une organisation urbaine qui lui confère un esprit de village ou de hameau. Le lieu-dit est donc classé en zone agricole qui permet cependant l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes.	Non
182	E-mail	AUDIGER	Jacqueline	23/09/2025 16h30	SAVENAY	Bonjour, Nous sommes propriétaires en indivision avec mon frère Robert GUERIN, d'un terrain au village du FOUR à Savenay référence castrale ZR 57 . Nous sommes aussi propriétaires , en indivision avec Mme BRETECHER Arlette et Mme GUICHARD Paulette d'un autre terrain dans la même zone d'un terrain référence cadastrale ZR58. Ces terrains ne sont pas entretenus et il n'y a pas d'exploitation autour. Dans le village, il y a déjà des terrains constructibles qui ont été utilisés. Donc, nous demandons à ce que nos terrains passent en zone constructible. Remerciements Cordialement Mme AUDIGER Jacqueline née GUERIN4 Impasse des Avocettes44470 CARQUEFOUTél : 06 87 95 32 29Mr GUERIN Robert18 rue Pierre de Coubertin44980 SAINTE LUCE SUR LOIRETel : 06 99 58 97 68icon-envelope-tick-round-orange-animated-no-repeat-v1.gifSans virus.www.avast.com#DAB4FAD8-2DD7-40BB-A1B8-4E2AA1F9FDF2	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p156 à 181 pour la commune de Savenay. Concernant les parcelles et sites évoqués dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). Les parcelles concernées sont non urbanisées et situé en continuité du lieu-dit Le Four. Celui-ci est identifié comme un écart non constructible (voir justification p394 à 446). Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire et très peu dense. Le PADD précise que la densification doit respecter les sensibilités environnementales or il existe à proximité une ZNIEFF et une trame boisée. Une partie des parcelles agricoles du hameau sont identifiées en tant qu'enjeu fort par la chambre d'agriculture, or le PADD affirme sa volonté de prendre en compte les sensibilités agricoles. Enfin, même si le hameau avait été identifié en tant qu'hameau densifiable, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Pour l'ensemble de ces raisons, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible.	Non
8	E-mail	AUDUC	JESSICA	27/08/2025 15h21	Savenay	Monsieur le président de la commission d'enquête, Nous sommes une famille de 4 et avons emménagé dans ce joli hameau de Savenay en 2011. Arrivant de la région parisienne, le hameau du Four correspondait à nos attentes, et a pu permettre que nos enfants grandissent, et évoluent au calme et en toute quiétude , au calme dans notre longère de 1827, que nous avons pu finir de rénover. Notre famille s'est ainsi épanouie et nous avons pû le faire en phase avec la nature, la biodiversité environnante . Pour vous situer le décor, le hameau du Four, coté impair , comptait , il y a 14 ans : 8 habitations (5 longères en vieilles pierres avec des Fours à pain + 3 constructions contemporaines des années 1989 / 1990 et 2000) . C'est d'ailleurs à cette période, que le four du village , au milieu du	Le hameau du Four est classé en zone Aa au futur PLUi. Seules les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes seront admises. En effet, ce hameau s'inscrit dans un espace aux enjeux agricoles et environnementaux fort, avec la présence de parcelles agricoles identifiées par la chambre d'agriculture en tant qu'espace à conserver et à proximité d'une ZNIEFF et de boisements d'intérêt. De plus, des problématiques de gestion des eaux pluviales et de ruissellement ajoutent des enjeux de préservation de ce hameau et de limitation de son urbanisation.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						hameau a , hélas, été rasé pour permettre la construction d'une maison neuve. Depuis 2011 , il y a eu 4 constructions supplémentaires , issues de divisions parcellaires et vente particuliers , soit une augmentation de 50% , ce qui nous semblait à l'époque la limite à ne pas franchir. En 2022, nous apprenons que 2 projets d'aménagements de 2 porteurs de projets , allaient voir le jour, avec 7/8 maisons supplémentaires , soit 120% en + , sur la même superficie, dans le hameau sous dimensionné , non mis à jour depuis 2011, niveau évacuation eaux pluviales et entretien voie publique .. Cette décision prise et soumise aux services de la mairie de Savenay , allait encore une fois de plus dénaturer, démembrer , et saccager le hameau du Four . la biodiversité ambiante allait encore une fois subir des décisions allant à l'encontre des décisions politiques, notamment du ZAN . Avec les voisins et voisines, nous nous sommes réuni .e. s , avons fait une pétition, et créer l'association les sentinelles du Four 44 . Nous avons tenté par tous les moyens pour ralentir ces projets , les décaler pour que le nouveau PLUI , prenne en compte la sauvegarde de notre hameau et de sa biodiversité. 2ans et demi, plus tard, seule 1 habitation sur les 8 prévues, a émergé du hameau, avec un sentiment de victoire en demi teinte : nous avons fait renoncé ces projets, pour le bien commun de tous et toutes, les habitant.e.s du Four, les ami.e .s de la nature : promeneurs , randonneurs en quête de fraîcheur, cet été , la biodiversité. Et maintenant ? Le PLUI qui sera voté en fin d'année, est valable 10 ans. Par notre contribution, pouvez vous , Monsieur le Président , nous certifier , et inscrire dans le marbre que notre hameau ne sera plus dénaturé et continuera , pendant encore des décennies , à préserver les habitant.es , la biodiversité et leurs habitats naturels d'espèces protégées telles que la salamandre tachetée. Le hameau du Four doit continuer de faire profiter des moments de quiétude , loin des tumultes de la ville . Merci de nous avoir lu, et espérons , sincèrement que le hameau reste tel qu'aujourd'hui. Veuillez , Monsieur le Président , bien enregistrer notre requête et recevoir nos salutations les plus sincères. Jessica AUDUC 0676193277 Denis AUDUC Chloé AUDUC Et Simon AUDUC 11 Le Four 44260 Savenay PS : à l'occasion, n'hésitez pas à venir découvrir ce petit coin de campagne savenaisienne , coté impair. Et allez faire un tour du coté pair, voir et constater les << dégats >> de contructions neuves (béton - terrasses bois- gazon synthétique - piscine ...) - ce que nous souhaitons pas voir du coté impair.		
67	E-mail	AUDUC		10/09/2025 09h26	Cordemais	Bonjour,Je relance ma demande pour savoir si le bas du terrain n° 355au 26 l'Angle à Cordemais est constructible ?SalutationsPhilippe Huouicon	La parcelle AL 355 est située dans le lieu-dit L'angle qui ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, le lieu-dit est constitué de constructions récentes le long de la voie, il dispose d'un faible nombre de logements, d'une faible densité. L'absence d'assainissement collectif et de transport collectif constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. Le lieu-dit est donc classé en zone agricole qui permet l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes.	Non
271	E-registre	AUFFRAIS	Florent - Prinquiau	25/09/2025 21h42	Prinquiau	Bonjour,Suite à notre entrevue avec un commissaire enquêteur concernant la ZAC la Petite Noe à Prinquiau, nous vous envoyons un courrier avec nos observations, particulièrement sur les risques de nuisances sonores et visuelles. Nous vous joignons également le courrier envoyé lors de la précédente enquête publique en 2019 ainsi qu'un plan parcellaire.Nous vous remercions donc de prendre en compte les remarques de notre courrier.Cordialement.	La collectivité sera vigilante à l'implantation des futures constructions pour veiller à limiter au maximum les nuisances pour les habitants de la commune et pour assurer l'intimité des constructions existantes.	Non
253	Courrier	AUPIAIS		24/09/2025 18h58	Savenay	Classement en zone Ul ZR97 'Actuellement en zone Np - proche du Lac	Le site du lac constitue un espace stratégique pour l'accueil d'activités de loisirs, d'hébergements ou d'hôtellerie. Toutefois, les espaces ciblés dans la demande sont actuellement des espaces agricoles et aucun étude environnementale ou agricole n'a été menée permettant de justifier la procédure éviter/réduire/compenser. A ce stade, ces parcelles ne peuvent faire l'objet d'un classement en zone 2AU. Des études préalables et d'opportunités pourraient être réalisées pour identifier le site le plus pertinent pour accueillir du loisir et de l'hébergement et répondre à la demande locale.	Non
278	E-registre	AUREAL	Claudine	25/09/2025 23h29	Savenay	Monsieur Le Président - commission enquête publique,Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet du PLUI, je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance de mon observation, de ma demande de changement de destination et zonage de la parcelle ZP 66 sur la commune de Savenay (courrier explicatif en pièce -joint).Je vous prie d'agréer Monsieur Le Président l'assurance de mes sentiments dévoués.AUREAL Claudine	Le bâti localisé sur la parcelle ZP 66 fait déjà l'objet d'un pastillage et pourra donc faire l'objet d'un changement de destination.	Non
279	E-mail	AUREAL	Claudine	25/09/2025 23h41	Savenay	Monsieur Le président de la Commission Enquête PubliqueCommunauté des Communes Estuaire et SillonDans la cadre de l'enquête publique relative au projet de PLUI, je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance de mon observation, de ma demande de changement de destination, de zonage de la parcelle dont je suis propriétaire - cadastrée ZP 66 située à La Ferrais à SAVENAY.A cet effet, je vous prie de trouver en pièce jointe le courrier explicatif (que j'ai également déposé sur le registre numérique).Dans l'attente d'une réponse que j'espère favorable, je vous prie d'agréer Monsieur Le Président l'assurance de mes sentiments dévoués.AUREAL Claudine	Voir réponse n°278.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
276	E-registre	BABIN	Danielle	25/09/2025 23h12	Cordemais	bonjour regrettage de voir la ZAC de la croix Morzel disparu de ce PLUI , cette zone qui date depuis plus de 10 ans avec de belle etudes de mixité de logement en respectant l'environnement , la proximité de la gare , les discours sont tournés vers les transports en commun , l'accesibilité aux voies routieres et la tout disparait , pourtant une voie douce accessible pour aller au centre de cordemais qui accueille de nombreuses salles , loisirs ,sportif, culturel , piscine ecoleprimaire , collegue etc , d'un plan d'eau , un port , une belle campagne cordemais situé entre nantes st nazaire coeur de l'emploi , et on voit l'habitat disparaitre , grossir savenay et st etienne de mont luc autre sujet l'elargissement de la route de la butte aux renards (reliant le rond point des mares direction Bouee , des terrains achétes depuis de tres nombreuses années , et rien est fait ,et toute cette circulation passent aussi sur la route des marais rencontrant le monde agricole en activité et rendant parfois les relations difficile car les gens roulent vite et ne sont pas patient avez vous pensé à faire des retenues d'eau ,pour eviter les inondations et preserver l'eau dans les moments de grande necessité suggestion: pourquoi pas la CCES n'accompagnerai les citoyens a l'acquisition de recuperateur d'eau de pluie	Le projet de ZAC de la Croix Morzel et du quartier d'habitat à l'est du village et de la gare est confronté à de nombreuses contraintes environnementales et notamment la présence de zones humides identifiées dans le cadre des inventaires, et notamment sur les parcelles situées au plus près de la RD 49 qui constituait l'accès prioritaire de la zone et sa desserte principale. En raison de ces contraintes, l'aménagement de la zone apparaissait non opportun et économiquement peu viable. De plus, la commune de Cordemais a pour objectif de produire entre 200 et 240 logements pendant la durée du PLUi. Les choix opérés sont justifiés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p106 à 111. Pour répondre à ces besoins, des opérations en coeur de bourg ont été préférés pour permettre d'assurer sa vitalité et répondre aux enjeux de mobilité douce et de préservation des commerces et services. Le village de la Croix Morzel pourra se densifier, mais les contraintes environnementales aux pourtours des espaces urbanisés limitent les possibilités de développement en extension urbaine Concernant l'élargissement de la route de la butte aux renards, il s'agit de travaux opérationnels sur lesquels le PLUi n'a pas d'impact et de portée. Il s'agit de projet communal en matière de voirie. Enfin, concernant les récupérateurs d'eau de pluie, cette possibilité est effectivement un levier, mis en avant et recommandé dans l'OAP gestion et cycle de l'eau.	Non
315	Registre papier	BABIN	Fabien	24/09/2025 10h00	Saint-Étienne-de-Montluc	Serait-il possible d'étudier un changement de destination pour des logements cadastrés BM46 et 560 au de la surface (70m²) et du charme de la pierre?	Le changement de destination n'est pas accepté. En effet, en l'absence de projet détaillé et du fait de sa localisation au sein d'une exploitation agricole et donc soumis au périmètre de réciprocité, la collectivité ne souhaite pas dans un 1er temps accepter ce changement de destination.	Non
65	Courrier	BARRAIS	Bernard	08/09/2025 17h40	Savenay	Dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communaute de Communes Estuaire et Sillon, je souhaite formuler une observation concernant la parcelle cadastrée AR0161, située sur la commune de Savenay, dont je suls propriétaire. Cette parcelle accueille un ensemble bâti constitué d'anciennes étables (environ 70 m2 au sol) et d'un bâtiment d'exploitation agricole désaffecté (environ 90m2 au sol), en majorité construits en pierre et en très bon etat de conservation. Ces batiments sont contigus a une maison d'habitation et présentent une qualité architecturale remarquable, justifiant leur préservation et leur valorisation. L'exploitation agricole a cessé toute activité en 2013, suite à mon départ en retraite et à la cessation de mon activité professionnelle. Aujourd'hui, afin de permettre une reconversion de ces bâtiments (notamment à usage d'habitation ou d'activités compatibles), je sollicite leur identification explicite au règlement graphique du PLUi dans la perspective d'un changement de destination, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de préservation du patrimoine bati local, de limitation l'artificialisation des sols, tout en permettant une réutilisation cohérente et qualitative des lieux.	Les bâtis visibles de la rue et constitués de pierre notamment feront l'objet d'une identification en tant que bâti pouvant changer de destination.	Oui
350	Registre papier	BAUNY	Bertrand	26/09/2025 10h00	Prinquiau	ZP176 Grande parcelle agricole en zone Aa et Np, Demande que l'intégralité de la parcelle soit reclassée en zone constructible.	La parcelle ZP 176 fait partie de la ZAC en cours depuis 2014 sans qu'aucun travaux n'ait été réalisé, ce qui nécessitera par ailleurs de mettre à jour l'ensemble des études, notamment concernant les zones humides dans le cadre de la loi sur l'eau. Dans le cadre du présent PLUi, les besoins en matière de production de logements de la commune de Prinquiau s'élèvent à 180-210 logements. Les capacités de production que vous évoquez sont donc dans un 1er temps supérieur à ceux de la commune pour les 10 prochaines. En tant que professionnel de l'aménagement, vous connaissez les contraintes auxquelles sont confrontées les collectivités en matière de justification des besoins, comme l'ont démontré plusieurs jurisprudences récentes sur l'estimation des besoins en matière d'accueil de population (annulation du PLUi de Questembert par exemple pour citer un exemple géographique proche). De plus, vous le savez également, le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 136 à 141 pour la commune de Prinquiau. Dans un 1er temps, Estuaire et Sillon a procédé à l'analyse des capacités de densification de la commune qui est estimé à environ 61 le nombre de logements pouvant être produit en division foncière ou en dent creuse. À cela s'ajoute un potentiel d'environ 65 logements une des tranches de la ZAC, celui de la Petite Noë dont le PC a déjà été accordé. Pour répondre au besoin de production de logements, des secteurs déjà urbanisés ont été identifiés avec pour objectif une densification de l'existant. Le premier site (La Noue Mulette) est au contact de la mairie et des équipements scolaires et pourra accueillir une offre d'habitat diversifiée. Le site est divisé en trois secteurs, le secteur B disposant d'une capacité de 30 logements et dont la faisabilité de sortie est envisagée sur la durée du PLUi. Pour les secteurs A et C, l'objectif est d'encadrer le réaménagement de l'ensemble d'ici 2035. Un autre site (Rue des Pierres Giraraud) constitue une opportunité pour accueillir une offre d'habitat d'une quinzaine de logements dans un cadre paysager qualitatif à seulement 1 km du bourg. Les deux derniers sites identifiés rue de Donges/ancien site économique	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							en bord de route et un hangar désaffecté et son foncier en face de l'église (qui ne sont pas des OAP) doivent permettre d'accueillir environ 35 logements au total (dont 22 à 28 logements sociaux). L'ensemble de ces sites, libres d'enjeux environnementaux, permet de répondre aux besoins de la commune pour les dix prochaines années. Le maintien de cette parcelle, même en zone 2AU, ne peut être dûment justifié dans le cadre de ce présent PLUi. De plus, les parcelles ont été identifiées en tant que corridor bocager et comme secteur agricole à enjeu fort par la chambre d'agriculture qui souhaite donc la voir conserver en zone agricole. Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît injustifiable d'un point de vue réglementaire de maintenir ces parcelles constructibles.	
152	E-registre	BAUTHIER	Eliane	22/09/2025 16h03	Bouée	Ma maison située sur la parcelle ZW 106 ne possède pas d'assainissement. Je suis propriétaire des parcelles ZW 106, 107, 108 et 43 laquelle est en extrémité limite de la zone raccordée. Ma demande concerne l'extension de la zone d'assainissement collectif jusqu'à la parcelle cadastrée ZW 106, 107, 108 et 43.	Il n'y a pas d'extension urbaine importante prévue dans ce secteur classé en agricole au PLUi. Le secteur reste en ANC au zonage.	Non
165	E-registre	BAUTHIER	Eliane	22/09/2025 16h42	Bouée	Demande de changement de destination d'une dépendance de 20 m2 avec four à pain, attenante à la maison sur le mur de pignon Est, pour la transformer en cuisine de la même surface.	Le bâti évoqué est déjà identifié comme destination habitat au cadastre, il peut donc faire l'objet des travaux exposés sans nécessité la demande de changement de destination.	Non
81	E-registre	BAYO	Dominique Et Nelly	12/09/2025 10h18	Malville	Parcelle ZW 152 le sud de la parcelle fait l'objet d'un classement en EBC dans le futur PLUi. Or, cette emprise constitue un jardin d'agrément et ne comporte que 3 arbres.Par ailleurs, le chemin communal (ZW 118) qui dessert notamment le chemin d'accès à ma propriété, est aussi inclus dans l'EBC, alors qu'il ne comporte aucun arbre à cet endroit.Je demande donc le déclassement de cette prescription sur mon terrain.	Au regard de la réalité du site, le boisement est supprimé, en revanche l'arbre existant sur la parcelle et présentant de l'intérêt est protégé.	Oui
139	E-mail	BELLEC		22/09/2025 11h43	Savenay	Bonjour Madame, Monsieur,Comme convenu suite à notre entrevue de vendredi dernier, voisi en PJ notre dossier de présentation de notre projet sur le site de L'Agaissière.Vous y verrez à nouveau l'intérêt que nous y portons pour l'acquérir dans la volonté de développer et sauvegarder ce patrimoine.Nous restons à votre écoute,Bien à vous,Nadège BELLECP/P Julien Allard et Emile SAHMANOVIC	Au regard du dossier fourni et des enjeux du site, le projet n'apparaît pas assez détaillé et mûre pour faire l'objet d'une modification du PLUi. En effet, les éléments présentés ne constituent que intentions de projets sans qu'aucunes autres études n'aient été lancées. De plus, la défense incendie constitue également un écueil. A ce titre, la collectivité ne peut accéder à la demande de création d'un nouveau STECAL.	Non
249	Courrier	BELLEC	Nadège	19/09/2025 10h00	Savenay	Projet d'accueil et d'expérimentation L'Agaissière : projet unique en Loire Atlantique. Voir dossier complet.	Au regard du dossier fourni et des enjeux du site, le projet n'apparaît pas assez détaillé et mûre pour faire l'objet d'une modification du PLUi. En effet, les éléments présentés ne constituent que intentions de projets sans qu'aucunes autres études n'aient été lancées. De plus, la défense incendie constitue également un écueil. A ce titre, la collectivité ne peut accéder à la demande de création d'un nouveau STECAL.	Non
77	E-mail	BELLION		11/09/2025 16h49	Malville	Bonjour,Veuillez trouver ci-joint mon observation.Cordialement.--Maxime Bellion	Voir réponse 51	Non
133	E-registre	BELLOEIL	Alexandre - Prinquiau	21/09/2025 14h02	Prinquiau	Nous avons acheté un terrain à Prinquiau le 29/11/24 constructible et en zone UB. Nous avons fait un Certificat d'urbanisme numéro « CU 44137 24 E4072 » qui a été validé par la mairie de Prinquiau le 19 septembre 2024. L'ancien propriétaire pour la vente du terrain avait coupé des arbres. Ces dernières semaines nous avons appris que notre terrain passer en zone NP. Ce qui est incompréhensible pour nous. Nous vous sollicitons pour que la totalité du terrain reste en zone UB.	En cohérence avec la déclaration préalable de division foncière déjà instruite, l'existence d'une maison construite et le CU déjà instruit. A ce titre les parcelles ZP 461 et 462 sont reclassées en zone U. En revanche, le fond de parcelle est maintenu en zone de boisements, au regard des boisements existants.	Oui
1	E-mail	BERANGER		25/08/2025 09h04	Savenay	Bonjour,Dans le cadre de l'enquête publique, je souhaite connaitre les évolutions pour mon terrain situé au 4 Le Plessis à Savenay, cadastré ZR 36.Est ce que dans le projet du Plui, il y a des évolutions sur ce terrain et cette zone ?Est ce que le terrain est toujours constructible et avec quelle contraintes et règlement ?Dans le Plui précédent le terrain était constructible avec un permis d'aménager et la construction de 2 maisons sur celui-ci.Dans l'attente de votre retour.CordialementDenis Beranger	La parcelle est située en zone Ub du PLUI. Le règlement écrit, éventuellement modifié suite à l'enquête publique, sera consultable après l'approbation du PLUi.	Non
2	E-mail	BERANGER		25/08/2025 09h04	/	Bonjour,Dans le cadre de l'enquête publique, je souhaite connaitre les évolutions pour mon terrain situé au 4 Le Plessis à Savenay, cadastré ZR 36.Est ce que dans le projet du Plui, il y a des évolutions sur ce terrain et cette zone ?Est ce que le terrain est toujours constructible et avec quelle contraintes et règlement ?Dans le Plui précédent le terrain était constructible avec un permis d'aménager et la construction de 2 maisons sur celui-ci.Dans l'attente de votre retour.CordialementDenis Beranger	Voir réponse n°1.	Non
134	E-mail	BERANGER		21/09/2025 18h51	Cordemais	Bonjour,Dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUi, je viens vers vous avec ma s?ur, étant toute 2 héritières avec notre mère de terrains sur la commune de Cordemais. Nous souhaitons demander que les terrains suivants soit constructible dans le nouveau PLUI de la commune de Cordemais.Terrain :AN 64 d'une surface de 4470 m² avec un bâti existant dessus.AO 283-1970m²/AO284- 1650m²/AO285-2380m²Dans l'attente de votre retourCordialementMarie-Françoise BERANGER née MACEChristelle MENARD née MACE	Les parcelles AN 64, AO 283, AO 284 et AO 285 citées dans la demande sont situées en zone naturelle et agricole pour la parcelle AO64 et localisé au sein d'un réservoir boisé identifié dans le cadre de la trame verte et bleue ainsi que d'un réservoir bocager. De plus, elles ne sont pas situées en continuité d'un espace urbanisé constitué. Aussi, l'urbanisation de ces parcelles apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux.	Non
147	Registre papier	BERNARD	Joseph	17/09/2025 10h00	Saint-Étienne-de-Montluc	Regrette de ne pas avoir été informé du projet de station d'épuration à 100m à vol d'oiseau de son habitation. Il souhaite que l'installation soit déportée de l'autre côté de la route du Tertre Princeau. Il craint les odeurs et le bruit. Son patrimoine perdre de la valeur.	Le dossier d'autorisation déposé fin novembre 2025 prend en compte l'aspect bruit, odeurs et paysager. Le maître d'œuvre intégrera dans son dossier de consultation des prescriptions spécifiques à ces points et prendra en compte les éventuelles remarques des services consultés.	Non
205	E-registre	BERRANGER	Christophe	24/09/2025 18h02	Savenay	Monsieur le commissaire enquêteur,Suite à notre entrevue du 25 aout 2025 lors de la permanence, je vous adresse ce courrier afin de vous demander le changement de classement du terrain ZX85 à Savenay, dont je suis le propriétaire, dans le cadre de la révision du PLUi à venir.Cette parcelle est	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						actuellement classée A et je demande qu'elle passe constructible avec le classement Uc, à l'instar des terrains bordant l'ensemble constitué par les parcelles ZX84 à ZX87 appartenant à mes frères et qui font également l'objet d'une demande de révision du classement.Les raisons de cette demande sont diverses. Tout d'abord, habitant heureux de la commune de Savenay, j'ai pu constater la tension forte qui s'exerce sur le logement et souhaite apporter ma pierre à l'édifice en construisant des maisons individuelles supplémentaires sur la commune, afin de permettre le développement de notre ville et d'accueillir nos futurs habitants.Ensuite, je porte une motivation affective avec ce terrain présent dans notre famille depuis 1921, ainsi que j'ai pu vous le démontrer lors de notre entrevue avec le document historique d'entrée de ces terres dans ma famille, témoignant de notre attachement fort à la commune et à ces terrains, habitant moi-même dans le hameau.Par ailleurs, de manière plus pragmatique, force est de constater que la parcelle ZX85, ainsi que les parcelles ZX84, ZX86 et ZX87, s'inscrivent parfaitement dans l'aire urbanisée du hameau dont elles font partie, dans la continuité des parcelles ZX229 d'un côté et ZX142 de l'autre (cf. plans cadastraux joints au courrier). A ce titre, l'ensemble des réseaux existants au droit des terrains sont présents : le terrain a une entrée directe sur la route de Bouée (entre le 15 et le 25 - ce qui signifie que les terrains ont déjà une adresse prévue aux 17, 19, 21 et 23 route de Bouée), l'électricité et l'eau courante sont déjà dans le hameau, de même que la fibre internet. Cette dent creuse, comme évoqué ensemble lors de notre entrevue, s'inscrit donc parfaitement dans le cadre de la non extension des zones urbanisées souhaitée par le PLUi en cours.Au regard de ces arguments, j'espère que vous saurez apporter, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, une réponse positive à cette demande.Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer mes salutations les plus distinguées.	précisément p156 à 181 pour la commune de Savenay. Concernant les parcelles et sites évoqués dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). Les parcelles concernées sont situées au sein d'un espace naturel et agricole et non urbanisé. De plus, ils ne sont pas situés en continuité d'un espace urbanisé constitué. En effet, la Renolais est identifié comme un écart non constructible (voir justification p394 à 446). Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire et récente notamment dans sa partie nord. Le PADD précise que la densification doit respecter les sensibilités environnementales or il existe à proximité une zone natura 2000 et une trame bleue. La proximité avec la voie ferrée constitue un dernier écueil. Enfin, même si le hameau avait été identifié en tant qu'hameau densifiable, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Pour l'ensemble de ces raisons, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible.	
175	E-registre	BERRANGER	Samuel	23/09/2025 10h17	Savenay	Monsieur le commissaire enquêteur,Je vous adresse cette contribution afin de vous demander le changement de classement du zonage pour le terrain ZX87, dont je suis le propriétaire, dans le cadre de l'enquête publique pour l'élaboration du PLUi et la mise à jour du zonage.Cette parcelle est actuellement classée A (pour Agricole) et je demande qu'elle passe constructible avec le classement Uc, à l'instar des terrains bordant l'ensemble pavillonnaire constitué par le hameau du Sablé comme nous le constatons sur le plan cadastral en annexe.De manière plus pragmatique, force est de constater que la parcelle ZX87 (ainsi que les parcelles ZX86, ZX85 et ZX84 appartenant à mes frères), s'inscrit parfaitement dans l'aire urbanisée du hameau dont elle fait partie, dans la continuité des parcelles ZX229 d'un côté, et ZX142 de l'autre (cf plan de repérage joint). A ce titre, l'ensemble des réseaux existants au droit des terrains sont présents et la viabilisation du réseau ne nécessite aucun déploiement de réseau : le terrain possède une desserte directe sur la route de Bouée, l'électricité et l'eau courante sont déjà dans le hameau, de même que la fibre internet.De plus, la surface réduite de la parcelle sur environ 1500m² et son isolement par rapport aux espaces cultivés ne permet pas d'envisager une exploitation agricole comme son affectation l'entend. J'exerce la profession d'architecte dans l'agence SABH à Angers, au sein de laquelle je porte une attention toute particulière sur l'ambitieux projet de restructuration de la halle de Savenay, actuellement en cours de chantier. Toujours attentif aux enjeux de développement de ma ville natale, j'avais également eu l'occasion de mener une réflexion sur le développement de la ville de Savenay lors du concours d'idées Europan 2011, concernant la requalification du quartier de la gare ferroviaire en tant que futur pôle d'échanges au sein de la métropole.Les raisons de cette demande sont diverses. Mon métier d'architecte me permet de constater les enjeux actuels dans le monde de la construction et en particulier, la tension forte qui s'exerce sur le logement, notamment dans les communes de Loire-Atlantique. Je souhaite donc contribuer à la dynamique de la ville de Savenay en proposant l'édification d'un pavillon supplémentaire, afin de permettre le développement de ma ville natale et d'y accueillir de futurs habitants.Enfin, nous portons une motivation affective avec ce terrain présent dans notre famille depuis 1921, témoignant de notre attachement fort à la commune. Pouvoir le valoriser serait pour notre famille une réelle fierté.Au regard de ces arguments, j'espère que vous saurez apporter une réponse positive à cette demande. Restant à votre disposition pour tout complément d'information par téléphone, mail ou de visu à votre convenance, je vous prie d'agréer mes salutations les plus distinguées	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p156 à 181 pour la commune de Savenay. Concernant les parcelles et sites évoqués dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). Les parcelles concernées sont situées au sein d'un espace naturel et agricole et non urbanisé. De plus, ils ne sont pas situés en continuité d'un espace urbanisé constitué. En effet, la Renolais est identifié comme un écart non constructible (voir justification p394 à 446). Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire et récente notamment dans sa partie nord. Le PADD précise que la densification doit respecter les sensibilités environnementales or il existe à proximité une zone natura 2000 et une trame bleue. La proximité avec la voie ferrée constitue un dernier écueil. Enfin, même si le hameau avait été identifié en tant qu'hameau densifiable, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Pour l'ensemble de ces raisons, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible.	Non
91	Oral	BERTRAIS	Jean-Yves	26/09/2025 09h24	Savenay	Le déposant souhaite que sa parcelle ZB 002 soit constructible	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 156 à 160 pour la commune de Savenay. Concernant la parcelle évoquée dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Savenay a pour objectif de produire entre 540 à 640 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 127 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et/ou dents creuse.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							À cela s'ajoutent environ 570 logements au sein des sites Beausoleil, Rue Victor Rodrigue, Rue des Mésanges, l'îlot Malville/Verdun, le Bois des Amourettes, Prince Bois, l'Aumônerie, Rue des Chardonnerets et la Rue Laennec. L'ensemble des sites suivants sont situés au sein des espaces déjà urbanisés et au contact ou au cœur du centre-ville : Beausoleil, Rue Victor Rodrigue, Rue des Mésanges, l'îlot Malville/Verdun, Rue des Chardonnerets et la Rue Laennec. Les sites du Bois des Amourettes, de Prince Bois, et de l'Aumônerie sont eux situés à moins d'1 km du centre-ville mais à proximité d'équipements scolaires et sportifs. Les sites retenus pour accueillir de la production de logements s'appuient sur une étude urbaine réalisée par l'Agence d'urbanisme de la région nazairienne, ainsi que sur le plan-guide engagé par la commune en 2022 et enrichi par une étude de développement urbain confiée à l'ADDRN. Ces sites sont jugés prioritaires en raison de leur positionnement à proximité du centre-ville mais aussi par la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels en lien avec les objectifs fixés à Estuaire et Sillon de réduire de 58,5 % la consommation future par rapport à celle de 2011-2021. Les sites de Beausoleil, Rue Victor Rodrigue, Rue des Mésanges, de Prince Bois en partie et l'îlot Malville/Verdun sont, eux, identifiés comme des projets à long terme, après 2035. Il a été fait le choix de prioriser ces sites et d'envisager en priorité des opérations à long terme, au-delà de 2035 pour ne pas mettre la commune en difficulté vis-à-vis de ses objectifs de production de logements. La mise en place d'OAP sur l'ensemble de ces secteurs garantit une cohérence d'ensemble en matière d'aménagement et de programmation de logements. Elles permettent également d'anticiper à long terme les opérations à favoriser ainsi que les choix de maîtrise foncière pour la puissance publique. D'autres sites étant ainsi apparu plus pertinents et plus opportuns dans le cadre de ce présent PLUi, et au regard des enjeux de réduction de l'étalement urbain, de la préservation des espaces agricoles et naturels (loi Climat et Résilience), et compte tenu de sa plus grande distance avec le centre-ville, la parcelle évoquée n'a donc pas été identifiée pour accueillir un projet d'habitat. De plus, elle est située au sein d'un espace agricole à conforter identifié par la chambre d'agriculture et une partie est concernée par une zone humide. Pour l'ensemble de ces raisons la parcelle n'a pas été retenue pour accueillir un projet d'habitat.	
132	E-registre	BERTRAND	Françoise	20/09/2025 18h31	Campbon	L'association ACCIPEA21 de Campbon souhaite apporter sa contribution à l'enquête publique sur le PLUI de la CCES (communauté de commune Estuaire et Sillon)La zone Ueb de Campbon spécifique à la laiterie, référencée en AN …. est en zone ou doivent trouver place les activités économiques (Industrie …) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent trouver place au sein de zones d'habitation. Cette zone se situe sue le périmètre A de la nappe phréatique de Campbon , réglementée depuis le 8/8/2000 par un arreté préfectoral qui défini les activités, installations et aménagements autorisés ou interdites sur le périmètre rapproché À. Un projet a été déposé par FM Logistic et fait l'objet d'un recours contentieux en date du 19/5/2025 auprès du préfet de Loire atlantique . Des jugements du Tribunal du 5/6/2012 n° 1005171 ,n° 1002805 et n°1002814 a annulé le PLU de Campbon tant qu'il comprend une zone Ueb dont la délimitation et le règlement ne permettent pas d'assurer une protection adéquate de la nappe phréatique située en sous-sol . dans le nouveau PLU de 2020 on ne trouve plus trace de ces jugements .Le conseil municipal de Campbon a délibéré le 12/6/ 2025 et demandé a conserver en zone UEa 1.5Ha sur les 3 hectares existants pour permettre le transfert de la coopérative agricole AGRIAL afin de la conserver sur le territoire communal et intercommunal.L association souhaite la révision de ces zonages : UEa et Ueb compte tenu qu' ils des situent sur le périmètre rapproché A de la nappe phréatique , proche des habitations, de la maison de retraite, des ecoles et autres bâtiments liés à l' enfance . Nous souhaitons une réflexion sur le devenir de ces zones d activités dans la périphérie du bourg avec les nuisances que cela occasionne sachant qu' une zone d'activité PORTE ESTUAIRE sur la commune de Campbon est dédiée aux activités industrielles et artisanales à proximité des axes routiers . Il faut revoir le secteur de la Fondinais et avoir une vision sur le long terme 20 , 30 ans afin de l'intégrer aux zones à urbaniser en habitats individuels , activités de services ou d'administration ,équipements sportifs en lien avec les opportunités locales (en lien avec l allée verte). Merci de votre attention .Cordialement Françoise Bertrand Co presidente de ACCIPEA 21 :accipea21@gmail.com	Le site de la Fondinais est identifié au PADD en tant que zone d'activité à rayonnement intercommunal dont le foncier doit être conforté. Plus précisément le PADD indique que les choix d'aménagement doivent conforter « l'offre des zones d'activités à rayonnement intercommunal à vocation artisanale, de services et de petites industries, en complémentarité avec l'offre des zones d'activités de dimension métropolitaine. Il s'agit d'offrir des opportunités foncières et immobilières aux entrepreneurs locaux, maillons essentiels du tissu économique d'Estuaire et Sillon ». Le PADD pose également comme enjeu prioritaire « le développement des zones d'activités de rayonnement extraterritorial et métropolitain à vocation industrielle, logistique et pour l'émergence de projets innovants de la transition énergétique ». Il s'agit des grandes zones industrielles, logistiques, de production de Porte-Estuaire (Campbon), de la Croix-Blanche/Les Epinettes (Malville), du Bois de la Noue (Saint-Etienne-de-Montluc), de la Croix-Rouge (Malville), de la Folaine (Cordemais), de la Gâtais (Saint-Etienne-de-Montluc) ainsi que des Acacias (Savenay). La zone de la Fondinais constitue donc un enjeu secondaire en termes d'ouverture de nouveaux fonciers économiques. Fort de ces éléments la zone UEa de la Fondinais permet de conforter l'activité en place. La zone s'appuie sur le projet de reprise du site de l'ancienne laiterie par une entreprise de logistique. Elle intègre le site dans son ensemble ainsi que le site de l'entreprise Agrial à l'ouest. La limite est s'appuie sur l'espace boisé alors que la limite nord prend en compte les besoins identifiés de l'entreprise, et permet d'assurer son activité. Elle inclut des fonciers sur des espaces naturels en friche dans la continuité du bassin de rétention. En revanche, le PLUi n'est pas habilité à interdire des entreprises qui entrent dans le champ de la destination autorisée. En revanche, ils doivent, dans le cadre de leur demande d'autorisation, être en conformité avec les règles imposées pour la préservation de la nappe de Campbon. Ces autorisations sont gérées et instruites par les services de la préfecture et ne sont pas du ressort du PLUi. Enfin, concernant le report des périmètres de protection de la nappe de Campbon, ces éléments apparaissent dans les annexes du PLUi au sein des Servitudes d'Utilité Publique. Par ailleurs, dans le règlement écrit, il est rappelé en chapeau des zones concernées par la préservation de la nappe de Campbon que "toutes les destinations, constructions et usages autorisés doivent respecter les règles s'imposant à la protection de la nappe phréatique de Campbon. L'ajout sur les plans du règlement graphique est difficile techniquement, compte tenu des nombreuses informations déjà présentes, l'ajout de ces périmètres rendrait très difficile la lisibilité, déjà complexe.	Non
188	E-registre	BERTRAND	Michel	23/09/2025 21h06	Campbon	PLUI CAMPBON	Plusieurs sujets sont traités dans le courrier et notamment : <u>1/ Suppression des règles d'alignements pour favoriser la densification</u>	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							Le PLUi met en oeuvre des règles d'implantation qui doivent être adaptées au contexte existant de la rue ou du quartier et a fait le choix d'abandonner des règles métrées trop rigide comme pour l'exprimez. Ainsi, dans les tissus urbains qui présentent des alignements de façade comme dans les centres-bourgs par exemple, il conviendra de poursuivre cette implantation pour conserver les qualités urbaines de ces quartiers. A contrario, des secteurs sans enjeux particuliers disposent d'une grande liberté d'implantation. 2/La réorganisation économique et écologique du territoire : zone de la Fondinais et Four à Chaux, zone du PADE Concernant le site de la Fondinais est identifié au PADD en tant que zone d'activité à rayonnement intercommunal dont le foncier doit être conforté. Plus précisément le PADD indique que les choix d'aménagement doivent conforter « l'offre des zones d'activités à rayonnement intercommunal à vocation artisanale, de services et de petites industries, en complémentarité avec l'offre des zones d'activités de dimension métropolitaine. Il s'agit d'offrir des opportunités foncières et immobilières aux entrepreneurs locaux, maillons essentiels du tissu économique d'Estuaire et Sillon ». Le PADD pose également comme enjeu prioritaire « le développement des zones d'activités de rayonnement extraterritorial et métropolitain à vocation industrielle, logistique et pour l'émergence de projets innovants de la transition énergétique ». Il s'agit des grandes zones industrielles, logistiques, de production de Porte-Estuaire (Campbon), de la Croix-Blanche/Les Epinettes (Malville), du Bois de la Noue (Saint-Etienne-de-Montluc), de la Croix-Rouge (Malville), de la Folaine (Cordemais), de la Gâtais (Saint-Etienne-de-Montluc) ainsi que des Acacias (Savenay). Pour rappel, Estuaire et Sillon a pour objectif de réduire sa consommation foncière de 58,5% en compatibilité avec le SCoT Nantes Saint-Nazaire et la loi Climat et Résilience. Pour répondre au PADD et à ce double objectif de limitation de la consommation foncière et de développement économique, les capacités foncières en développement entraînant de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ont été alloués aux zones économiques de rayonnement extraterritorial et métropolitain. L'étude de programmation économique menée en parallèle du PLUi a également mis en exergue la nécessité de disposer de grands tènements fonciers en lien avec les besoins du territoire métropolitain et le manque de foncier disponible sur Nantes-Métropole et Saint-Nazaire Agglomération. La zone de la Fondinais constitue donc un enjeu secondaire en termes d'ouverture de nouveaux fonciers économiques. Fort de ces éléments la zone UEa de la Fondinais permet de conforter l'activité en place. La zone s'appuie sur le projet de reprise du site de l'ancienne laiterie par une entreprise de logistique. Elle intègre le site dans son ensemble ainsi que le site de l'entreprise Agrial à l'ouest. La limite est s'appuie sur l'espace boisé alors que la limite nord prend en compte les besoins identifiés de l'entreprise, et permet d'assurer son activité. Elle inclut des fonciers sur des espaces naturels en friche dans la continuité du bassin de rétention. La demande de développement de l'entreprise Agrial en continuité de ce site n'a pas fait l'objet d'une justification étayée de la part de l'entreprise ni d'aucune argumentation sur le choix du site, ni de scénarios alternatifs comme l'impose le code de l'urbanisme et le principe Eviter-Réduire-Compenser. Par ailleurs, la volonté de développer une nouvelle activité de ventes de biens en complément de son activité principale est incompatible avec le SCoT Nantes-Saint-nazaire et plus particulièrement son document d'aménagement artisanal, commercial et logistique qui interdit l'installation de nouveau commerce en dehors des Secteurs d'Implantation Commercial identifiés au SCoT et des centralités des communes. Le PLUi est donc compatible dans sa version arrêtée au SCoT sur le site de la Fondinais. Concernant la zone des Four à chaux est actuellement classée en zone UEb correspondant aux espaces artisanaux. Le secteur UEb couvre uniquement les espaces déjà urbanisés qui accueillent ce type d'entreprise. Les espaces en extension sont classés en zone 2AU pour permettre de prendre le temps de mener une réflexion sur la programmation de ce site et arbitrer in fine les futures destinations envisagées. La collectivité n'a donc pas arrêté son choix concernant le développement de cette zone et le type de destination autorisée mais souhaite disposer d'une étude solide et complète pour effectuer les arbitrages les plus pertinents. Les conclusions de cette réflexion feront l'objet d'une modification du PLUi, nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation. Concernant la carrière du Padé, celle-ci est toujours en activité et fait l'objet d'un STECAL, qui constitue une exception à la constructibilité en campagne. Au regard du code de l'urbanisme et des enjeux en matière de développement et de stratégie économiques explicités p.164 à 197 du rapport de justification, la carrière du Padé ne constitue pas une zone opportune et pertinente pour développer d'autres activités. Le PADD a fixé les zones d'activités stratégiques à renforcer et à développer. Ces choix répondent à des considérations de positionnement géographiques, d'attractivité, d'impact environnemental, de capacités foncières, etc. La situation géographique de cette carrière et ses caractéristiques n'en font pas un site pertinent pour y	

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							développer de l'activité artisanale. Enfin, concernant Porte Estuaire, comme développé p.189-191 du même rapport, la zone constitue bien une zone prioritaire et stratégique pour l'accueil de grandes entreprises et notamment des industries. Elle bénéficie d'une connexion directe à la RN 165 via l'échangeur de Porte Estuaire et de la proximité avec la zone commerciale de la Colleraye. L'extension projetée doit permettre de répondre aux besoins estimés d'accueil d'une PME de + de 50 salariés dans le secteur du transport ou de la logistique, voire de l'industrie. Ce choix porté sur le site de Porte Estuaire et son extension sont justifiés p.190 du rapport de justification et constituent l'alternative la moins impactante d'un point de vue environnemental et agricole au regard des autres zones d'activités d'Estuaire et Sillon et des autres sites étudiés sur Porte Estuaire. En effet, la parcelle retenue permet de dégager environ 5,9 ha d'un seul tenant, superficie nécessaire pour répondre aux besoins identifiés d'entreprises industrielles/logistiques, elle peut être desservie par le chemin existant à viabiliser. Les analyses sur site ont permis de confirmer l'absence de zones humides, que le périmètre a pris soin d'éviter notamment sur la partie ouest. Le choix a aussi été fait de ne pas étendre la zone vers le nord pour limiter la proximité avec la vallée du Bras, le ruisseau et le hameau du Brizais, en conservant un espace naturel tampon assez conséquent.	
183	E-registre	BESNIER	Louis	23/09/2025 16h32	Prinquiau	Bonjour,En notre qualité d'aménageur de la ZAC multisites de Prinquiau, nous attirons votre attention sur le devenir des parcelles cadastrées ZH 4p, 76, 77, 83, 84 et 381p. Celles-ci, initialement classées en zone 2AU, sont envisagées au déclassement en zone A dans le cadre du projet de PLUi.Nous sollicitons expressément le maintien de ces terrains en zone AU, dans la mesure où ils constituent les tranches 2 et 3 de l'opération que nous conduisons en vertu du traité de concession conclu le 17 mars 2014 avec la Communauté de communes Estuaire et Sillon, et en vigueur jusqu'au 31 décembre 2032.À ce titre, il est utile de rappeler que :la ZAC a été régulièrement créée et validée par les services préfectoraux ;les études environnementales ont été finalisées et ont reçu l'approbation des services de l'État ;le site de la Bosse de Caudry (tranches 4 à 7) a d'ores et déjà été abandonné en raison du coût disproportionné des fouilles archéologiques complémentaires prescrites (3,5 M€), ce qui confère un caractère d'autant plus stratégique au maintien des tranches 2 et 3 sur le site Chesneau-Champoulain.Le déclassement envisagé compromettrait gravement l'équilibre économique de l'opération, réduisant la capacité de production de logements de 235 unités à environ 51, et entraînant ainsi un déficit manifeste au regard des objectifs fixés au projet et des besoins de la commune.Vous trouverez ci-joint les pièces nécessaires à la parfaite compréhension de notre position.Cordialement,Louis BESNIERBESNIER AMÉNAGEMENT	La ZAC en question est effectivement en cours depuis 2014 sans qu'aucun travaux n'ait été réalisé, ce qui nécessitera par ailleurs de mettre à jour l'ensemble des études, notamment concernant les zones humides dans le cadre de la loi sur l'eau. Dans le cadre du présent PLUi, les besoins en matière de production de logements de la commune de Prinquiau s'élèvent à 180-210 logements. Les capacités de production que vous évoquez sont donc dans un 1er temps supérieur à ceux de la commune pour les 10 prochaines. En tant que professionnel de l'aménagement, vous connaissez les contraintes auxquelles sont confrontées les collectivités en matière de justification des besoins, comme l'ont démontré plusieurs jurisprudences récentes sur l'estimation des besoins en matière d'accueil de population (annulation du PLUi de Questembert par exemple pour citer un exemple géographique proche). De plus, vous le savez également, le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 136 à 141 pour la commune de Prinquiau. Dans un 1er temps, Estuaire et Sillon a procédé à l'analyse des capacités de densification de la commune qui est estimé à environ 61 le nombre de logements pouvant être produit en division foncière ou en dent creuse. À cela s'ajoute un potentiel d'environ 65 logements une des tranches de la ZAC, celui de la Petite Noë dont le PC a déjà été accordé. Pour répondre au besoin de production de logements, des secteurs déjà urbanisés ont été identifiés avec pour objectif une densification de l'existant. Le premier site (La Noue Mulette) est au contact de la mairie et des équipements scolaires et pourra accueillir une offre d'habitat diversifiée. Le site est divisé en trois secteurs, le secteur B disposant d'une capacité de 30 logements et dont la faisabilité de sortie est envisagée sur la durée du PLUi. Pour les secteurs A et C, l'objectif est d'encadrer le réaménagement de l'ensemble d'ici 2035. Un autre site (Rue des Pierres Giraud) constitue une opportunité pour accueillir une offre d'habitat d'une quinzaine de logements dans un cadre paysager qualitatif à seulement 1 km du bourg. Les deux derniers sites identifiés rue de Donges/ancien site économique en bord de route et un hangar désaffecté et son foncier en face de l'église (qui ne sont pas des OAP) doivent permettre d'accueillir environ 35 logements au total (dont 22 à 28 logements sociaux). L'ensemble de ces sites, libres d'enjeux environnementaux, permet de répondre aux besoins de la commune pour les dix prochaines années. Le maintien de ces fonciers, même en zone 2AU, ne peut être dûment justifié dans le cadre de ce présent PLUi. De plus, les parcelles ont été identifiées en tant que corridor bocager et comme secteur agricole à enjeu fort par la chambre d'agriculture qui souhaite donc la voir conserver en zone agricole. Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît injustifiable d'un point de vue réglementaire de maintenir ces parcelles constructibles.	Non
361	Courrier	BESNIER	Louis	26/09/2025 11h06	Prinquiau	DOUBLON 184	La ZAC en question est effectivement en cours depuis 2014 sans qu'aucun travaux n'ait été réalisé, ce qui nécessitera par ailleurs de mettre à jour l'ensemble des études, notamment concernant les zones humides dans le cadre de la loi sur l'eau. Dans le cadre du présent PLUi, les besoins en matière de production de logements de la commune de Prinquiau s'élèvent à 180-210 logements. Les capacités de production que vous évoquez sont donc dans un 1er temps supérieur à ceux de la commune pour les 10 prochaines. En tant que professionnel de l'aménagement, vous connaissez les contraintes auxquelles sont confrontées les collectivités en matière de justification des besoins, comme l'ont démontré plusieurs jurisprudences récentes sur l'estimation des besoins en matière d'accueil de population (annulation du PLUi de Questembert par exemple pour citer un exemple	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							géographique proche). De plus, vous le savez également, le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 136 à 141 pour la commune de Prinquiau. Dans un 1er temps, Estuaire et Sillon a procédé à l'analyse des capacités de densification de la commune qui est estimé à environ 61 le nombre de logements pouvant être produit en division foncière ou en dent creuse. À cela s'ajoute un potentiel d'environ 65 logements une des tranches de la ZAC, celui de la Petite Noë dont le PC a déjà été accordé. Pour répondre au besoin de production de logements, des secteurs déjà urbanisés ont été identifiés avec pour objectif une densification de l'existant. Le premier site (La Noue Mulette) est au contact de la mairie et des équipements scolaires et pourra accueillir une offre d'habitat diversifiée. Le site est divisé en trois secteurs, le secteur B disposant d'une capacité de 30 logements et dont la faisabilité de sortie est envisagée sur la durée du PLUi. Pour les secteurs A et C, l'objectif est d'encadrer le réaménagement de l'ensemble d'ici 2035. Un autre site (Rue des Pierres Giraud) constitue une opportunité pour accueillir une offre d'habitat d'une quinzaine de logements dans un cadre paysager qualitatif à seulement 1 km du bourg. Les deux derniers sites identifiés rue de Donges/ancien site économique en bord de route et un hangar désaffecté et son foncier en face de l'église (qui ne sont pas des OAP) doivent permettre d'accueillir environ 35 logements au total (dont 22 à 28 logements sociaux). L'ensemble de ces sites, libres d'enjeux environnementaux, permet de répondre aux besoins de la commune pour les dix prochaines années. Le maintien de ces fonciers, même en zone 2AU, ne peut être dûment justifié dans le cadre de ce présent PLUi. De plus, les parcelles ont été identifiées en tant que corridor bocager et comme secteur agricole à enjeu fort par la chambre d'agriculture qui souhaite donc la voir conserver en zone agricole. Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît injustifiable d'un point de vue réglementaire de maintenir ces parcelles constructibles.	
14	E-registre	BESSONNET	Matthieu - Lavau-sur-Loire	31/08/2025 23h46	Lavau-sur-Loire	Monsieur le Président de la commission d'enquête,Nous sommes propriétaires de deux parcelles cadastrées ZS39 et ZS42, d'une surface totale d'environ 1 hectare, à Lavau-sur-Loire.Actuellement classées en zone agricole, ces parcelles se trouvent au sein d'un hameau constitué de six habitations existantes, formant déjà un noyau de vie et d'habitat ancien intégré au paysage local.Dans le cadre de la révision du PLUi, nous souhaiterions soumettre à votre attention un projet d'aménagement raisonné et respectueux de l'identité rurale de Lavau. Celui-ci viserait à permettre la création sur ces parcelles d'un petit ensemble résidentiel cohérent, accompagné d'espaces à vocation agricole, paysagère ou de convivialité, afin de s'intégrer harmonieusement dans le tissu existant.Ce reclassement présenterait plusieurs avantages, tant pour la commune que pour le territoire intercommunal :- Renforcer un hameau existant sans créer de mitage du territoire agricole, en s'inscrivant dans la continuité du bâti déjà présent.- Répondre de manière mesurée aux besoins en logements, en accueillant de nouvelles familles ou jeunes ménages souhaitant s'installer durablement sur le territoire.- S'inscrire dans les objectifs de sobriété foncière et de développement durable, en valorisant des espaces déjà partiellement urbanisés, plutôt qu'en ouvrant de nouveaux espaces agricoles ou naturels à l'urbanisation. Ces terrains bénéficient par ailleurs d'un accès direct à la voirie existante et sont situés à proximité immédiate des réseaux (électricité, eau), ce qui facilite leur intégration sans coûts d'aménagement excessifs. Cette desserte garantit également une insertion harmonieuse et sécurisée des futures constructions.- Préserver et valoriser le patrimoine rural et paysager en consolidant un petit lieu-dit ancien, permettant ainsi de préserver et de valoriser l'identité rurale de Lavau-sur-Loire, tout en répondant aux besoins contemporains en habitat. Cela permettrait par ailleurs de concilier habitat, espaces naturels, activité agricole de proximité et qualité de vie pour les habitants.Ce projet s'inscrit donc dans une logique de développement harmonieux et équilibré, au service de la vitalité communale et de l'attractivité résidentielle, tout en respectant les grands principes d'aménagement durable.Nous nous tenons bien entendu à votre disposition afin de fournir tout document utile à l'étude de notre demande (plan cadastral, photographies, précisions sur la desserte des parcelles...), ou pour toute rencontre qui nous permettrait de vous présenter plus en détail notre démarche.Dans l'attente de votre retour, nous vous remercions sincèrement de l'attention que vous porterez à ce projet, qui s'inscrit dans une démarche constructive au service de la commune et du territoire.Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de nos salutations respectueuses.	Les parcelles évoquées sont situées au sein d'un lieu-dit, dont les caractéristiques ne répondent pas à la définition de Secteur Déjà Urbanisé fixé par la loi ELAN et la Jurisprudence. En effet, la commune de Lavau-sur-Loire est une commune classée Littoral pour laquelle aucun SDU n'a été identifié au SCoT. Aucun secteur urbanisé en campagne ne disposait du nombre de construction minimale (environ 30 constructions) et d'une densité suffisante au regard de ce constat et de la loi littoral, l'urbanisation des parcelles concernées s'avèrent donc incompatibles avec la loi et le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire.	Non
118	Courrier	BESSONNET	Virginie	15/09/2025 18h41	Lavau-sur-Loire	Projet d'ensemble résidentiel - VOIR DEMANDE 251	Les parcelles citées dans la demande sont situées en zone agricole et au sein d'un réservoir bocager agricole. De plus, ces parcelles ne sont pas situées en continuité d'espaces urbanisés constitués. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux.	
251	Courrier	BESSONNET	Virginie / Matthieu	20/09/2025 10h00	Lavau-sur-Loire	Monsieur le Président de la commission d'enquête,Nous sommes propriétaires de deux parcelles cadastrées ZS39 et ZS42, d'une surface totale d'environ 1 hectare, à Lavau-sur-Loire.Actuellement classées en zone agricole, ces parcelles se trouvent au sein d'un hameau constitué de six habitations existantes, formant déjà un noyau de vie et d'habitat ancien intégré au paysage local.Dans le cadre de la révision du PLUi, nous souhaiterions soumettre à votre attention un projet d'aménagement raisonné et respectueux de l'identité rurale de Lavau. Celui-ci viserait à permettre la création sur ces parcelles d'un petit ensemble résidentiel cohérent, accompagné d'espaces à vocation agricole, paysagère ou de convivialité, afin de s'intégrer harmonieusement dans le tissu existant.Ce reclassement présenterait plusieurs avantages, tant pour la commune que pour le territoire intercommunal :- Renforcer un hameau existant sans créer de mitage du territoire agricole, en s'inscrivant dans la continuité du bâti déjà présent.- Répondre de manière mesurée aux besoins en logements, en accueillant de nouvelles familles ou jeunes ménages souhaitant s'installer durablement sur le territoire.- S'inscrire dans les objectifs de sobriété foncière et de développement durable, en valorisant des espaces déjà partiellement urbanisés, plutôt qu'en ouvrant de nouveaux espaces agricoles ou naturels à l'urbanisation. Ces terrains bénéficient par ailleurs d'un accès direct à la voirie existante et sont situés à proximité immédiate des réseaux (électricité, eau), ce qui facilite leur intégration sans coûts d'aménagement excessifs. Cette desserte garantit également une insertion harmonieuse et sécurisée des futures constructions.- Préserver et valoriser le patrimoine rural et paysager en consolidant un petit lieu-dit ancien, permettant ainsi de préserver et de valoriser l'identité rurale de Lavau-sur-Loire, tout en répondant aux besoins contemporains en habitat. Cela permettrait par ailleurs de concilier habitat, espaces naturels, activité agricole de proximité et qualité de vie pour les habitants.Ce projet s'inscrit donc dans une logique de développement harmonieux et équilibré, au service de la vitalité communale et de l'attractivité résidentielle, tout en respectant les grands principes d'aménagement durable.Nous nous tenons bien entendu à votre disposition afin de fournir tout document utile à l'étude de notre demande (plan cadastral, photographies, précisions sur la desserte des parcelles...), ou pour toute rencontre qui nous permettrait de vous présenter plus en détail notre démarche.Dans l'attente de votre retour, nous vous remercions sincèrement de l'attention que vous porterez à ce projet, qui s'inscrit dans une démarche constructive au service de la commune et du territoire.Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de nos salutations respectueuses.	Les parcelles évoquées sont situées au sein d'un lieu-dit, dont les caractéristiques ne répondent pas à la définition de Secteur Déjà Urbanisé fixé par la loi ELAN et la Jurisprudence. En effet, la commune de Lavau-sur-Loire est une commune classée Littoral pour laquelle aucun SDU n'a été identifié au SCoT. Aucun secteur urbanisé en campagne ne disposait du nombre de construction minimale (environ 30 constructions) et d'une densité suffisante au regard de ce constat et de la loi littoral, l'urbanisation des parcelles concernées s'avèrent donc incompatibles avec la loi et le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire.	Non
237	Courrier	BIGOT	A & G	24/09/2025 18h25	Cordemais	Constructibilité AV40 AV41 AV42 'Parcelles situées en bordure de RD49 et d'une voie communale. Constructions autour.	Les parcelles AV 40, AV 41 et AV 42 citées dans la demande sont situées en zone agricole et dans un réservoir bocager. De plus, elle n'est pas située en continuité d'un espace urbanisé constitué, puisque non continu avec un hameau densifiable. Beau Soleil est identifié comme un écart inconstructible, en cohérence avec les du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux. Beau Soleil est en effet constitué d'une urbanisation en partie linéaire et récente et ne dispose pas d'une organisation urbaine qui lui confère un esprit de village ou de hameau. De plus, le faible nombre de logements, l'absence d'assainissement collectif et de transport en commun constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. Cette parcelle ne peut être classée en zone constructible. Elle est donc classée en zone agricole qui permet cependant, pour rappel, l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes.	Non
254	Courrier	BIGOT	A & G	24/09/2025 18h59	Cordemais	Constructibilité AV40 AV41 AV42' Parcelles situées en bordure de RD49 et d'une voie communale. Constructions autour.	Les parcelles AV 40, AV 41 et AV 42 citées dans la demande sont situées en zone agricole et dans un réservoir bocager. De plus, elle n'est pas située en continuité d'un espace urbanisé constitué, puisque non continu avec un hameau densifiable. Beau Soleil est identifié comme un écart inconstructible, en cohérence avec les du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux. Beau Soleil est en effet constitué d'une urbanisation en partie linéaire et récente et ne dispose pas d'une organisation urbaine qui lui confère un esprit de village ou de hameau. De plus, le faible nombre de logements, l'absence d'assainissement collectif et de transport en commun constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. Cette parcelle	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							ne peut être classée en zone constructible. Elle est donc classée en zone agricole qui permet cependant, pour rappel, l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes.	
314	Courrier	BIGOT	A et G	24/09/2025 19h17	Cordemais	Parcelles AV40 AV41 AV42 situées en bordure de RD49 et d'une voie communale. Constructions autour.	Les parcelles AV 40, AV 41 et AV 42 citées dans la demande sont situées en zone agricole et dans un réservoir bocager. De plus, elle n'est pas située en continuité d'un espace urbanisé constitué, puisque non continu avec un hameau densifiable. Beau Soleil est identifié comme un écart inconstructible, en cohérence avec les du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux. Beau Soleil est en effet constitué d'une urbanisation en partie linéaire et récente et ne dispose pas d'une organisation urbaine qui lui confère un esprit de village ou de hameau. De plus, le faible nombre de logements, l'absence d'assainissement collectif et de transport en commun constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. Cette parcelle ne peut être classée en zone constructible. Elle est donc classée en zone agricole qui permet cependant, pour rappel, l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes.	Non
221	E-registre	BIORET	Bernard	25/09/2025 11h50	Prinquiau	Messieurs les Commissaires enquêteurs,Je fais suite à notre rencontre lors de la permanence du 23 septembre à Prinquiau dans le cadre de l'enquête publique pour le PLUi Estuaire et Sillon.Mes parcelles ZP0398, ZP0399, ZP0400, ZP0401 et ZP0402 sont identifiées en zone classée Ub dans le PLU de Prinquiau (Zone urbaine pavillonnaire. Elles sont intégrées dans Caudry, centralité du bourg de Prinquiau). Le règlement graphique du PLUi en date du 03 juillet 2025 (Document version arrêt) est totalement erroné. En effet, une construction d'habitation a été réalisée, elle est habitée dans la parcelle ZP0398, mais elle ne figure pas sur le règlement graphique.De même, les parcelles ZP0399, ZP0400 et ZP0401 sont identifiées boisées par un hachurage arbitraire, démontrant que cela n'a pas fait l'objet d'une étude et d'une mise à jour récente comme mentionnée sur le règlement graphique. La photo transmise en pièce jointe démontre cette anomalie et fait apparaître également la construction d'habitation en ZP0398.Par conséquent, je vous demande de bien vouloir intégrer mes parcelles dans Caudry, classé en Ub. Je reste à votre disposition pour toute clarification utile.Cordialement.Bernard Bioret	Concernant la parcelle ZP 398, une construction est effectivement existante et a fait l'objet d'un oubli au plan de zonage. Elle est donc reclassée en zone U. En revanche pour les parcelles ZP 399/400/401 un boisement était bien existant à la date du 1er PLUi en mars 2025 et lors des identifications effectuées sur le terrain. Par ailleurs ce boisement était déjà existant au PLU actuellement en vigueur de la commune de Prinquiau. La coupe et l'abattage des arbres auraient donc dû faire l'objet d'une déclaration préalable, ce qui n'a pas été le cas. Au regard des capacités de régénérations du boisement, la protection est donc maintenue sur ces parcelles. Ce boisement joue un rôle dans la qualité paysagère et environnementale du quartier et plus largement au sein de la trame verte et bleue en assurant une continuité avec les espaces naturels et agricoles présent au nord et au sud et fait office de zone tampon d'un point de vue écologique avec les quartiers résidentiels à l'est. Sa préservation répond donc bien aux objectifs du PADD.	Oui
226	E-registre	BIORET	Bernard	25/09/2025 12h08	Prinquiau	Messieurs les Commissaires enquêteurs,Je fais suite à notre rencontre lors de la permanence du 23 septembre à Prinquiau dans le cadre de l'enquête publique pour le PLUi Estuaire et Sillon.Mes parcelles ZP0398, ZP0399, ZP0400, ZP0401 et ZP0402 sont identifiées en zone classée Ub dans le PLU de Prinquiau (Zone urbaine pavillonnaire. Elles sont intégrées dans Caudry, centralité du bourg de Prinquiau). Le règlement graphique du PLUi en date du 03 juillet 2025 (Document version arrêt) est totalement erroné. En effet, une construction d'habitation a été réalisée, elle est habitée dans la parcelle ZP0398, mais elle ne figure pas sur le règlement graphique.De même, les parcelles ZP0399, ZP0400 et ZP0401 sont identifiées boisées par un hachurage arbitraire, démontrant que cela n'a pas fait l'objet d'une étude et d'une mise à jour récente comme mentionnée sur le règlement graphique. La photo transmise en pièce jointe démontre cette anomalie et fait apparaître également la construction d'habitation en ZP0398.Par conséquent, je vous demande de bien vouloir intégrer mes parcelles dans Caudry, classé en Ub. Je reste à votre disposition pour toute clarification utile.Cordialement.Bernard Bioret	Voir réponse n°221.	Non
31	Registre papier	BLANCHARD	Yannick	25/08/2025 10h00	Savenay	Demande que la parcelle ZY70 passe constructible. Il n'y a plus d'agrulteur sur le Brossais. Le terrain est en bord de route.	Le lieu-dit de la route du Grand Brossais ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire et récente et ne dispose pas d'un noyau historique ou d'une organisation urbaine qui lui confère un esprit de village ou de hameau. De plus, le faible nombre de logements la faible densité et l'absence d'assainissement collectif et l'absence de transport collectif constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. De plus, le PADD précise que la densification doit respecter les sensibilités environnementales puisqu'à proximité d'une zone Natura 2000 et dans la zone de nuisance de la voie ferrée compte tenu de sa proximité avec celle-ci. La parcelle est identifiée par la chambre d'agriculture en tant qu'espace agricole à enjeu fort qu'il faut préserver. Enfin, même si le hameau du grand Brossais avait été identifié en tant qu'hameau densifiable, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Pour l'ensemble de ces raisons, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible.	Non
190	E-registre	BLANDIN	MARTINE - Cordemais	23/09/2025 22h34	Bouée	Messieurs les commissaires enquêteurs du PLUI estuaire et sillonDans le cadre de l'enquête publique sur l'élaboration du PLUI de la commune de Bouée, je vous demande d'apporter une modification sur la classification de zonage concernant la parcelle ZY 43 .La situation de ce terrain à 500 mètres de la	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat,	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						mairie , jouxtant l'actuelle zone constructible permet de densifier le bourg d'une manière cohérente, en respectant une sobriété foncière.Le regroupement de cette parcelle avec la ZY 53 dont le propriétaire à également fait une demande de reclassement en zone constructible offre des possibilités d'aménagement intéressantes pour la commune de Bouée avec une sortie sur la RD90 et une autre sur la route départementale du Tertre rouge.A noter également que le propriétaire de la parcelle ZY 42 contiguë à la notre a également demandé le passage en zone constructible pour sa parcelle.La reclassification des ces trois terrains en zone constructible permet une extension notable du périmètre constructible de la commune qui pourra ainsi répondre favorablement à la demande croissante d'installations de nouveaux arrivants.Je vous remercie de l'examen attentif que vous ferez à ma demande.Je vous joins un plan cadastral pour plus de précisions.	d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 94 à 99 pour la commune de Bouée. Concernant la parcelle évoquée dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Bouée a pour objectif de produire environ 50 et 60 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 7 le nombre de logements pouvant être produits en densification spontanée. À cela s'ajoute environ 48 logements au sein des sites du « Point du Jour » et de sites du « centre-bourg ». Ces sites, situés respectivement à 200 mètres et au contact direct du centre-bourg, offrent tous les deux l'opportunité de renforcer l'offre de logements en centre-bourg à proximité immédiate des équipements publics, des services et des quelques commerces existants. Enfin, le site des « Margats » permet lui d'envisager la production de 30 logements. Le site, bien que vierge de toute urbanisation, est situé à l'entrée ouest du bourg et ne présente pas de zones humides et il bénéficie de la proximité avec les équipements publics (moins de 200 mètres de l'école et de la mairie) ainsi que d'un accès direct au réseau d'eau potable et d'eaux usées. Les éléments paysagers (haies bocagères et arbres remarquables en lisières) et mesures de préservation sont relativement faciles à prendre en compte. L'ensemble de ces sites permettent de répondre aux besoins en logement pour les 10 prochaines années. Aussi, la parcelle ZY 43 mentionnée dans la demande est située dans un réservoir bocager et dans secteur agricole identifié comme étant à conforter par la Chambre d'agriculture qui souhaite donc voir la parcelle conservée en zone agricole. Les parcelles ZY 53 et ZY 42 sont également concernées par ces éléments de diagnostic. Au regard de ces éléments, de sa distance au centre-ville, et des éléments évoqués ci-dessus, d'autres sites étant apparus plus pertinents et opportuns dans le cadre de ce présent PLUi, la parcelle ZY 43 ne peut faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.	
270	E-registre	BLAS'L	Marc - Saint-Étienne-de-Montluc	25/09/2025 21h32	Saint-Étienne-de-Montluc	Monsieur le Président,Vous trouverez ma contribution en pièce jointe.	En matière d'équipements, Saint-Etienne-de-Montluc dispose d'équipements publics de qualité et répondant à la demande de la population : médiathèque, espace Montluc disposant d'une programmation de qualité, salle de multi-sports (salle du coteau), un complexe sportif de qualité (2 terrains de foot synthétique notamment, espace de tennis), un skate-park, une aire de jeux appréciés par les familles et habitants de la commune, une salle associative réhabilitée récemment (salle des loisirs), etc. En matière d'équipements scolaires, la commune ne dispose pas des compétences en matière de lycées et de collèges. En revanche, la commune dispose d'écoles élémentaires et primaires de qualités. Le diagnostic du PLUi sur les équipements p190 à 194 expose notamment la bonne adéquation entre les besoins de la population et les équipements du territoire. Concernant les Boudinières, comme répondu à l'association Jacavie, le PLUi est modifié pour protéger le sud ouest du secteur en y ajoutant un ensemble patrimonial végétal. Les autres composantes du secteur, font l'objet d'OAP pour lesquelles la densité à été réduite pour répondre aux inquiétudes des habitants. La commune réaffirme néanmoins que les orientations inscrites au sein des OAP permettent d'assurer un équilibre entre urbanisation des sites et préservation de ses qualités (murets, arbres, etc). Enfin, le projet de pôle gare, projet complexe et ambitieux constitue un enjeu majeur dans les années à venir pour la commune et répondre aux besoins de la population.	Non
267	E-registre	BLAYO	Catherine	25/09/2025 21h26	Saint-Étienne-de-Montluc	Messieurs les membres de la commission d'enquête,Propriétaires d'un jardin que nous cultivons dans le secteur des Boudinières, il nous apparaît incongru de vouloir urbaniser cette zone verte qui a été protégée juridiquement jusqu'en 2019 de toute construction. C'est au moment où les effets du dérèglement climatique ne sont plus à démontrer qu'une vision court-termiste s'invite pour l'aménagement de cette zone.La dynamique démographique que connaît notre territoire est la conséquences de mesures politiques prises pour le rendre attractif et attirer de nouveaux habitants, elle n'est donc pas la résultante d'un solde naturel positif mais d'un choix politique. L'objectif fixé par la commune de St Etienne de Montluc est d'accueillir entre 7 500 habitants et 9 100 habitants supplémentaires d'ici 2035. Le choix de ce modèle de développement génère effectivement la construction de logements pour accueillir ces nouveaux habitants. C'est ainsi que la commune s'est engagée à prendre en charge 22 % (cf PLH 2019-2024) du nombre de logements d'Estuaire et Sillon soit de 484 à 572 logements sur la commune sur la période 2025-2035. Il ne s'agit donc pas d'une fatalité et encore moins d'une obligation légale comme il a été souvent répété.Par contre, la loi oblige à de la densification pour tout nouveau logement, notamment en comblant les dents creuses. C'est sur cette base que les élus justifient l'urbanisation des Boudinières, or cette zone d'une superficie de 2,6 ha n'est pas une dent creuse au sens juridique. C'est donc bien une volonté politique locale de faire cette opération d'aménagement supprimant ainsi délibérément le seul poumon vert du centre bourg.Les propositions d'aménagement sur ce secteur, en reprenant tous les poncifs du PADD, ne font pas illusion, elles sont tout simplement irréalisables. Au-delà d'une présentation très	Voir remarque 18.	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						« communicante », la réalisation des 65 logements avec les voiries et parkings laissera très peu de place aux espaces verts, à la conservation des murets, du petit patrimoine, des lieux de convivialité,… entraînant la disparition de toute la biodiversité présente dans cette zone.De même, la typologie des logements ne laisse aucun doute quant à la construction de R+2 dans une zone de type pavillonnaire, faisant fi des formes urbaines existantes.Par ailleurs, il est à noter que l'art L151-6-1 du Code de l'Urbanisme impose que « les OAP doivent définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elle ». Les OAP relatives à Boudinières Nord et Boudinières EST ne comportent pas cet échéancier et leur rédaction contrevient donc à la loi.Par ailleurs, l'ensemble des OAP de production de logements du futur PLUI représenterait environ 800 à 900 logements sur la commune de St Etienne de Montluc, difficile à établir avec précision tant les indications sont peu précises, notamment en ce qui concerne l'OAP « »Place de la Mairie - îlot Jules Verne ».La commune dépasse donc largement le quota sur lequel elle s'est engagée et il n'y a donc aucune justification d'aller au-delà et donc de détruire cette zone verte de centre-bourg. La préservation du secteur des Boudinières est un enjeu de politique publique majeur pour les habitants de Saint Etienne de Montluc. C'est un outil de résilience face au dérèglement climatique, de santé publique (absorption de carbone, îlot de fraîcheur), de sécurité des habitants (inondations), un lieu de biodiversité en plein centre-bourg, un lieu identitaire de conservation du patrimoine local matériel (murets, puits, cabanes en pierre,… dont la destruction serait irréversible) et immatériel (zone maraîchère historique).A cet égard, il est à noter que sur cette zone de 2,5ha, aucune évaluation environnementale n'a été produite consistant à analyser les impacts d'une urbanisation sur la biodiversité.En conclusion, il apparaît clairement que :- il n'y a aucune obligation d'urbaniser la zone verte des Boudinières, la commune peut respecter ses engagements de production de logements en dehors de cette zone,- les aménagements proposés sont irréalistes,- les grands principes du PADD ne sont pas respectés alors même qu'ils sont mis en avantAussi, nous souhaitons le retour de la protection juridique de ce secteur en zone protégée en application de l'art L151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver le cadre de vie des habitants de St Etienne de Montluc en conservant le caractère rural de ce bourg tel que préconisé dans le PADD.Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande.Cordialement,Mr et Mme Blayo		
37	Registre papier	BOMME	Chantal	25/08/2025 10h00	Savenay	Réitère la demande de constructibilité concernant les parcelles ZC101 et 67. Projet de réaliser une opération commune avec ses enfants pour construires nos futures résidences principales.	Ces deux parcelles, actuellement à usage naturel et agricole, sont identifiés par la chambre d'agriculture comme des secteurs agricoles à conforter nécessitant de préserver autant que possible les parcelles non urbanisées. Elles sont également identifiées en tant que réservoir bocager au sein de la Trame verte et bleue du territoire. D'un point de vue urbain et en cohérence avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et du PADD du PLUi qui ont pour ambition de renforcer les centralités et de privilégier le renouvellement urbain, les secteurs de production de logements ont été localisés au sein de la centralité de Savenay (voir rapport de présentation p 156 à 163).	Non
22	Registre papier	BONNO	Cécile	25/08/2025 10h00	Prinquiau	Protection arbres ZH380 'Les arbres du fond sont déjà classés, Demande la même chose côté route.	Estuaire et Sillon précise que l'arbre existant est déjà protégé au règlement graphique. En revanche, compte tenu des qualités paysagères du site et des arbres et boisements protégés, le maintien de l'OAP densification semble contraire à cet objectif de préservation. Le secteur d'optimisation foncière est donc supprimé.	Oui
324	Registre papier	BOUDAZIN	Loïc	18/09/2025 10h00	Campbon	Demande à pouvoir installer des yourtes sur la parcelle La Jaguais YM210 et faire des aménagements touristiques.	Le secteur de la Jaguais est déjà classé en STECAL NL qui autorise les hébergements touristiques. L'aménagement de logements insolites dans le périmètre du STECAL sera donc possible. De plus, une incohérence a été constaté entre le règlement de la zone AL et de la zone NL, les autres hébergements touristiques étant interdit en AL, or les typologies de STECAL sont identiques, seul leur insertion dans une grande zone agricole ou naturelle diffère. Aussi, pour corriger cette incohérence, les autres hébergements touristiques sont aussi autorisés en zone AL.	Non
287	E-registre	BOUGRO	Jean-Vincent	26/09/2025 08h02	Quilly	Bonjour,Suite à notre rdv du 23.09.2025 en mairie de QUILLY avec Madame le Maire, Mr Sylvestre adjoint à l'urbanisme et Mr Franck BONHOMME, nous faisons les observations suivantes :Sur les principes d'aménagement (document graphique) :1 – Afin de ne pas figer le projet, il est demandé de supprimer la trame de zone humide au Nord du secteur B (y compris en légende). Les caractéristiques humides peuvent être discutables et pourraient nécessiter une expertise plus fine en phase opérationnelle.2 – Concernant l'accès au secteur B, il est demandé de laisser une certaine souplesse pour fixer son implantation. En effet, un accès au Sud-Ouest n'est pas le plus pertinent en raison de la présence d'un arbre intéressant qui pourrait être conservé. Un accès central serait plus judicieux, tout en préservant et valorisant la haie arborée de part et d'autre.Sur les principes d'aménagement (partie littérale) :3 – Il est demandé de supprimer toute mention à une zone humide. En effet, comme précisé dans le point 1 ci-dessus, une expertise plus fine en phase opérationnelle pourrait être menée afin de valider le périmètre opérationnel du projet.4 – Sur la densité et la programmation du secteur B, il est souhaité qu'une tolérance soit précisée sur le nombre de logements attendus. En effet, au regard des contraintes techniques et environnementales (préservation des haies arborées, des arbres	Estuaire et Sillon accepte la demande de modification concernant les objectifs de logements sociaux, puisque le PLUi dans sa version arrêtée comporte une erreur, l'objectif de 100% de logements sociaux étant prévu sur la parcelle maîtrisée par la collectivité à savoir le secteur C de l'OAP. Celle-ci sera donc modifié sur ce point. En revanche l'OAP ne sera pas modifié sur les autres points. En effet, concernant la zone humide, il est rappelé que la trame inscrite constitue une information de la suspicion d'une zone humide dont le périmètre exact devra être identifié par l'opérateur à l'aide d'une étude spécifique. En revanche, la collectivité souhaite que la partie effectivement humide soit préservée dans le cadre de l'opération et faire partie intégrante du futur projet. Ensuite, concernant les accès, Estuaire et Sillon rappelle qu'une OAP s'instruit dans un rapport de compatibilité, aussi l'accès inscrit au schéma constitue un principe et non un emplacement strict. L'opérateur pourra donc déterminer le lieu exact de l'accès, le principe à suivre étant une desserte depuis la Rue de la Mairie en ménageant autant que possible les arbres de haute tige dans les percées au sein des haies bocagères. Concernant le nombre de logements et la densité, l'OAP sera modifiée pour bien	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						remarquables…), le projet pourrait être adapté entre 10 et 12 logements.5 – Sur la mixité de typologie de logements, il serait préférable de laisser la possibilité de la réalisation de collectifs, intermédiaires et maisons individuelles sans obliger à une mixité des formes urbaines compte-tenu de l'emprise relativement faible du secteur opérationnel. Au regard de la densité et de l'ensemble des contraintes connues à ce jour, une opération de 10 logements environ (compatible avec une densité de 50 logements / hectare) mixant lots libres et maisons individuelles groupées semble tout à fait réalisable et permettrait de proposer un projet plus acceptable et mieux insérer dans le tissu urbain environnant (constitué en très grande majorité de maisons individuelles).6 – Concernant la programmation, il est demandé de supprimer l'obligation de réalisation de 100% de logements locatifs sociaux sur le secteur B qui constitue une erreur après échange avec la mairie à ce sujet. Cette obligation serait plutôt attendue sur le foncier maîtrisé par la collectivité (secteur C).Cordialement.Jean-Vincent BOUGROPour la SARL Pays Blanc Immo	rappeler que l'orientation est de produire environ 12 logements ce qui correspond à une densité de l'ordre de 50 logements à l'hectare. Comme rappelé, cet objectif s'instruit dans un rapport de compatibilité, ce qui permet une marge d'appréciation de l'ordre 2 logements en plus ou en moins. Enfin, concernant les typologies de logement, il est bien attendu une mixité des typologies qui peuvent aller de l'individuel au collectif, mais qui devra comporter au moins deux typologies pour assurer une mixité. L'OAP sera toutefois précisée pour rappeler cette orientation de mixité en laissant le choix de la typologie. Dans tous les cas, cette opération ne pourra pas comporter uniquement du logement individuel.	
104	Courrier	BOULIGAND	Madeleine	11/09/2025 17h57	Savenay	Je suis propriétaire d'un terrain ZO 150-3 le Mortrais - SAVENAY- dont la surface cadastrée est de 6999 m2.Au regard de la surface importante de ce terrain, rencontrant des difficultés à l'entretenir, je souhaite à terme détacherun lot à céder pour transformation du hangar en logement.Le règlement du futur PLUi ne permet pas cette évolution en dehors des batis qui sont identifiés au zonage en« changement de destination"C'est pourquoi je sollicite l'identification du hangar pour un changement de destination et son évolution en habitat.	Le bâtiment objet de la demande se situe sur la même unité foncière que la construction principale à usage d'habitation. Par conséquent, le bâtiment annexe à cette habitation a la même destination à savoir "Habitat". De plus, ces caractéristiques ne lui permettent pas d'être transformé. Seuls les bâtis en pierre d'intérêt patrimonial peuvent faire l'objet d'une étude au cas par cas.Aussi, le PADD permet le développement d'une offre de logements à la campagne mais sous réserve de la sensibilité environnementale des milieux. En effet, les zones agricoles et naturelles doivent être préservées et ne peuvent accueillir de nouvelles constructions (hormis des annexes). Les nouveaux logements y sont acceptés dans des conditions limitativement définies (par changement de destination ou par division d'un bâti pierre existant de plus de 80 m² d'emprise au sol.	Non
126	E-registre	BOURIAU	Madeleine	18/09/2025 14h58	Saint-Étienne-de-Montluc	Je suis propriétaire de la maison au 34 rue de Nantes et concernée par le projet d'OAP des boudinièress.Ce projet ampute une très grande partie de mon terrain et supprimerait l'accès en voiture sur l'arrière de ma maison.Je souhaite donc conserver une partie du jardin pour pouvoir continuer à accéder à ma maison pour le transport de matériaux.	Voir réponse remarque 18.	Oui
80	E-mail	BOUSSAUD		11/09/2025 20h15	Campbon	Bonjour M. le Président de la Commission d'enquête, Vous trouverez en pièce jointe notre courrier. Merci d'avance pour votre retourBien cordialement Chrystèle et Gildas Boussaud24 rue des hirondelles35131 PONT-PEAN02.99.52.48.65 / 06.04.14.83.99	Les parcelles YE 411, YE 413 et YI 58 sont situées dans le lieu-dit de « La Crohonais », identifié comme un écart et ne constituant donc pas un hameau densifiable. Cela est cohérent avec les ambitions du PADD, qui permet le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, ainsi qu'avec les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire, qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est structuré par une urbanisation linéaire le long d'une voie. L'absence d'assainissement collectif ainsi que de transports en commun constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. Le lieu-dit est donc classé en zone agricole qui permet cependant l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes. La parcelle YI 58 est, elle, classée en zone naturelle avec des zones humides identifiées dans le cadre de la trame verte et bleue.	Non
354	Registre papier	BOUTIN	Jean-Yves	26/09/2025 10h00	Saint-Étienne-de-Montluc	Constructibilité ZX106 route de la Clunais. Desservie par les réseaux, parcelle enclavée.	La parcelle est située à l'arrière d'une zone d'habitat, et classée en zone agricole exploitée, à proximité immédiate d'une exploitation agricole.	Non
10	E-registre	BRETECHE	Christine	28/08/2025 20h14	/	Vous trouverez en pièce jointe mon avis sur la prise en compte de la Loi littoral, la gestion des eaux pluviales et usées, les énergies renouvelables, les OAP et les activités économiques.CordialementChristine BRETECHE	Tout d'abord concernant la prise en compte de la loi littoral, il existe, comme l'a également fait remarquer les services de l'Etat une erreur dans son application au sujet des constructions et installations agricoles. Dans les espaces proches du rivage, seuls sont autorisés les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, sans accroissement des effluents d'origine animale (cf. article L. 121-11 pré cité) et l'agrandissement mesuré de bâtiments existants, ce qui n'est pas précisé par le règlement écrit. En cohérence avec l'article L 121-10 du code de l'urbanisme, il est donc proposé de préciser au sein du règlement de la zone Aa la règle suivante :" Dans les espaces identifiés en tant qu'espaces proches du rivage dans le zonage 4.5 Loi littoral, seuls sont autorisés les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, sans accroissement des effluents d'origine animale et l'agrandissement mesuré de bâtiments existants ». Concernant la bande littorale, le règlement du PLUi rappelle la loi puisque la loi littoral s'applique, certes au PLUi mais aussi à l'échelle des autorisations du droit du sol. En matière de gestion des eaux pluviales, le principe est bien la gestion à la parcelle pour limiter le rejet sur les autres parcelles. Le pétitionnaire doit donc démontrer que cette gestion est efficiente. En l'absence de schéma de gestion des eaux pluviales à l'échelle du territoire, cette compétence étant communale, le PLUi a mis en oeuvre l'outil de Coefficient de Surface Perméable qui s'appuie autant que possible sur les données connues. Il constitue un outil de gestion dans l'attente de la construction de schémas des eaux pluviales à l'échelle communale. Des travaux entre les communes d'Estuaire et Sillon sont d'ores et déjà entrepris pour doter le territoire d'un document plus efficient.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							En matière d'assainissement collectif, comme évoqué p578-580, des travaux et investissements sont entrepris par le territoire pour créer de nouvelles stations ou mettre aux normes certaines stations. Au regard du plan pluriannuel de travaux et de la temporalité d'ouverture de ces stations d'épuration, les futures opérations à vocation d'habitat sur les communes concernées par les problématiques bénéficieront de ces travaux. En effet, sur Savenay, les zones d'extension sont classées en zone 2AU hormis celles du Bas Matz, quant à celles de Saint-Etienne-de-Montluc, leur activation est prévue après la mise en service. Compte tenu de la temporalité de réalisation d'opération d'ensemble, les calendriers permettent d'envisager l'ouverture des stations au préalable. Au sujet des zones Nenr, elles sont localisées sur des espaces délaissés ou d'anciennes friches et ont fait l'objet d'échanges avec les services de l'Etat puisque les espaces identifiés sont le fruit du travail réalisé dans le cadre de la loi APER. Le rapport de présentation sera d'ailleurs complété sur ce point et la zone Nene à Prinquiau sera remplacé par un STECAL Ni, le site étant occupé par un refuge pour animaux. Concernant les OAP, elles ont bien fait l'objet d'une analyse faune/flore réalisée par le bureau d'études Ecovia en charge de l'évaluation environnementale du PLUi, et ce sur l'ensemble des sites de projets. Cette analyse, qui ne constitue pas un inventaire naturaliste, par ailleurs non exigé par le code de l'urbanisme, a permis de mettre en oeuvre la séquence éviter/réduire/compenser notamment par l'évitement de zones à trop fort enjeux environnementaux ou par la mise en oeuvre de protections au sein de l'OAP ou du règlement graphique pour répondre à l'enjeu identifié par le bureau d'études (ex : préservation d'arbres, de haies, de murets, de parcelles ouvertes, etc). De plus, chaque opérateur sera tenu de respecter la réglementation en vigueur lors de la réalisation de son opération, notamment les études loi sur l'eau. Enfin, en matière de zones d'activités, cet inventaire a bien été réalisé et a servi de documents de travail pour l'élaboration du Schéma d'accueil des Entreprises et du PLUi. Il pourra faire l'objet d'une publication sur le site internet d'Estuaire et Sillon.	
136	E-registre	BRETECHE	Christine - Lavau-sur-Loire	22/09/2025 10h48	Lavau-sur-Loire	La commune de Lavau sur Loire n'a protégé qu'un seul bâti (maison derrière la mairie) alors qu'au PLU actuellement en vigueur, une douzaine de sites ont été répertoriés. Cet inventaire doit impérativement être complété pour protéger ce patrimoine identitaire de notre commune : maison du cadran, calvaires, croix, murs d'enceinte du village, ...	La commune de Lavau-sur-Loire dispose effectivement d'un patrimoine bâti très riche. L'église Saint-Martin est protégée au titre des Monuments historiques et à ce titre une servitude de protection (AC1) est inscrite dans un rayon de 500 mètres qui englobe l'ensemble du bourg. A ce titre, les demandes d'autorisation d'urbanisme font l'objet d'un avis des architectes des bâtiments de France. Le patrimoine bâti du bourg est donc largement protégé à ce titre. Concernant les murs anciens, ils sont tous protégés par le règlement écrit qui interdit leur démolition et leur modification sauf dérogation et dans certains cas. Les éléments identifiés dans le PLU actuel sont effectivement des calvaires, fours et autres patrimoine "de pays". Ils n'ont pas été repris dans le cadre du présent PLUi car tous situés sur l'espace public.	Non
255	Courrier	BRETECHE	Marcel	25/09/2025 19h01	Savenay	Parcelle ZR98 La Dutais classée en zone d'équipements sportifs et de loisirs qui passe en zone naturelle. Le terrain est situé près du lac et de l'hôtel et serait propice au développement et au dynamisme. Demande à ce que le terrain soit remis en zone d'équipements.	Le site du lac constitue un espace stratégique pour l'accueil d'activités de loisirs, d'hébergements ou d'hôtellerie. Toutefois, les espaces ciblés dans la demande sont actuellement des espaces agricoles et aucun étude environnementale ou agricole n'a été menée permettant de justifier la procédure éviter/réduire/compenser. A ce stade, ces parcelles ne peuvent faire l'objet d'un classement en zone 2AU. Des études préalables et d'opportunités pourraient être réalisées pour identifier le site le plus pertinent pour accueillir du loisir et de l'hébergement et répondre à la demande locale.	Non
257	Courrier	BRETECHE	Marcel	25/09/2025 19h06	Savenay	Les terrains ZR58 Le Four sont en zone agricole et situés dans le village du Four à côté de maisons. Demande qu'il passe en constructible.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p156 à 181 pour la commune de Savenay. Concernant les parcelles et sites évoqués dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). Les parcelles concernées sont non urbanisées et situé en continuité du lieu-dit Le Four. Celui-ci est identifié comme un écart non constructible (voir justification p394 à 446). Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire et très peu dense. Le PADD précise que la densification doit respecter les sensibilités environnementales or il existe à proximité une ZNIEFF et une trame boisée. Une partie des parcelles agricoles du hameau sont identifiées en tant qu'enjeu fort par la chambre d'agriculture, or le PADD affirme sa volonté de prendre en compte les sensibilités agricoles. Enfin, même si le hameau avait été identifié en tant qu'hameau densifiable, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Pour l'ensemble de ces raisons, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
312	Courrier	BRETECHE	Arlette	25/09/2025 19h11	Savenay	Les terrains ZR86 ZR87 ZR88 ZR89 La Graindorgeais sont en zone agricole et entourés d'habitations, en bordure de rouche (dents creuses), Aucun exploitant ne souhaite faire ces terrains entourés de maisons, Demande qu'ils soient classés en zone constructible afin de répondre à la demande croissante de logements.	Le hameau de la Graindorgeais a été identifié en tant que hameau densifiable, toutefois les parcelles ZR 86, ZR 87, ZR 88 et ZR 89 sont situées en extension d'urbanisation sur des parcelles agricoles ou naturelles et donc non urbanisées. À ce titre, elles ne peuvent être intégrées au hameau et ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation, en cohérence avec les orientations établies par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui n'autorise les extensions urbaines que pour les centralités du territoire.	Non
204	E-registre	BRETONNIERE	Jean-Gabriel - Donges	24/09/2025 17h43	Savenay	Nous, INDIVISION BRETONNIERE (Françoise CHAUVEAU, Bernard BRETONNIERE, Jean-Gabriel BRETONNIERE, Marie-Pierre RENAUD, Marie-Charlotte NOEL, Céline FOUCRAY) sommes propriétaires en indivision des parcelles au lieu-dit L'Agaissière à Savenay, référencées : AL 87, AL 234, ZM 34. Notre démarche fait suite aux entretiens avec le commissaire enquêteur, la responsable de l'urbanisme de la Mairie ainsi que la Communauté de Commune.Les terrains, précédemment classés en Ah, font l'objet d'un bail de fermage agricole depuis de nombreuses décennies. L'activité agricole sur ces terres, exploitées par un GAEC depuis trois générations, est amenée à se développer de plus en plus. Cet accroissement pourrait être compromis si la classification des terres sont qualifiées en zone "Naturelle Protégée". Par ailleurs, le domaine offre un environnement propice à une activité d'apiculture qui ne cesse de croître.Nous souhaitons poursuivre ces collaborations et vous demandons de bien vouloir maintenir la classification "Ah" qui permettra un développement harmonieux de l'activité agricole dans un souci de respect et de préservation de l'environnement et de la biodiversité.Nous restons bien entendu disponibles pour tout complément d'information,Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre requête et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.	Au regard du dossier fourni et des enjeux du site, le projet n'apparaît pas assez détaillé et mûre pour faire l'objet d'une modification du PLUi. En effet, les éléments présentés ne constituent que intentions de projets sans qu'aucunes autres études n'aient été lancées. De plus, la défense incendie constitue également un éceuil. A ce titre, la collectivité ne peut accéder à la demande de création d'un nouveau STECAL.	Non
163	Courrier	BRIAND	Marcel	19/09/2025 18h40	Cordemais	Demande globale pour passer les parcelles AN198 AN199 AN200 en constructible à la Hurette. Elle ne sont pas cultivables, et desservies par une route et les réseaux.	Les parcelles AN 198, AN 199 et AN 200 citées dans la demande sont situées en zone agricole dans un réservoir boisé. De plus, ces parcelles ne sont pas situées en continuité d'un espace urbanisé constitué, puisque non continues avec le hameau densifiable de la Hurette. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux.	Non
94	E-registre	BRIAND	Annick	14/09/2025 20h35	Malville	Bonjour, Je vous soumets des observations et requêtes dans le cadre de l'enquête du PLUI sur la commune de MALVILLE.Propriétaire de la parcelle ZR 52 située au village du BROSSAIS en bordure de la route communale actuellement classée zone agricole , non cultivé .j'en demande qu'elle soit classée et acceptée en zone constructible, Demande déjà faite en 2004 et 2012. Cette demande me semble cohérente du fait de sa faible surface pour être exploitée,d'une part et sachant qu'elle est mitoyenne à une construction existante,qu'elle est face à une zone déjà construite de plusieurs habitations de l'autre côté de la route.Son classement n'amènerait donc aucune charge de structure à la commune.. Elle est desservie par la route communale qui rejoint d'un côté la voie expresse Nantes - Saint Nazaire et de l'autre la D17 St Etienne de Montluc - Savenay donc un bon atout d'accès . Sachant aussi que les propriétaires des autres parcelles m'étant mitoyennes en interne , situées sur la route du BROSSAIS à LA GUAIE :ZR181:Hallereau , ZR53 Labarre Perrais, ZR54 David sollicitent également qu'elles soient contrustibles, ce qui seraient tout à fait logique pour combler ce creux dans la continuité du village de la GUAIE avec ZR183 déjà construite, ce qui relierait les deux villages donnant accès aux grands axes routiers nord-sud et de plus déjà desservis par les services communaux (ex: transports scolaires et autres) . Pour moi , c'est une dent creuse entre ces deux villages.De plus si je sollicite cette demande , ma parcelle de 36a72, faible surface pour être cultivée est seule propriété que j'ai sur Malville . Donc ? elle restera à l'abandon qui devient friche , ce qui est souvent contesté par les habitants qui résident autour. Et finalement que cette unique parcelle que je possède serait bienvenue en terrain de construction pour justement construire une maison à l' une de mes filles travaillant à Vigneux de Bretagne , ce que nous envisageons depuis si cela le devientJe juge que cet ensemble de requêtes faites pour que ces terrains passent en zone constructibles au villages du Brossais est tout à fait éligible sachant qu' à l'arrière il y a toute la zone agricole intact.Une petite remarque , pourquoi que l'extension du village de la Guais à été acceptée et faite sur la route reliant au Blordrais alors que ce n'était que des terres agricoles et qu'il n'y avait aucune autres constructions , alors que là les maisons du Brossais datent de plus de 50ans (je parle bordure de route face ZR52) et qu-il ne pourrait y avoir extensions jusqu'au dernière de la Guais et face à ces maisons . Le retrait en agricole est minime et ne sont que petites surfaces et non exploitéesJe compte que vous preniez beaucoup d'intérêts à ces requêtes qui sont très compréhensibles vu l'emplacement de ces petites parcelles classées à l'actuel Z.A.et qui n'apporterait qu'un esthétique au deux villages. Que nous ayons satisfaction cette fois à ces demandes réitérées depuis chaque révision.Cordialement Mme Briand A.Ci- joint plan	Le hameau de la Guaie est bien classé en hameau densifiable, toutefois, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Le Brossais n'est pas dans la continuité du hameau puisque séparé par de larges espaces agricoles, et est identifié comme un écart au regard du faible nombre de constructions. De plus, bien que non cultivé comme vous le précisez, cette parcelle n'en reste pas moins un espace naturel et potentiellement agricole et doit être préservé en cohérence avec la loi climat et résilience et les ambitions portées par le PADD du PLUi ainsi que par le code de l'urbanisme de limitation du mitage. La parcelle évoquée ne peut donc être classée en zone constructible.	Non
162	Courrier	BRIZAIS	Louis	19/09/2025 18h39	Cordemais	Parcelles BM145-146. Propriétaire depuis 1977. Entretien difficile, souhait de vendre le terrain. Lot situé entre deux parcelles construites,bâtiment en pierre de 40m². Réseaux à proximité.	Les deux parcelles mentionnées dans la demande sont bien comprises dans le hameau du Tertre, densifiable dans le PLUi d'Estuaire et Sillon.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
240	Registre papier	BROTONS	André	23/09/2025 10h00	Malville	Changement de destination ZZ161' Dépendance en pierre de 40 m² mitoyenne d'une maison maison, Projet d'habitation.	Le bâti identifié constitue une annexe à l'habitation et peut d'ores et déjà faire l'objet d'évolution. Le changement de destination n'est donc pas nécessaire.	Non
357	Registre papier	BRUNEAUX	Frédéric	26/09/2025 10h00	/	Info visite	Sans objet	Non
39	E-mail	BUSSINGER	PHILIPPE	03/09/2025 09h50	Savenay	Madame, Monsieur,Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Savenay, je souhaite vous faire part de mes observations et préoccupations concernant la préservation des espaces naturels, et plus particulièrement du lotissement de l'Oisilière et de son centre non construit.Ce secteur constitue un véritable poumon vert au c?ur de notre commune. Il abrite une biodiversité précieuse, notamment grâce à la présence d'arbres anciens, de haies bocagères et d'un maillage végétal qui joue un rôle essentiel dans l'équilibre écologique local. Ces éléments naturels ne sont pas seulement esthétiques : ils sont des refuges pour la faune, des corridors écologiques indispensables, et participent activement à la régulation thermique et hydrique des sols.Les haies, en particulier, sont des structures vivantes qui abritent une grande diversité d'espèces, tout en limitant l'érosion des sols, en filtrant les eaux de ruissellement et en captant le carbone. Leur disparition progressive dans les zones urbanisées est une perte silencieuse mais lourde de conséquences pour nos écosystèmes.Dans un contexte de réchauffement climatique avéré, il est impératif que le PLU intègre pleinement la nécessité de préserver ces espaces naturels. Le maintien du centre non bâti du lotissement de l'Oisilière serait un signal fort en faveur d'un urbanisme durable, respectueux de l'environnement et du cadre de vie des habitants.Je vous invite donc à reconsidérer toute orientation d'aménagement qui compromettrait l'intégrité écologique de ce secteur, et à inscrire dans le PLU des mesures de protection renforcées pour les haies, les arbres anciens et les zones boisées de la commune.Je vous remercie de l'attention portée à cette contribution citoyenne et reste à votre disposition pour tout échange complémentaire.Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.Philippe Bussinger 72 l'Oisiliere44260 Savenay	Voir réponse remarque 35.	Oui
12	E-registre	BUSSON	Jean Marc	30/08/2025 17h55	Campbon	Propriétaire en indivision avec mes frères et sœurs de la parcelle sus-citée, nous souhaitons qu'elle devienne constructible.En effet, c'est une parcelle entourée de parcelles constructibles, proche du bourg qui a déjà été constructible par le passé, la mairie voulant préempter pour y faire un lotissement à l'époque.De plus, une autorisation de division de la parcelle voisine vient d'être accordée pour rendre constructible un terrain. Pourtant cette parcelle est plus éloignée du bourg, avec un accès plus proche d'un virage dangereux, plus près du fond de vallée donc plus humide que la nôtre.Notre terrain est situé dans une zone desservie par tous les réseaux : eau, électricité, assainissement. Il possède toutes les qualités requises pour recevoir des constructions. D'autres parcelles isolées situées en zone rurale bénéficient parfois d'un statut constructible. Il semble donc incompréhensible que cette parcelle AL5 proche du périmètre du centre bourg ne soit pas constructible à l'occasion de ce nouveau PLU. Quand on observe le plan cette « dent creuse verte » dans une zone rouge pourrait laisser penser que cette exclusion est complètement arbitraire. Ces restrictions excessives imposées par le PLU contrairement aux parcelles attenantes semblent porter atteinte à nos droits de propriété, le PLU interdisant toute construction sur notre terrain, sans justification adéquate.Nous comptons sur votre compréhension pour étudier notre demande et apporter une modification satisfaisante au PLU.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p100 à 105 pour la commune de Campbon. Concernant les parcelles et site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Campbon a pour objectif de produire environ 10 et 250 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 125 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. A cela s'ajoute environ 80 logements au sein du site de la Haie Mériais situé au sein d'espaces déjà urbanisés et à 250 mètres du centre-bourg. Un second site est apparu plus opportun, celui du chemin Blanc, en continuité d'une opération déjà existante et pouvant accueillir une cinquantaine de logement. Enfin, le dernier site de la rue du Sillon permet d'achever le lotissement existant et permet de produire environ 35 logements. L'ensemble de ces sites permettent de répondre aux besoins en logement pour les 10 prochaines années. Aussi, même si vos parcelles présentent des qualités géographiques, urbaines et paysagères réelles, elles ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre de ce présent PLUi, au regard des éléments évoqués ci-dessus, d'autres sites étant apparu plus pertinent et plus opportun dans le cadre de ce présent PLUi.	Non
99	Registre papier	CAILLON	Colette	10/09/2025 10h00	Quilly	ZN65 Quels droits à construire sachant qu'il existe un bâtiment	La parcelle évoquée est située en extension de l'urbanisation sur des espaces agricoles à préserver. De plus la parcelle ne dispose pas d'accès à la route, l'accès étant un chemin rural. Le bâti évoqué existant sur la parcelle est un ancien bâti agricole qui n'a pas vocation à changer de destination.	Non
141	E-registre	CAILLON	Hervé	22/09/2025 12h08	La Chapelle-Launay	Ma résidence principale à étage se situe sur un terrain d'une superficie de 2080 M2. J'ai 60 ans passés et souhaiterai le diviser afin de faire construire ma nouvelle maison principale et vendre l'ancienne. Le chemin d'accès d'une largeur de 5M est déjà existant et dessert toute la longueur du terrain. Ci-joint les photos	La parcelle se situe déjà en zone UHc et peut donc au titre du PLUi faire l'objet d'une division foncière en respectant les règles du règlement écrit de la zone UHc.	Non
322	Registre papier	CAILLON	Serge	25/09/2025 10h00	Malville	Suppresion haie inexistante ZC16 ZC17'Exploitant agricole	Aucune haie n'est identifiée au plan de zonage sur les parcelles ZC 16 et 17.	Non
336	Registre papier	CAILLON	Dany	26/09/2025 10h00	Campbon	Plan des hauteurs : je suis inquiète de voir la hauteur du bâti à 10,50m dans le lotissement de la Haie Merriais Ak 188 (ensoleillement, vues) Fondinais : je soutiens la municipalité de vouloir conserver la zone Ue Porte Estuaire : l'extension sur les parcelle YH8 et 9 questionne: grignottage des terrains agricoles, rapprochement du village de la Brizais, route qui est un petit chemin.	Concernant la zone de la Fondinais et le projet d'installation de l'entreprise Agrial en extension, Estuaire et Sillon rappelle que le site de la Fondinais est identifié au PADD en tant que zone d'activité à rayonnement intercommunal dont le foncier doit être conforté. Plus précisément le PADD indique que les choix d'aménagement doivent conforter « l'offre des zones d'activités à rayonnement intercommunal à vocation artisanale, de services et de petites industries, en complémentarité avec l'offre des zones d'activités de dimension métropolitaine. Il s'agit d'offrir des opportunités foncières et immobilières aux entrepreneurs locaux, maillons essentiels du tissu	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							économique d'Estuaire et Sillon ». Le PADD pose également comme enjeu prioritaire « le développement des zones d'activités de rayonnement extraterritorial et métropolitain à vocation industrielle, logistique et pour l'émergence de projets innovants de la transition énergétique ». Il s'agit des grandes zones industrielles, logistiques, de production de Porte-Estuaire (Campbon), de la Croix-Blanche/Les Epinettes (Malville), du Bois de la Noue (Saint-Etienne-de-Montluc), de la Croix-Rouge (Malville), de la Folaine (Cordemais), de la Gâtais (Saint-Etienne-de-Montluc) ainsi que des Acacias (Savenay). Pour rappel, Estuaire et Sillon a pour objectif de réduire sa consommation foncière de 58,5% en compatibilité avec le SCoT Nantes Saint-Nazaire et la loi Climat et Résilience. Pour répondre au PADD et à ce double objectif de limitation de la consommation foncière et de développement économique, les capacités foncières en développement entraînant de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ont été alloués aux zones économiques de rayonnement extraterritorial et métropolitain. L'étude de programmation économique menée en parallèle du PLUi a également mis en exergue la nécessité de disposer de grands tènements fonciers en lien avec les besoins du territoire métropolitain et le manque de foncier disponible sur Nantes-Métropole et Saint-Nazaire Agglomération. La zone de la Fondinais constitue donc un enjeu secondaire en termes d'ouverture de nouveaux fonciers économiques. Fort de ces éléments la zone UEa de la Fondinais permet de conforter l'activité en place. La zone s'appuie sur le projet de reprise du site de l'ancienne laiterie par une entreprise de logistique. Elle intègre le site dans son ensemble ainsi que le site de l'entreprise Agrial à l'ouest. La limite est s'appuie sur l'espace boisé alors que la limite nord prend en compte les besoins identifiés de l'entreprise, et permet d'assurer son activité. Elle inclut des fonciers sur des espaces naturels en friche dans la continuité du bassin de rétention. La demande de développement de l'entreprise Agrial en continuité de ce site n'a pas fait l'objet d'une justification étayée de la part de l'entreprise ni d'aucune argumentation sur le choix du site, ni de scénarios alternatifs comme l'impose le code de l'urbanisme et le principe Eviter-Réduire-Compenser. Par ailleurs, la volonté de développer une nouvelle activité de ventes de biens en complément de son activité principale est incompatible avec le SCoT Nantes-Saint-nazaire et plus particulièrement son document d'aménagement artisanal, commercial et logistique qui interdit l'installation de nouveau commerce en dehors des Secteurs d'Implantation Commercial identifiés au SCoT et des centralités des communes. Le PLUi est donc compatible dans sa version arrêtée au SCoT sur le site de la Fondinais. Concernant le site de Porte Estuaire, comme développé p.189-191 du même rapport, la zone constitue bien une zone prioritaire et stratégique pour l'accueil de grandes entreprises et notamment des industries. Elle bénéficie d'une connexion directe à la RN 165 via l'échangeur de Porte Estuaire et de la proximité avec la zone commerciale de la Colleraye. L'extension projetée doit permettre de répondre aux besoins estimés d'accueil d'une PME de + de 50 salariés dans le secteur du transport ou de la logistique, voire de l'industrie. Ce choix porté sur le site de Porte Estuaire et son extension sont justifiés p.190 du rapport de justification et constituent l'alternative la moins impactante d'un point de vue environnemental et agricole au regard des autres zones d'activités d'Estuaire et Sillon et des autres sites étudiés sur Porte Estuaire. En effet, la parcelle retenue permet de dégager environ 5,9 ha d'un seul tenant, superficie nécessaire pour répondre aux besoins identifiés d'entreprises industrielles/logistiques, elle peut être desservie par le chemin existant à viabiliser. Les analyses sur site ont permis de confirmer l'absence de zones humides, que le périmètre a pris soin d'éviter notamment sur la partie ouest. Le choix a aussi été fait de ne pas étendre la zone vers le nord pour limiter la proximité avec la vallée du Bras, le ruisseau et le hameau du Brizais, en conservant un espace naturel tampon assez conséquent. Enfin, concernant les hauteurs permises sur le site de Haie Mériais soit du R+2+combel/attique, il est en cohérence avec les hauteurs admises dans le centre-bourg et la volonté de faire de poursuivre la forme urbaine du bourg tout en permettant des constructions individuelles. Ce quartier bénéficie d'ores et déjà d'une trame paysagère et d'arbres de hautes tiges permettant d'assurer l'insertion des futurs bâtis et la qualité de vie du quartier tout en limitant les impacts avec le voisinage. Il convient de rappeler que l'ensemble du quartier n'intégrera pas des hauteurs de ce type mais seulement quelques bâtis collectifs. La programmation fine du secteur permettra d'identifier les espaces les plus pertinents pour les accueillir et limiter l'impact pour le voisinage. Il s'agit bien d'une hauteur maximum et non d'une hauteur imposée.	
348	Registre papier	CAILLON	Xavier	25/09/2025 10h00	Savenay	Un boisement est visible depuis l'espace public, une protection semble nécessaire sur la parcelle BE114.	Le site vierge d'urbanisation dont fait partie la parcelle BE 114 a fait l'objet il y a quelques années d'un permis de construire de la part d'un promoteur qui s'appuyait sur les règles du PLU. Compte tenu de l'absence d'aboutissement de cette opération, la collectivité souhaite effectivement encadrer l'urbanisation de ce secteur pour assurer notamment le maintien des arbres et de la qualité paysagère et environnementale du site, encadrer les accès et sorties à ce site en prenant en considération la problématique des flux, encadrer la hauteur des bâtis sur le site pour prendre en compte la topographie. Pour assurer cette intégration et encadrer tout futur projet	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							d'aménagement du site, une nouvelle OAP est inscrite. Pour tenir compte des enjeux en matière d'assainissement, cette opération ne pourra être mise en oeuvre qu'après la mise en route de la future STEP de Savenay.	
319	Courrier	CARCAT	Gwenael	26/09/2025 11h43	Malville	La révision du PLU est actuellement en cours sur la commune. Nous habitons au 4 Piou, et nous apprenons que notre parcelle section ZC, numéro 84 passerait en zone A. Nous sommes une trentaine de maison dans ce hameau dont ces parcelles n'ont aucune vocation agricole. En conséquence ce hameau que vous souhaitez intégrer en zone A definit comme une zone où lepotentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser n'a pas lieu d'être. De plus par ce mail, nous réitérons la demande de Monsieur et Madame LE GAONAC'H demeurant au 4 Piou, section ZC numero 83 qui souhaitent revenir en zone UC, ils ont construit leur maison depuis plus de 40 ans. Toutes les explications ont déjà été données à ce sujet.	La parcelle est située dans le lieu-dit Piou qui ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, dispose d'un faible nombre de logements, d'une faible densité. L'absence d'assainissement collectif et de transport collectif constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. Le lieu-dit est donc classé en zone agricole qui permet l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes.	Non
209	E-mail	CATHERINE MABIT		24/09/2025 21h53	Saint-étienne-de-Montluc	Madame, Monsieur,Concernée par le projet de lotissement des Boudinières, j'ai eu rendez-vous avec Mr Patier, responsable de l'urbanisme.Il s'agit d'une petite OAP de 29 logements: il y a incohérence à faire 3 voies d'accès. Une au nord et une à l'est suffisent.Pourquoi est-il prévu une 3ème voie d'accès au sud, par ma parcelle, AP 212, 11 rue de la Chézine ??La mairie veut préempter environ 150 m carrés dont le garage 2 places, l'atelier de jardin ainsi que du terrain constructible, lors de la vente de la maison et du jardin. La mise en vente est envisagée très prochainement suite au décès de ma mère.Or l'OAP des Boudinières ne verra le jour que dans 10 ans au minimum. Comment vendre un bien dans ces conditions ? Comment un acquéreur peut-il se projeter dans un lieu qui sera amputé de 150 m carrés dans 10 ans ou plus ? Ceci en sachant que l'acquéreur ne pourra pas utiliser le garage et aura obligation de prévoir 2 places de stationnement sur le reste du jardin ! C'est un comble de cynisme...D'autre part, il m'est proposé 30 ? par mètre carré préempté, soit 4500 ?., autrement dit au prix de la terre agricole. La valeur du garage à lui seul est estimée entre 20000 et 25000 ?. Tout ceci est scandaleux. Je suis donc résolument opposée au projet de la 3éme voie d'accès au sud.Salutations.Catherine Mabit	Voir remarque 18.	Oui
360	Courrier	CHARIER	Jean-Constant	25/09/2025 14h03	Prinquiau	Ancienne carrière ZN47 . Projet de photovoltaique au sol mais présence d'un EBC.	Le site du Bois de Sem est bien boisé au moment de l'arrêt du PLUi. En effet, cette ancienne carrière et ses espaces limitrophes se sont spontanément reboisés et présentent des sujets et un ensemble de qualité que la collectivité souhaite préserver.	Non
244	Courrier	CHATAUD	Henri	22/09/2025 18h39	Malville	Demande que les parcelles ZZ2-3 soient constructibles. Elles sont exploitées mais l'agriculteur va cesser son activité. Elles sont en bordure de route, sur un secteur avec des habitations et desservies par les réseaux.	Les parcelles ZZ2 et 3 sont situés entre les hameaux constructibles du Bois Tuaud et de La Perinnais. Toutefois, en cohérence avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, les hameaux, y compris ceux constructibles ne peuvent faire l'objet d'une extension. De plus, ces parcelles sont actuellement cultivées et constituent des espaces agricoles à préserver. Aussi, ces deux parcelles ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation.	Non
38	Registre papier	CHAUVIN	Franck	25/08/2025 10h00		Pour consultation.	Sans objet.	Non
108	Registre papier	CHEVALIER	Aliette	11/09/2025 10h00	Malville	Constructibilité ZR81 et 53 ZP158 La parcelle est en dent creuse et non exploitée.	Les parcelles ZP 81 et ZP 158 sont situées dans le hameau le Blordrais qui a été identifié en tant que hameau densifiable. Toutefois les parcelles ZP 87 et ZP 158 sont situées en extension d'urbanisation sur des parcelles agricoles et donc non urbanisées. À ce titre, elles ne peuvent être intégrées au hameau et ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation, en cohérence avec les orientations établies dans le SCoT du pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire qui n'autorise les extensions urbaines que pour les centralités du territoire.	Non
123	E-registre	CHEVALIER	Jean-Christophe	17/09/2025 10h33	Savenay	Madame, MonsieurJe me permet de vous faire part de mon étonnement concernant la disposition: "Règlement Graphique SAVENAY 03/07/25". En effet apparait sur mon terrain au 50 rue du bas matz; 00AB01 parcelle 0363; une zone "espace boisement". Cet espace concerne ma parcelle et la parcelle voisine 0057. De fait cet espace n'existe pas. Cet espace est constitué d'une pelouse bordé par une clôture coté 0057, et bordé par une haie, (épines noires et repousses de frênes), coté D93.Face à ce constat je souhaiterai que cette disposition soit revue, que cette zone délimitant un espace boisement inexistant soit supprimée.CordialementJC	Après vérification et à l'aide des éléments transmis par les habitants, les espaces identifiés en boisement sont davantage constitués de haies et d'arbres isolés, notamment des chênes. Aussi, le boisement sera remplacé par une identification plus fine de la haie qui longe la route et structure le paysage et des chênes isolés qui constituent des arbres repères de grandes qualités et d'intérêts.	Oui
20	Courrier	CHOCUN	Jean	27/08/2025 13h47	Savenay	Constructibilité ZX132' Dans le cadre de la revision du PLUI je vous prie de bien vouloir prendre en consideration ma demande de reclassement de ma propriété sise Section F parcelle 31, 66,30 ares, en zone constructible. J'ai acquis ce terrain en 1977 et y ai fait édifier mon habitation principale. Une révision postérieure du P.O.S. a fait déclasser cette parcelle en zone non constructible, cette disposition pouvant à l'époque être justifiée par l'installation d'un jeune agriculteur en proximité immédiate. J'ai donc ete contraint d'en subir l'inconvenient et la conséquente perte de valeur de mon bien. A ce jour -et depuis de très nombreuses années- cet agriculteur n'exerce plus son activité et son habitation principale ainsi que nombre des terrains constituant son exploitation ont été vendus	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p156 à 181 pour la commune de Savenay. Concernant les parcelles et site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). Les parcelles concernées sont situées au sein d'un espace naturel et agricole et non urbanisé. De plus, ils ne sont pas situés en continuité d'un espace urbanisé constitué. La Renolais est identifié comme un écart non constructible. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						comme terrains a batir. De nouvelles habitations y ont ete construites et constituent maintenant mon voisinage proche. Par ailleurs l'entreprise MOREAU-CHARPENTIERS DE L'ESTUAIRE qui était établie en face de ma propriété avait obtenu le classement de son espace en Zone Artisanale de Développement. Après avoir été délocalisée sur Donges elle a cessé son activité sur le lieu considéré. Il me semble ne plus y avoir quelque inconvenient pour quiconque à ce que ma propriété retrouve le caractère constructible qui etait le sien lors de son acquisition. Selon les propos de Maître Chauveau, notaire et ancien président de la Communauté de Communes, ma propriété était une « dent creuse » au milieu d'une zone urbanisée.		
68	E-mail	CHRISTOPHE COUEDEL		10/09/2025 15h30	Quilly	Bonjour,Voici des éléments dont l'Association les Amis de Planté souhaite qu'ils seront pris en compte pour les Années à venir.Notre association existe depuis 20 ans. En pièce jointe, vous trouverez :- Rappel d'un courrier envoyé en 2024- Intérêt géographique, historique, architectural, environnemental, touristique, religieux et rayonnement du site.Nous souhaitons que le PLUI s'attache vraiment à prendre en compte toutes les caractéristiques et à protéger cette znieff.Avec l'espoir que tous ces éléments seront pris en considération.Les Amis de PlantéMME COUEDEL Présidente	Le site de La Chapelle de Planté est classé en zone Nn qui correspond à des espaces naturels de loisirs et récréatifs. Ce classement permet notamment des aménagements légers pour les personnes venant sur site. Il s'agit de préserver les lieux tout en permettant si le besoin s'en fait sentir d'installer du mobilier urbain tel que des tables par exemple. Concernant le site d'engin motorisé évoqué dans le courrier et sa possible extension. Le PLUi s'est borné a identifié exclusivement le site déjà occupé et le classe en zone NL correspondant aux grandes activités de loisirs. Le site ne pourra donc pas s'étendre. En revanche, concernant les aménagements évoqués dans le courrier pour limiter l'impact sonore vers le site, le PLUi n'est pas habilité à imposer ce type d'aménagement qui est du ressort de l'aménagement opérationnel et de la négociation avec l'exploitant.	Non
311	E-registre	CLAUDE	Nathalie Claude - La Chapelle-Launay	26/09/2025 11h59	La Chapelle-Launay	Monsieur le Commissaire Enquêteur,Je me réjouis de la prise en compte dans le PLUi, conforme en ce sens aux lignes directrices de la Révision du SCOT, de la lutte contre le réchauffement climatique par l'adaptation de l'habitat. Par la délibération d'approbation à l'unanimité par le Conseil communautaire du 5 juin 2025, l'instance déliberative de la CCES confirme les lignes directrices courageuses et novatrices du SCOT dans ces domaines.Néanmoins, je contaste et m'étonne de la distorsion entre ces principes et le règlement écrit du PLUi en ce qui concerne les toitures dans les centre-villes en zone Ua, où uniquement les toitures en ardoises ou de couleur approchante sont autorisées. Même si la motivation est de conserver l'aspect architectural ancien de nos centre bourgs et villes, il conviendrait d'élargir les matériaux et coloris autorisés pour être en accord avec les principes de lutte contrele réchauffementclimatique. Bien évidemment, l'intégration paysagère dans le contexte de centralite sera un point de vigilance du Maire et des instructeurs, mais interdire des solutions de confort et bien-être semble disproportionnée. Je souhaite donc que le règlement écrit soit modifié dans les zones où seules l'ardoise ou équivalent sont seuls autorisés.Respectueusement	Concernant la colorimétrie des toitures, la Communauté de communes réitère sa volonté de préserver le caractère patrimonial des centralités. De plus, le tissu urbain étant constitué et se renouvelant très lentement compte tenu des processus opérationnels complexes et couteux financièrement, l'évolution des toitures pourrait davantage s'opérer par le fait de les repeindre. Or, Estuaire et Sillon souhaite l'interdire en raison des risques liés à cette technologie (mauvaise réalisation entrainant des pollutions chimiques, risque de détérioration des toitures, remise en cause de la sécurité incendie, inefficacité liée à un grisaillement précoce) mais aussi en lien avec une efficacité limitée (inutile en cas de mauvaise isolation du bâtiment, surconsommation en hiver). De plus, dans nos régions qui font davantage face à une pluviométrie importante qu'à des phénomènes prolongée d'ensoleillement, le recours à des toitures claires ou blanches n'apparaît pas comme une solution si pertinente et aux effets réels. Aussi, Estuaire et Sillon souhaite affirmer cette position. En revanche, les colorimétries possibles pour les toitures en zone Ua sont élargies à des gris neutres ou zinc naturel. Le règlement écrit sera modifié pour ajouter cette palette de couleur.	Oui
89	E-registre	CLEMOT	Aline	13/09/2025 19h13	Saint-Étienne-de-Montluc	Nous avons acheté notre maison 5 allée Auguste Renoir à St Etienne de Montluc en 1980. A cette époque, la zone des jardins bordant le chemin des Boudinières était classée zone verte inconstructible.Cet argument a pesé fortement dans notre décision d'achat à deux pas du centre ville.Nos enfants ont emprunté le chemin des Boudinières en sécurité pour se rendre à l'école. Aujourd'hui encore nous l'empruntons qotidiennement pour nous rendre dans le bourg. Hors la zone verte a changé de statut en 2018 pour devenir constructible.Cette zone de respiration et de calme contribue à notre qualité de vie depuis 45 ans. Actuelement à la retraite, nous n'envisageons pas de perturbations liées à l'urbanisation.Cette zone enclavée est difficile d'accès par la rue Jean-Baptiste Corot si on doit péserver le chemin des Boudinières, les murs existant entre les parcelles et les arbres implantés.Le trafic automobile rue Jean-Baptiste Corot est déjà important. Une intensification de celui-ci remettrait en cause la sécurité des riverains de la rue Jean-Baptiste Corot.Avec le changemnt climatique, des ilôts de fraîcheur seront de plus en plus nécessaires. A l'heure où on végétalise les villes , les écoles, l'urbanisation de l'ensemble de la zone des Boudinières serait un non sens en artificialisant les sols.Je rappelle que le chemin des Boudinières appartient aux riverains nord qui doivent laisser un droit de passage.Nous souhaitons que le site des Boudinières soit classé" Espace Paysager à Protéger"au vu de l'article 151-19 du code de l'urbanisme.	Voir réponse remarque 18.	Oui
199	E-registre	CLOUET	Jean Pierre	24/09/2025 15h09	Prinquiau	je suis propriétaire de la parcelle Z I 534 sur la commune de Prinquiau , elle est classée dans le P L U actuel en 2 A U ce qui est très cohérent , vu son emplacement au coeur du bourg . Elle est située a 125m de la mairie et des école maternelle et primaire. Cela me semble un atout qui va dans le sens de la densification des centres bourg, et de ce fait ne contribue pas a l'étalement urbain . Actuellement elle n'intéresse pas les agriculteurs, vu son emplacement , donc pas pérenne a leurs yeux .Alors je vous sollicite pour la classée en zone U dans le projet du nouveau P L U I , ce qui va dans le sens d'une harmonisation urbaine .Autre requete je suis aussi propriétaire de la parcelle Z I 623 . Un fossé qui a toujours existé et placé en bordure de la zone construite , inquiète la municipalité qui a chaque mandature vient me voir pour améliorer le débit et passer une convention et qui n'est jamais suivi d'effet .Contribution déposée par CLOUET Jean Pierre	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 136 à 141 pour la commune de Prinquiau. Concernant les parcelles évoquées dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Prinquiau a pour objectif de produire environ 180 à 210 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 61 le nombre de logements pouvant être produit en division foncière ou en dent creuse. À cela s'ajoute un potentiel d'environ	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							65 logements sur le secteur de la ZAC de la Petite Noë dont le PC a déjà été accordé (deux sites de cette ZAC ayant été abandonnés en raison de la présence de zones humides). Pour répondre au besoin de production de logements, des secteurs déjà urbanisés ont été identifiés avec pour objectif une densification de l'existant. Le premier site (La Noue Mulette) est au contact de la mairie et des équipements scolaires et pourra accueillir une offre d'habitat diversifiée. Le site est divisé en trois secteurs, le secteur B disposant d'une capacité de 30 logements et dont la faisabilité de sortie est envisagée sur la durée du PLUi. Pour les secteurs A et C, l'objectif est d'encadrer le réaménagement de l'ensemble d'ici 2035. Un autre site (Rue des Pierres Giraud) constitue une opportunité pour accueillir une offre d'habitat d'une quinzaine de logements dans un cadre paysager qualitatif à seulement 1 km du bourg. Les deux derniers sites identifiés rue de Donges/ancien site économique en bord de route et un hangar désaffecté et son foncier en face de l'église (qui ne sont pas des OAP) doivent permettre d'accueillir environ 35 logements au total (dont 22 à 28 logements sociaux). Compte tenu des capacités foncières encore importantes en divisions foncières dans le bourg, 6 autres sites sont encadrés par l'OAP « optimisation foncières ». L'ensemble de ces sites, libres d'enjeux environnementaux, permet de répondre aux besoins de la commune pour les dix prochaines années. La parcelle ZI 534 mentionnée dans la demande, est, elle identifiée comme secteur agricole à enjeux forts par la Chambre d'agriculture qui souhaite donc la voir conservée en zone agricole et une zone humide a été identifiée sur l'ensemble de la parcelle. Cette parcelle avait été envisagé en tant que future zone d'accueil de projet d'habitat dans le cadre des travaux sur le présent PLUi, mais les enjeux agricoles et environnementaux identifiés sur la parcelle ont conduit à ne pas la retenir.	
201	E-registre	CLOUET	Jean Pierre	24/09/2025 15h31	Cordemais	Dans la requète précédente , j'ai oublé de mentionner la commune la commune dans ma contribution, c'est Prinquiau.	Sans objet	Non
62	Courrier	COLLECTIF riverains Chataigners		04/09/2025 17h34	Malville	Propriétaires d'une parcelle située en fond des jardins des numéros 12 au 24 de l'avenue des Chataigniers, classée aujourd'hui en zone non constructible, nous souhaltons soumettre une demande de requalification de cette zone en zone constructible. Cette demande s'appuie sur plusieurs éléments concrets et objectifs : . Le secteur concemé se situe au coeur du tissu pavillonnaire existant, dans un quartier résidentiel déjà urbanisé, et à proximité immédiate des réseaux, · L'acces à ces parcelles peut être envisagé par deux options viables : 1. Depuis la rue de la Couperie, par un chemin existant, offrant une possibilité de dosserte directe. 2. En altemative, par des accès en second rideau depuis l'avenue des Châtaigniers, via la création d'un ou plusieurs passages latéraux, permettant de desservir les fonds de parcelles. . Ces terrains, aujourd'hui non exploités, constituent un potentiel foncier cohérent avec les objectifs de densification maîtrisée dans les zones déjà urbanisées du bourg, évitant ainsi l'étalement urbain tout en répondant à la demande croissante en logements sur la commune. · Cette démarche s'inscrit dans une volonté de valoriser des fonciers sous-exploités, tout en s'integrant harmonieusement au paysage urbain existant et en respectant les contraintes techniques et environnementales qui pourront être précisées au fil de l'etude.	Le lotissement des Chataigniers est situé au contact de la zone industrielle de la Croix Blanche. Construit avant les années 1980, les parcelles des maisons au sud étaient délimitées par une haie qui faisaient la séparation avec l'espace agricole. A la suite de l'aménagement de la zone de la Croix Blanche au début des années 1990, la zone agricole située entre le lotissement et la nouvelle zone industrielle a servi de zone tampon pour limiter les nuisances. L'usage en tant que jardin de cette zone ne s'est développé qu'après les années 1990 notamment pour les maisons situées au sud de l'avenue des Chataigniers. La collectivité souhaite donc maintenir cette zone tampon dans la continuité historique de ce secteur et assurer la mise à distance des constructions avec la zone d'activité et ainsi limiter les nuisances. Il n'apparaît pas souhaitable de permettre la densification de ces fonds de parcelles, ce qui rapprocheraient d'éventuelles nouvelles constructions des nuisances de la zone industrielle. Ce choix répond notamment à une des ambitions du fil rouge du PADD de « limiter l'exposition des habitants aux polluants et aux nuisances ».	Non
191	E-registre	CONVENANT	Marceau	24/09/2025 00h57	Saint-Étienne-de-Montluc	Monsieur le Commissaire enquêteur,Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme, nous vous prions de bien vouloir prendre en considération les observations suivantes concernant les parcelles détenues par la SCI Bretagne Atlantique (n° BI0146 BI0148 BI0151 BI0172 BL0189 BL0199 BL0200), situées dans le secteur Tournebride à Saint-Etienne de Montluc, pour un total de 15.066m2.1. Distance d'application de la loi BarnierLa réduction du périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres à 50 mètres en application de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme (anciennement dit « loi Barnier ») nous paraît opportune.?En effet, cette évolution permettra une valorisation plus équilibrée et proportionnée du foncier, tout en respectant l'objectif de protection contre les nuisances des axes de transport. Elle contribuera à une meilleure mobilisation du foncier constructible au bénéfice de l'aménagement du territoire et donc de l'intérêt général.2. Changement de destination en zone UEd2Nous constatons que le projet de PLU réduit sensiblement l'éventail des destinations autorisées par rapport au PLU antérieur. Ce projet de PLU nous limiterait à 3 destinations : Commerce de détail (hors OAP), Restauration, Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ces types de projets ne nous paraissent pas les plus pertinents pour une entrée de ville en bord de route nationale, sur un foncier d'une telle taille.Or, conformément aux dispositions des articles L. 101-2 et L. 151-9 du Code de l'urbanisme, le document d'urbanisme doit veiller à assurer une utilisation économe des espaces, à favoriser le développement économique et à garantir la mixité des fonctions urbaines.?Dans cette logique, nous demandons que la zone UEd2 conserve une vocation économique diversifiée, et que les projets d'industrie, de bureaux et de commerce de gros restent autorisés. Ces activités sont pleinement cohérentes avec la localisation des	La zone d'activité de Tournebride, notamment dans sa partie nord-ouest, va connaître d'importantes évolutions urbaines avec la création d'un futur échangeur routier pour la RN 165. Compte tenu des évolutions de desserte et d'organisation de la zone qui découleront de ces futurs travaux portés par l'Etat, Estuaire et Sillon souhaite disposer d'une étude opérationnelle et programmatique pour définir l'organisation future de la zone ainsi que la programmation précise des activités qu'il est pertinent d'y implanter. Aussi, dans l'attente de cette étude, Estuaire et Sillon souhaite maintenir les règles du PLUi dans sa version arrêtée mais pourront faire l'objet de modifications à la suite des conclusions de cette étude et aux arbitrages de stratégie économique pour l'ensemble du secteur.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						parcelles et leur environnement immédiat, combinant visibilité accrue pour les preneurs et signature de qualité pour l'entrée de ville, et permettraient de soutenir l'attractivité économique du territoire, en conformité avec les orientations générales d'aménagement.3. Hauteur maximale des constructionsLe projet prévoit une diminution de la hauteur maximale autorisée, passant de 20 mètres (11 mètres pour les bureaux) à 10,5 mètres.?Nous considérons que cette limitation est de nature à freiner la densification et l'optimisation du foncier et à compromettre la faisabilité de projets économiques cohérents avec la zone. De plus, d'un point de vue technique, en prenant en compte notamment la CVC et autres éléments techniques, la hauteur réellement exploitable se retrouve fortement diminuée, empêchant une construction cohérente.?Nous sollicitons en conséquence une révision de cette règle, afin de porter la hauteur maximale au minimum à 15 mètres à la gouttière, ce qui constituerait un compromis respectueux à la fois des contraintes paysagères et des besoins liés au développement d'activités économiques. Par ailleurs, cette hauteur correspond davantage aux attentes des futurs locataires et porteurs de projets.En conclusion, nos observations s'inscrivent dans le cadre de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme relatif à la concertation et visent à contribuer à un PLU garantissant l'équilibre entre développement économique, cohérence territoriale et protection de l'environnement.Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ces remarques et restons à votre disposition pour tout complément d'information.Pour la SCI BRETAGNE ATLANTIQUE		
269	E-registre	CONVENANT	Marceau	25/09/2025 21h31	Saint-Étienne-de-Montluc	Monsieur le Commissaire enquêteur,Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLUi, nous souhaitons formuler les observations suivantes concernant la parcelle cadastrée ZR 0019, située à Saint-Étienne-de-Montluc.Actuellement, cette parcelle est classée à la fois en zone Agricole (A) et en zone Naturelle (N), cette dernière étant délimitée le long de la zone humide. Le projet de PLUi prévoit son reclassement quasi-intégral en zone Np.Nous demandons le maintien de la répartition actuelle entre zone A et zone Np, telle qu'elle figure dans le PLU en vigueur, comme illustré dans le schéma joint. Ce maintien n'est pas incompatible avec la préservation de la zone humide voisine.Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette observation et restons à votre disposition pour toute précision complémentaire.Pour la SCI BRETAGNE ATLANTIQUE	La demande est acceptée au regard du caractère agricole de la parcelle.	Oui
363	Courrier	CORBEL	Patrick	26/09/2025 11h09	Savenay	Interdire les nouveaux logements Vallée Mismy, patrimoine Rio Froment, rendre inconstructibles les parcelles route de Stem (inondations), revoir accès OAP Chardonnerets, protection Daoudal, interdire les peintures sur toitures	Estuaire et Sillon a engagé depuis plusieurs années la restauration des cours d'eau dans le cadre des contrats territoriaux eau du bassin versant Sillon et Marais Nord Loire. Dans le secteur de la rue de la Vallée Mismy, des constructions anciennes d'après-guerre sont réparties de part et d'autre du ruisseau avec des accès au-dessus du ruisseau occasionnant des pollutions et empêchant la réalisation de travaux sur les berges pour lesquelles l'objectif à terme, est de les rendre plus naturelles et de rendre le lit mineur du cours d'eau perméable afin qu'il retrouve ses caractéristiques écologiques. Aussi, pour anticiper les travaux de restauration, Estuaire et Sillon a souhaité encadrer strictement l'évolution de ce secteur, ce qui permettra également de limiter l'exposition des populations au risque inondation par débordement de cours d'eau. L'interdiction de tout nouveau logement participe à cette volonté de préservation et apparait déjà dans le règlement mais sera précisé. Dans le même esprit, les parcelles Bk39, 40, 41, 42, 43, 44, 168, 177 et 178 vont aussi être classées en zone inconstructibles du fait des inondations récurrentes sur ces parcelles. En effet, elles sont construites en contrebas de la route départementale et sont concernés par un risque d'inondation. Pour prévenir du risque pour les biens et les personnes, la collectivité souhaite interdire les nouvelles constructions et les nouveaux logements. Concernant la préservation du patrimoine Rio-Froment, celle-ci fera l'objet d'une fiche de préservation du patrimoine. Concernant la peinture des toitures, la Communauté de communes souhaite l'interdire en raison des risques liés à cette technologie (mauvaise réalisation entrainant des pollutions chimiques, risque de détérioration des toitures, remise en cause de la sécurité incendie, inefficacité liée à un grisaillement précoce) mais aussi en lien avec une efficacité limitée (inutile en cas de mauvaise isolation du bâtiment, surconsommation en hiver). Concernant, la préservation des arbres et des boisements du coeur d'ilot situés entre la rue des Hortensias et du Rocher, une OAP va être inscrite. En effet, ce foncier devait faire l'objet d'un programme immobilier dont le PC avait été déposé bien avant le début des réflexions sur le PLUi et son arrêt et n'avait donc pas fait l'objet d'un encadrement malgré l'importance du site. Au regard des difficultés rencontrées par l'opérateur et des enjeux du site, la collectivité fait le choix d'encadrer l'urbanisation de l'ensemble du coeur d'ilot pour veiller à préserver les espaces boisés d'intérêt et les arbres remarquables, assurer une insertion d'un futur projet dans le site et adapter la densité aux capacités du site. Enfin, l'OAP des Chardonnerets sera effectivement modifié pour pouvoir être en accord avec les réflexions engagées sur ce site notamment sur les porosités piétonnes et les problématiques d'accès. Les accès ne seront pas mentionnés mais maintien de la porosité piétonne.	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
178	E-registre	CORNU	Alain	23/09/2025 12h44	Savenay	Monsieur le commissaire enquêteur,Nous, INDIVISION CORNU (MMe Colette Cazes, 3 rue Parmentier 44600 St Nazaire / Mr Jacques Cornu, 470 rue des vignes 24370 Pechs de l'espérance / Mr Alain Cornu, 62 allée des pervenches 01480 Jassans Riottier) contestons la requalification de notre terrain cadastré ZC 25 à Savenay 44260.Alors que ce terrain était qualifié en 1 AU fc, donc à vocation agricole urbanisable, il est envisagé de le requalifier en Zone Naturelle Protégée.Or, il s'agit d'un terrain loué (avec fermage) à des exploitants agricoles qui l'utilisent, depuis plusieurs décennies, pour y faire paître leurs troupeaux.La situation centrale de notre parcelle cadastrée ZC 25 d'une surface de 64.494 m2, non concernée par la zone humide préalablement définie par le PLU antérieur, ainsi que sa vocation agricole actuelle, nous conduit à nous opposer à cette requalification aujourd'hui envisagée.D'ailleurs, en reprenant le document "EXPLICATION DES CHOIX" pour établir le règlement graphique et écrit de justification des choix, il est bien spécifié que notre parcelle, sans zone humide, ne peut perdre son statut de zone AU fc, Zone Agricole Urbanisable.Et ceci, conformément à l'article Chapître 4 Alinéa 4.1 Zone Aa (pages 470-471) qui définit la Zone Naturelle Protégée. Vous déplaçant sur le site de notre parcelle, ainsi que ses voisines, vous mesurerez immédiatement l'emplacement pivot qu'elles représentent pour le développement actuel et futur de la commune de Savenay.Comptant sur votre clairvoyance et votre vision stratégique pour le développement de notre commune, veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes cordiales salutations.Alain Cornu (pour INDIVISION CORNU)	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 158 à 205 pour les choix en matière économique. La parcelle ZC 25 n'a pas été retenue compte tenu de la présomption de zones humides sur une partie du site, de son classement en réservoir bocager au titre de la Trame Verte et Bleue et identifié par la chambre d'agriculture en tant que secteurs agricoles à conforter. Les enjeux de préservation agricole et naturelle apparaissent donc plus importants que la pertinence de l'urbaniser. D'autres sites étant ainsi apparu plus pertinents et plus opportuns dans le cadre de ce présent PLUi, et au regard des enjeux de réduction de l'étalement urbain, de la préservation des espaces agricoles et naturels (loi Climat et Résilience), e la parcelle évoquée n'a donc pas été identifiée pour accueillir un projet d'urbanisation à vocation économique ou d'habitat.	Non
189	E-registre	CORNU	Alain	23/09/2025 21h34	Savenay	CETTE VERSION 2 ANNULE ET REMPLACE LA PRECEDENTE.Nous, INDIVISION CORNU (Colette Cazes 3 rue Parmentier 44600 St Nazaire / Jacques Cornu 470 rue des vignes 24370 Pechs de l'espérance / Alain Cornu 62 allée des pervenches 01480 Jassans Riottier) nous opposons à la requalification de notre terrain cadastré ZC 25 à Savenay en Zone Naturelle Protégée.Alors que notre terrain de la Justice était qualifié en 1 AU fc, autrement dit Zone à Urbaniser immédiate, il est envisagé de le requalifier en Zone Naturelle Protégée.Or ce terrain est loué à des exploitants agricoles qui l'utilisent depuis des décennies pour y faire paître leurs troupeaux.La situation centrale de notre parcelle cadastrée ZC 25 (64.494 m2), non concernée par une zone humide préalablement définie, nous conduit à nous opposer à cette requalification.Vous déplaçant sur le site de cette parcelle, ainsi que sur ses voisines contigües, vous mesurerez immédiatement l'emplacement pivot qu'elles représentent pour le développement actuel et futur de la commune de Savenay et l'atout qu'elles constituent pour l'ensemble de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon.D'ailleurs, en reprenant le document "EXPLICATION DES CHOIX" pour établir le règlement graphique et écrit de justification des choix, il est bien spécifié que notre parcelle, sans zone humide, ne peut être qualifiée de Zone Naturelle Protégée. Et, par conséquent, devrait garder sa qualification de zone 1 AU fc, correspondant à une zone à urbaniser immédiate.Le document annexe de justification des choix du PLUI (page 471 du document), dans le chapitre 4 intitulé Zone agricole spécifie bien les critères permettant de qualifier une parcelle Aa ou Np: "lorsqu'une même parcelle présente des caractéristiques écologiques et un usage agricole, si celle-ci est majoritairement recouverte par une zone humide, un boisement ou une trame Natura 2000, elle est intégrée à la zone N.A contrario, si les éléments écologiques couvrent moins de 50% de la parcelle, elle est intégrée à la zone Aa."En conséquence, notre parcelle ne peut être requalifiée en Zone Naturelle Protégée.Comptant sur votre compréhension et votre vision stratégique pour assurer le développement de notre commune au sein de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes cordiales salutations.Alain CORNU (pour INDIVISION CORNU)	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 158 à 205 pour les choix en matière économique. La parcelle ZC 25 n'a pas été retenue compte tenu de la présomption de zones humides sur une partie du site, de son classement en réservoir bocager au titre de la Trame Verte et Bleue et identifié par la chambre d'agriculture en tant que secteurs agricoles à conforter. Les enjeux de préservation agricole et naturelle apparaissent donc plus importants que la pertinence de l'urbaniser. D'autres sites étant ainsi apparu plus pertinents et plus opportuns dans le cadre de ce présent PLUi, et au regard des enjeux de réduction de l'étalement urbain, de la préservation des espaces agricoles et naturels (loi Climat et Résilience), e la parcelle évoquée n'a donc pas été identifiée pour accueillir un projet d'urbanisation à vocation économique ou d'habitat.	Non
265	E-registre	COUTELLER	Hélène	25/09/2025 20h01	Prinquiau	La commune de Prinquiau souhaite demander à ce que le foncier de la parcelle cadastrée ZS n°67 soit répertoriée en STECAL, pour permettre le maintien en refuge pour animaux, tout en gardant le STECAL ENR déjà proposé.	Le classement de la parcelle ZS 67 en STECAL Nenr constitue une erreur matérielle. En effet, cette zone accueille un refuge pour animaux et constitue donc à ce titre un équipement d'intérêt général et collectif. Aussi, pour corriger cette erreur, le STECAL sera classé en zone Ni.	Oui
142	E-registre	CRIAUD	Joseph	22/09/2025 12h17	Prinquiau	Bonjour Monsieur le Président, Madame la Vice-Présidente, Mesdames et Messieurs Membres du Copil,Nous faisons suite à la rencontre du commissaire enquêteur lors de la permanence du 23 septembre 2025 en Mairie de Prinquiau. Nous sommes situés dans le hameau de l'Hôtel Rigaud (Identifié zone à urbaniser). Notre parcelle ZO 0209 où se situe notre maison d'habitation a été classée en Uhb. La parcelle ZO 0210 située dans le prolongement de la parcelle citée ci-dessus a été classée en zone Np, ce qui véritablement une anomalie compte tenu de sa situation géographique. La définition Np donnée dans le règlement écrit ne correspond nullement à cette parcelle.Par cette contribution, nous demandons un changement de classification en zone Uhb pour une partie de la parcelle ZO 0210 pour les raisons suivantes :?Partie située en bordure de la rue de la Basse Hurlière,?Elle comprend un bâtiment construit en parpaings et bénéficiant d'une dalle béton. La surface totale de ce bâtiment est d'environ 80m2.Afin d'analyser et d'apprécier notre demande à sa juste valeur, vous trouverez en pièce jointe, un extrait cadastral avec en manuscrit nos commentaires. Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.Pour faire valoir ce que de droit.Bien cordialement.Joseph Criaud	Le hameau de l'Hôtel Rigaud a été identifié en tant que hameau densifiable, toutefois la ZO 210 est situé en extension d'urbanisation sur des parcelles agricoles ou naturelles et donc non urbanisées. Cette parcelle présente des zones humides et des réservoirs bocagers, et elle est, en partie, intégrée au secteur identifié comme à enjeu agricole fort par la Chambre d'agriculture. En tant qu'espace non urbanisée en extension, cette parcelle ne peut être intégrée au hameau et ne peut faire l'objet d'une urbanisation, en cohérence avec les orientations établies par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui n'autorise les extensions urbaines que pour les centralités du territoire. De plus, bien que non cultivé, cette parcelle n'en reste pas moins un espace naturel et potentiellement agricole et doit être préservé en cohérence avec la loi climat et résilience et les ambitions portées par le PADD du PLUi ainsi que par le code de l'urbanisme de limitation du mitage. La parcelle évoquée ne peut donc être classée en zone constructible.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
116	Registre papier	CRUAUD	Patrick	10/09/2025 10h00	Bouée	Demande que sa parcelle ZA45 reste constructible. Le Maire a autorisé une sortie sur le lotissement de la Pennais.	La parcelle ZA 45 est située en continuité d'un lotissement existant avec une voirie en attente qui permet la desserte de la parcelle. Comme exposé par la commune, des négociations de rétrocessions de la voirie ont obligé le propriétaire à décaler son projet, la parcelle étant constructible au PLU en vigueur. Il est donc proposé que cette parcelle soit reclassée en partie sud en zone U, ce qui entraîne l'ajout d'environ de 800 m² de consommation d'ENAF, dont une partie sera aussi affectée à la création de stationnement commun au lotissement et rétrocédé à la collectivité en tant qu'espace public.	Oui
250	E-mail	CUEILLETTE DE L'LE		25/09/2025 16h48	Savenay	Bonjour, Veuillez trouver en pièces jointes l'ensemble de notre dossier concernant l'implantation de kotas finlandais. Celui-ci comprend : · Le courrier adressé au commissaire enquêteur,· Ainsi que toutes les pièces justificatives nécessaires à l'instruction. Nous restons bien entendu disponibles pour toutes précisions complémentaires. Cordialement Mr & Mme PIRIOU	Au regard des éléments exposés et des études d'ores et déjà réalisés et des engagements pris sur la qualité des constructions, l'absence d'artificialisation des sols, du caractère réversible et démontable des kotas, la collectivité accepte le classement en STECAL du périmètre exposé dans la demande soit environ 3 500 m². Pour répondre spécifiquement à cette demande, mais aussi pour assurer la préservation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'une insertion dans son espace, une nouvelle typologie de STECAL est inscrite au PLUi : At (agricole tourisme) qui autorise exclusivement les autres hébergements touristiques sous réserve que les constructions soient réversibles, sans fondations, disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics, facilement et rapidement démontables à tout moment. De plus, pour assurer l'insertion du projet, une haie à créer en tant qu'EBC est inscrit le long de la route longeant le site.	Oui
214	E-registre	DANIEL	Franck	24/09/2025 23h18	Cordemais	Bonjour ,Je tenais à vous faire part de mes remarques concernant le répertoriage du patrimoine paysager ...J'avais découvert dans le PLUI actuel que la maison et le terrain dont je suis propriétaire au 4 ,La Jannais des montagnes (plan AO 0293) sur la commune de Cordemais ,était classée patrimoine bâti paysager ou éléments de paysages à protéger etc... Je serai intéressé de savoir quel organisme et sous quelle directive s'est chargé de ce recensement ,parfois pour le moins aléatoire. Sur cette propriété ,une haie d'environ 50 mètres (contenant 2 chênes centenaires) longeant la route communale est aussi classée "éléments de continuité écologique et trame verte et bleue .Haie ou alignement à préserver ,protéger ou renforcer" . Ce classement avait du sens car environ 70 mètres de haies (dont plusieurs grands chênes centenaires) prolongeaient la première partie en bord de route et formaient donc une remarquable voute ...Fin 2022, sans prévenir les propriétaires ou la mairie ,l'exploitant agricole a réalisé une coupe rase de la totalité de ce deuxième tronçon ...Au delà de ma consternation de voir la complicité ou ,pour le moins la complaisance des élus de Cordemais après le signalement (aucune action n'a en effet suivi en dehors de la diffusion du nom du rapporteur au principal intéressé ...) ,j'aimerais savoir si il est possible de ne plus faire figurer ma haie en tant que haie classée car ça n'a plus beaucoup d'intérêt désormais ,et est il normal que la partie rasée le soit toujours ? (les élus cordemaisiens pensent que les chênes vont repousser très vites ,mais pour avoir des chênes centenaires ,il faut des glands ,et pour avoir des glands ,il faut des chênes ...et minimum cent ans ...) Par ailleurs ,plusieurs haies ont également disparu dans le village et figurent toujours sur le projet PLUI ? Un inventaire du patrimoine aurait donc été réalisé il y a plusieurs années (probablement financé par les deniers publics ?), et plus aucune modification ou mise à jour ne seraient effectuées par la suite ,y compris lors de l'élaboration d'un nouveau PLUI ? donc PLUI déja erroné avant son premier jour ?	Estuaire et Sillon déplore également la disparition de cette haie, toutefois, le maintien de sa protection peut également permettre à la collectivité d'obliger à replanter cette haie. Votre haie qui est toujours existante et pour laquelle nous pouvons vous félicitez joue également un rôle paysager et assoit l'identité agricole et bucolique de la campagne d'Estuaire et Sillon. Aussi, son maintient apparaît important. En cohérence avec votre remarque, la haie en face, toujours existante également va également être identifiée et protégée au règlement graphique.	Oui
266	E-registre	DANIEL	Franck	25/09/2025 21h17	Cordemais	Bonjour ,Je tiens à vous remercier pour vos horaires de permanences 9h-12h … Pour rappel ,certains travaillent encore … si si …	La remarque n'appelle pas de réponse de la collectivité.	Non
313	Registre papier	DANIEUL	Marie-France	26/09/2025 10h14	Cordemais	Pourquoi ne pas rendre constructible la parcelle AK270 qui se trouve suite à l'habiation AK269 et terminer l'alignement jusqu'à la route? Cette parcelle est trop petite pour les agriculteurs.	Le lieu-dit Le Pontreau ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire et récente et ne dispose pas d'un noyau historique ou d'une organisation urbaine qui lui confère un esprit de village ou de hameau. De plus, le faible nombre de logements la faible densité constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. De plus, le PADD précise que la densification doit respecter les sensibilités environnementales or existe sur la parcelle AK 270 mentionnée dans la demande des réservoirs bocagers. La parcelle est actuellement agricole et doit être préservée en cohérence avec la loi Climat et résilience et les ambitions de préservation des terres agricoles posées dans le PADD. Enfin, même si le hameau avait été identifié en tant qu'hameau densifiable, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Pour l'ensemble de ces raisons, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible.	Non
298	E-registre	DARAS	Victor	26/09/2025 09h57	Malville	Bonjour,energieTEAM souhaite développer un projet de parc photovoltaïque au sol sur un terrain en friche sur la commune de Malville.Cette contribution présente le projet dans l'objectif de demander la mise en place d'un zonage d'urbanisme, sur le terrain visé par le projet, favorable aux énergies renouvelables.energieTEAM, depuis plus de 20 ans, développe des projets d'énergies renouvelables en concertation et la collaboration avec le territoire, les élus et ses habitants.Implanté dans 6 agences,	La collectivité a examiné le dossier transmis. Toutefois, le stade d'avancement du projet et l'absence d'études environnementales, agricoles et d'impact de co-visibilité détaillées ne permet pas, dans l'état, d'autoriser le changement de zonage. De plus, les mesures agricoles ne sont pas précisées. Il est rappelé que ces projets ne peuvent conduire à la consommation d'espace agricole et forestier pour Estuaire et Sillon au regard des objectifs de réduction qui lui sont assignés et de	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						dont une à Saint Sébastien sur Loire, nous employons 130 personnes et exploitons 1 340 MW éolien, ce qui nous place premier exploitant indépendant en France et nous permet d'assurer régulièrement 2% des besoins électriques français.Ce projet photovoltaïque au sol, d'une puissance estimée à environ 7 MWc sur une emprise clôturée de 8,3 ha aurait les capacités de produire la consommation électrique annuelle d'environ 4000 habitants, un véritable atout dans la transition énergétique du territoire.Le terrain qui pourrait accueillir ce projet est un ancien terrain agricole en friche, inexploité depuis plus de 20 ans. Survolé par les lignes électriques très hautes tensions de la centrale de Cordemais, ce terrain est unique sur le territoire de la communauté de commune pour ses capacités à accueillir un projet photovoltaïque au sol sans être en compétition avec d'autres usages.Aujourd'hui, nous sommes convaincus de la nécessité de développer le parc d'énergies renouvelables français et sur le territoire visé par l'élaboration du PLUi. Les énergies renouvelables font parties des solutions aux problèmes de souveraineté énergétique que nous rencontrons aujourd'hui et qui continueront à s'accentuer dans les années à venir. energieTEAM travaille pour répondre à cet objectif depuis 21 ans et a acquis l'expérience nécessaire pour initier des projets pour lesquels la prise en compte des besoins locaux est primordiale. Nous souhaitons que ce projet gagne votre approbation et qu'il puisse être un atout à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la communauté de commune Estuaire et Sillon et à la transition énergétique du territoire.Je me tiens à votre disposition pour répondre à tout questionnement et collaborer ensemble pour le développement des énergies renouvelables et dans l'atteinte de nos objectifs de transition énergétique.CordialementVictor Daras	la consommation d'espace agricole, naturel et forestier déjà identifiée dans le cadre de l'arrêt du PLUi. Pour rappel, le "Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets" constitue la ligne directrice pour ce type de projet. Dans l'attente des études complémentaires à mener, le zonage n'est donc pas modifié. Il pourra faire l'objet d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme au regard des futures études fournies.	
36	Registre papier	DAUPHOUY	Jean-Michel	25/08/2025 10h00	Quilly	Demande que la zone du Clos Guerrioux (OAP rue de la Mairie) ZM165 soit revue constructible étant donné qu'il y a déjà une maison existante sur la parcelle.	La parcelle ZM 165 est actuellement cultivé et constitue un espace agricole. La loi climat et résilience a renforcé la préservation de ces espaces et impose une justification étayée en cas d'urbanisation. Pour répondre aux besoins de développement de la commune de Quilly, notamment en matière de logements, les choix de futur site d'urbanisation ont porté sur des sites situés à proximité du centre-bourg et des services et équipements scolaires et sportifs. Ainsi, les sites du Clos Guerrioux (OAP rue de la Mairie), de la Pilardais et du Cheval Blanc sont apparu pertinent et opportun au regard des enjeux de mobilité piétonne et douce, de préservation d'espace agricole et naturelle. Enfin, la parcelle évoquée est située au sein d'un espace à fort enjeu agricole identifié par la chambre d'agriculture et devant être préservée à ce titre. Pour l'ensemble de ces raisons, cette parcelle n'a pas été retenue pour faire l'objet d'un projet d'urbanisation.	Non
45	E-mail	DAURIA		04/09/2025 17h20	Saint-Étienne-de-Montluc	Bonjour,Dans le contexte de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, veuillez trouver en attachement notre contribution associée à la zone des Boudinières Nord de St Etienne-de-Montluc.En vous en souhaitant bonne réception,	Voir réponse remarque 18.	Oui
47	E-registre	DAURIA	Michaël - Saint-Étienne-de-Montluc	04/09/2025 17h32	Saint-Étienne-de-Montluc	Monsieur le Commissaire Enquêteur,Nous résidons depuis 2021 rue de Nantes à St Etienne de Montluc. Nous sommes donc concernés par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du secteur des Boudinières NORD et souhaitons vous faire part de notre avis sur ce projet, ainsi que de nos observations et propositions de modifications.1- Dévaluation de notre bien immobilier : En nous installant au 48 rue de Nantes, nous avons trouvé une maison dans un environnement calme, en lien avec la nature et avec une vue dégagée.Le secteur des Boudinières nous a séduits et nous y avons découvert un véritable poumon vert riche de nombreuses espèces d'oiseaux et de grands arbres. Nous sommes devenus très attachés à notre environnement qui correspond pleinement à nos attentes.Ce projet de PLUi avec son urbanisation excessive, sa densification d'habitations par la création de plus de 40 logements supplémentaires juxtaposant notre terrain va, par voie de fait, dégrader fortement notre environnement et par voie de conséquence dévaluer notre bien immobilier.Ceci nous contrarie fortement alors que nous pensions que l'esprit du PLUi devait, certes, définir l'habitat, l'environnement, l'organisation des espaces publics et les transports, mais tout en préservant les paysages existants !2- Sécurité routière (!) : Il nous semble particulièrement important d'attirer votre attention sur le fait que la rue de Nantes voit passer un nombre conséquent de camions et de voitures, surtout le matin et le soir. Plus de 200 camions desservent quotidiennement la SCA Ouest (Centrale d'achat Leclerc) et certains jours, de nombreux véhicules empruntent la rue de Nantes pour éviter les embouteillages de la N165/E60. Aujourd'hui, ces véhicules ne respectent en rien la limitation de vitesse à 50 km/h (nous évaluons que la grande majorité des véhicules circulent à 70 km/h sur la rue de Nantes !).Pire, dans l'autre sens, les véhicules provenant de la rue de Tivoli doivent prendre un virage très serré pour poursuivre leur trajectoire sur la rue de Nantes. Ce virage, d'une grande dangerosité a provoqué depuis que nous sommes là plusieurs accidents et encastrements dans le muret entre les numéros 30 et 34 de la rue de Nantes (vérifiable auprès des services de Police). Muret qui a dû être reconstruit à plusieurs reprises !Nous pensons donc que réaliser un passage d'entrée/sortie de véhicules supplémentaire entre les numéros 38 et 46 rue de Nantes, c'est-à-dire non loin de ce muret, pour les 40 logements prévus au PLUi, ne nous paraît absolument pas concevable : les véhicules reprenant leur accélération juste après ce virage en épingle !3- Densification dangereuse de la circulation sur la rue de Nantes et de la rue Chauvin de la Musse : Il était prévu	Voir réponse remarque 18.	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						initialement dans le projet PLUi de faire sortir les véhicules côté Sud de la zone des Boudinières. D'après les derniers documents du PLUi que nous avons en notre possession, les véhicules entreraient et sortiraient Rue de Nantes. Pour atteindre les commerces, les véhicules devront donc descendre par l'axe rue de Nantes/rue Chauvin de la Musse alors que ces rues sont très étroites et très difficiles à pratiquer dans les 2 sens pour la rue Chauvin de la Musse (circulation alternée et priorité à droite dangereuse). Il ne nous paraît donc pas judicieux de construire 40 logements dont les véhicules risquent de densifier un axe dont l'urbanisation routière actuelle est déjà complexe et dangereuse.4- Hauteur des constructions et église inscrite aux monuments historiques : Nous ne comprenons pas la densification des logements indiqués dans le PLUi sur la zone des Boudinières NORD. Pourquoi construire des immeubles (même de petite taille) alors que la zone des Boudinières est une zone pavillonnaire avec de belles demeures et maisons individuelles ? Cela entraînera une nette dégradation de la zone qui comprend aujourd'hui des jardins entourés de murets faisant partie de notre patrimoine. Sans compter la vue sur l'église de St Etienne de Montluc, inscrite au patrimoine en tant que monument historique. Nous sommes d'ailleurs très surpris que les architectes des bâtiments de France aient accepté qu'une zone abritant des immeubles de plusieurs étages se situe à une grande proximité d'un bâtiment historique. La zone des Boudinières NORD étant pleinement dans les « abords d'un monument historique », zone de 500 m protégée par les Architectes de France.5- Conséquences de l'artificialisation des sols : À la lumière des inondations de juin 2024 dont la commune a été victime, des épisodes de sécheresse entraînant une des perturbations dans le stockage des eaux dans les sols, il nous semble totalement inopportun de construire sur une zone qui sert de poumon vert. Un poumon vert qui permet d'absorber les rejets massifs de CO2 liés à l'intense trafic de camions sur la commune, et de limiter l'assèchement des sols. D'après l'office international de l'eau « L'artificialisation des sols impacte la biodiversité et a des conséquences sur la gestion de l'eau, en compromettant l'infiltration naturelle de l'eau de pluie dans le sol, augmentant le risque d'inondations et de pollution. »Ce que nous proposons dans la lignée du PLUi :Nous sommes intiment convaincus que la zone des Boudinières Nord doit rester une zone verte et non densifiée. Il existe à St Etienne de Montluc de nombreuses zones beaucoup plus accessibles pour accueillir ce type de logements densifiés sans dégrader le cœur de bourg.Nous sommes d'avis que cette zone doit être réservée à des maisons avec des jardins familiaux, des aires de jeux pour enfants et pourquoi pas des potagers cultivés pour alimenter les cantines scolaires et/ou la maison de retraite en produits locaux bio ou cultivés en agriculture raisonnée, comme cela se fait dans certaines communes). Nous vous invitons à vous intéresser au projet mené par la commune de Mouans-Sartoux dans les Alpes maritimes (10 000 habitants) qui a créé une régie agricole pour couvrir 85 % des besoins en légumes de ses 3 cantines scolaires (1300 repas/jour). Cette régie municipale agricole a ensuite salarié 3 agriculteurs. Le Plan Local d'Urbanisme rattaché a été modifié en 2012 afin de tripler les surfaces agricoles de la commune, passant alors de 40 à 112 Ha, pour soutenir les besoins locaux. Ce type d'initiative nous semblerait plus en phase avec la loi EGAlim ainsi qu'avec la nouvelle loi sur la souveraineté alimentaire.Enfin, le chemin des Boudinières est déjà un axe de circulation douce pour traverser cette zone d'est en ouest, pourquoi vouloir à tout prix créer de nouveaux axes de circulation ? Le bien-fondé de cet argument nous semble très contestable.En conclusion nous pensons que ce PLUi mériterait de redevenir un projet ambitieux, avec une ambition sociale, environnementale et de santé publique à la hauteur de notre cadre de vie et de notre patrimoine, et pas un nième projet immobilier en deçà des enjeux environnementaux et de société d'aujourd'hui.Nous espérons que ces observations et remarques importantes trouveront une oreille attentive auprès de vous et de l'Autorité Territoriale compétente,Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos meilleures salutations.Isabelle C. & Michaël D.		
146	Registre papier	DAURIA	Michael	17/09/2025 10h00		Secteur des boudinières : dévaluation du bien, sécurité routière, protection de la zone.	Voir réponse remarques 18.	Oui
239	Registre papier	DAVID	Pascal	22/09/2025 10h00	Malville	Nous dommes surpris que la parcelle ZR 54 située en limite d'une construction et en bord de route n'est pas ete passee en constible. En effet quand nous regardons les plans, toute une partie de la Blordrais et de la Guai ont été construites.	Le hameau du Blordrais a été identifié en tant que hameau densifiable, toutefois la parcelle ZR 54 est située en extension d'urbanisation sur des parcelles agricoles et non urbanisées. À ce titre, la parcelle mentionnée dans la demande ne peut être intégré au hameau et ne peut faire l'objet d'une urbanisation, en cohérence avec les orientations établies par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui n'autorise les extensions urbaines que pour les centralités du territoire.	Non
274	E-registre	DAVID	Christian	25/09/2025 22h37	Cordemais	pourquoi notre maison est en jaune et les autres en noire dans le meme villagepas de nomenclature des lettres du zonage	Les bâtis identifiés en jaune sont considérés comme du patrimoine commun de la Cordemais et doivent faire l'objet d'une préservation. Il s'agit de e bâti présentant une architecture ancienne et qualitative bien que modeste. Leur démolition est interdite exceptée pour des volumes qui ne sont pas d'origines ou qui dénaturent la construction. Des prescriptions sont aussi imposées en cas de travaux. Il s'agit généralement d'ancien corps de ferme, des maisons de bourgs ou de hameaux.	Non
105	Courrier	DE LANDSHEER	Pierrette	11/09/2025 17h58	Savenay	Par courrier du 14 juin 2018 j'avais appelé l'attention de votre prédécesseur sur une demande de classement en zone constructible de ma parcelle cadastrée ZX 54 au lieu dit La Porte. Celle-cl n'avait pu être instruite car les modifications du zonage sur le terrain anciennement ZX 72 qui se	La parcelle ZX 301, localisé au sein du lieu-dit La Porte, est classé en zone agricole Aa et donc non densifiable. En effet, bien que disposant d'un nombre de construction significatif (environ 65) et d'une densité de 6,3 construction à l'hectare, ce lieu-dit est concerné par des enjeux	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						nomme maintenant ZX 301 ZX 302 ZX 303 ZX 304 ZX 305 et qui sont passées constructibles par décision de justice. je considère la parcelle ZX 54 de La Porte en partie comme une dent creuse. Elle jouxte une zone fortement urbanisée et dispose de tous les équipements publics. Ce chemin donnant accès aux parcelles ZX 54 et ZX 53 a été élargi par la mairie de Savenay de 3 mètres à 4 mètres (Maire Mr Legal 1" adjoint Mr Cerclier) en prévision de leur constructibilité. Le cabinet chargé de l'étude du PLUI n'a fait qu'un constat technocratique de ce secteur base sur des a priori existants. Aussi, je n'ai pas ressenti dans ce qui devrait être une concertation avec la population une volonté politique de nos elus communaux et communautaires de s'interroger sur certaines situations découlant d'erreurs manifestes ou de décisions arbitralres flagrantes dans ce secteur de la commune	environnementaux relativement important avec notamment la présence d'une zone Natura 2000 limitrophe, sa localisation au sein d'une trame écologique et soumise au risque inondation du fait de son positionnement en bordure de marais. Aussi, en cohérence avec le PADD qui permet le développement d'une offre de logements à la campagne mais sous réserve de la sensibilité environnementale des milieux, le lieu-dit de la Renolais n'est pas classé en zone U. Toutefois, il est rappelé que le règlement de la zone Aa autorise l'extension des constructions existantes ainsi que les annexes.	
112	Registre papier	DELASALLE	Marie-Béatrice	10/09/2025 10h00	La Chapelle-Launay	ConstructibilitéZH54 Chapeau aux Moines'Parcelle en dents creuses entourées de constructions récentes.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p112 à 117 pour la commune de La Chapelle-Launay. Concernant la parcelle ZH 54 évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de La Chapelle-Launay a pour objectif de produire environ 160 et 200 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 78 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. À cela s'ajoute environ 50 logements au sein du Chapeau aux Moines dont le projet est porté par la commune depuis plusieurs années et qui doit démarrer en 2026. Pour répondre aux objectifs assignés à Estuaire et Sillon de réduire de 58,5% la consommation future par rapport à celle de 2011-2021, les autres sites identifiés pour accueillir de la production de logements s'appuient sur l'étude de plan guide et la recherche de site à proximité du centre-bourg et en renouvellement urbain. Ainsi, les sites du centre-bourg et de La Valette ont été ciblé et permettront d'envisager la production d'environ 95 logements. Ensuite, le site des Trois-Roses constitue une enclave au cœur d'espace déjà urbanisé qui n'est aujourd'hui plus cultivé. Le dernier site choisi est celui du Lattais à l'entrée nord de La Chapelle-Launay, qui offre l'avantage d'être situé à 400 mètres des équipements sportifs et à moins d'1 kilomètre du centre-bourg. Il répond donc aux ambitions du PADD de proximité avec les centralités. Il bénéficie aussi de la présence de l'échangeur routier de la RN 165. Ce site, bien que vierge de toute urbanisation est située en continuité du tissu urbain du bourg et n'a pas été identifié comme secteur à enjeu agricole par la chambre d'agriculture. A l'inverse la parcelle ZH 54 a été identifié comme secteur agricole fragilisé par la chambre d'agriculture qui souhaite la voir conserver en zone agricole. De plus, cette parcelle a été diagnostiquée avec des enjeux écologiques forts : la parcelle évoquée dans la demande est concernée par une zone humide et est localisée sur un axe de déplacement important dans le cadre de la trame verte et bleue et elle abrite donc des espèces. Elle n'est par ailleurs pas située en continuité directe avec les espaces urbanisés existants. En lien avec ce diagnostic et les injonctions législatives et réglementaires de préservation des espaces agricoles et naturels dans le cadre de la loi climat et résilience, cette parcelle n'a pas été retenu pour faire l'objet d'une opération d'aménagement.	Non
127	E-mail	DELASALLE		18/09/2025 16h22	La Chapelle-Launay	Philippe DELASALLE 3, rue des caillonnais 44260 - LA CHAPELLE LAUNAY Tel : 06 86 95 47 32 - mail : philippe.delasalle44@gmail.com A l'attention du, Président de la commission d'enquête Communauté de commune Estuaire et Sillon 2, Boulevard de la Loire - CS 7024 44260 - SAVENAY La Chapelle Launay le 18 septembre 2025Objet : demande de modification de zonage dans le cadre de l'élaboration du PLUIMonsieur, Dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), je me permets de vous solliciter concernant la parcelle située "Rue de Launay, Section ZH n° 54" sur la commune de la chapelle launay.Actuellement classée en Zone agricole non perenne, après nous avoir été rendue suite a préemption (initialement cette parcelle était constructible), cette parcelle correspond aujourd'hui à une dent creuse au sein du tissu urbain existant. Son classement actuel ne reflète donc pas la réalité de son insertion géographique et urbaine, ni le potentiel d'aménagement raisonné qu'elle représente. De plus je rajouterais que cette éventuelle modification s'inscrirait totalement dans la philosophie de l'établissement du PLUI, à savoir : redensifier les bourgs de campagne.Compte tenu de ces différents éléments, je souhaiterais que cette parcelle fasse l'objet d'une révision de son zonage afin de permettre sa valorisation dans le respect de l'harmonisation du tissu bâti et des orientations d'aménagement durable de la commune ainsi que dans le projet global du PLUI.Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette demande, je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires où pour participer à toute réunion de concertation relative à ce projet.Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 112 à 117 pour la commune de La Chapelle-Launay. Concernant la parcelle et le site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de La Chapelle-Launay a pour objectif de produire environ 160 et 200 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 78 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. À cela s'ajoute environ 50 logements au sein du Chapeau aux Moines dont le projet est porté par la commune depuis plusieurs années et qui doit démarrer en 2026. Pour répondre aux objectifs assignés à Estuaire et Sillon de réduire de 58,5% la consommation future par rapport à celle de 2011-2021, les autres sites identifiés pour accueillir de la production de logements s'appuient sur l'étude de plan guide et la recherche de site à proximité du centre-bourg et en renouvellement urbain. Ainsi, les sites du centre-bourg et de La Valette ont été ciblé et permettront d'envisager la production d'environ 95 logements. Ensuite, le site des Trois-Roses constitue une enclave au cœur d'espace déjà urbanisé qui n'est aujourd'hui plus cultivé. Le dernier site choisi est celui du Lattais	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						distinguée. Philippe DELASALLEPS : cette demande est établie pour l'ensemble des propriétaires de cette commune, à savoir ; Mme DELASALLE Marie Béatrix épouse FOUCAUD Mme DELASALLE Gabrielle épouse MOINARD Mr DELASALLE Philippe Mme DELASALLE Evelyne épouse BARBI	à l'entrée nord de La Chapelle-Launay, qui offre l'avantage d'être situé à 400 mètres des équipements sportifs et à moins d'1 kilomètre du centre-bourg. Il répond donc aux ambitions du PADD de proximité avec les centralités. Il bénéficie aussi de la présence de l'échangeur routier de la RN 165. Ce site, bien que vierge de toute urbanisation est située en continuité du tissu urbain du bourg et n'a pas été identifié comme secteur à enjeu agricole par la chambre d'agriculture. A l'inverse la parcelle ZH 54 a été identifié comme secteur agricole fragilisé par la Chambre d'agriculture qui souhaite la voir conservée en zone agricole. De plus, cette parcelle a été diagnostiquée avec des enjeux écologiques forts : la parcelle évoquée dans la demande est concernée par une zone humide et est localisée sur un axe de déplacement important dans le cadre de la trame verte et bleue et elle abrite donc des espèces. Le PADD rappelle également la définition d'une dent creuse comme une « parcelle ou groupe de parcelle non bâti entouré de parcelles urbanisées (présence de bâtis ou de route) sur les trois côtés et dont la largeur est plus faible que sa profondeur ». Ainsi, la parcelle ZH 54 étant non bâtie sur au moins trois de ses côtés, ne répond pas à cette définition et, en l'état, n'est donc pas considérée comme une dent creuse. En lien avec ce diagnostic et les injonctions législatives et réglementaires de préservation des espaces agricoles et naturels dans le cadre de la loi Climat et Résilience, cette parcelle n'a pas été retenue pour faire l'objet d'une extension urbaine.	
282	E-registre	DELAUNAY	Arthur	26/09/2025 00h45	Lavau-sur-Loire	Demande de modification de l'OAP sectorielle "Les Grands Courtils" à LAVAU-SUR-LOIRE : M. Gosse, propriétaire d'une parcelle de 1 025 m² à Lavau-sur-Loire, avait vu son permis d'aménager refusé en 2021 en raison d'un emplacement réservé, finalement levé après mise en œuvre du droit de délaissement. Or, le projet de PLUi classe désormais son terrain dans l'OAP << Les Grands Courtils >>, imposant 4 logements groupés ainsi qu'une voie et une liaison piétonne. Ces contraintes réduisent la surface exploitable à environ 800 m², incompatible avec une telle densité et avec le bâti environnant. Les professionnels consultés ont confirmé l'inadaptation de ce projet aux attentes locales. En conséquence, il demande de limiter à 2 logements sur sa parcelle, en compensant éventuellement sur l'îlot voisin.	L'OAP des Grands-Courtils constitue un secteur stratégique de par sa situation au contact du centre-bourg historique et une des dernières opportunités de densification du tissu de centre-bourg. La densité exposée sur le secteur A répond à la volonté de recomposer et poursuivre la séquence urbaine du centre-bourg et non de poursuivre la forme urbaine pavillonnaire au nord. A ce titre la densité est en adéquation avec celle du centre-bourg, et cohérente avec la programmation fixée dans l'OAP à savoir la réalisation d'habitat groupé. En effet, ces logements bénéficieront de la proximité avec les espaces sportifs, les espaces naturels des marais, les espaces publics du port. Le nombre de logements est moins important sur la partie B puisque celui-ci accueillera un parking paysagé collectif qui servira aussi aux futurs habitants du secteur A ainsi qu'un petit équipement public et collectif. Le secteur B à la différence du secteur A supportera donc des espaces publics et collectifs. Par ailleurs la typologie de logements est la même que sur le secteur A, à savoir de l'habitat groupé, et donc une densité qui sera similaire. Cette typologie doit répondre aux besoins exprimés et réels de logements de petite et moyenne taille pour des personnes âgées, des familles monoparentales, des personnes seules, des jeunes couples en début de parcours résidentiel, en cohérence avec les besoins identifiés au sein du diagnostic (p42 à 146). A Lavau-sur-Loire les T1 et T2 représentent à peine 5% des logements quand les T5 constituent près de 55% du parc. Les opérations encadrées par la collectivité mettent donc plutôt l'accent sur la production d'habitat individuel groupé susceptible de produire des logements de petites tailles. A l'inverse, du fait du vieillissement de la population amorcée en Loire-Atlantique et sur Estuaire et Sillon même si la dynamique est légèrement moins importante sur Estuaire et Sillon (voir publication de l'agence d'urbanisme de la région nazairienne : https://addrn.fr/les-dynamiques-du-vieillissement/), près de 17% de la population a aujourd'hui plus de 65 ans, ce qui permet d'envisager à l'avenir la libération de grands logements dont sont souvent propriétaires ces populations, qui par ailleurs recherchent dorénavant des logements plus petits.	Non
340	Courrier	DELEPINE	Marie-Andrée	18/09/2025 12h55	Prinquiau	Parcelle ZD278. Maison d'exploitation agricole. Demande le changement de destination en maison d'habitation.	La maison existante, après vérification est bien déjà identifiée comme une maison d'habitation et n'a pas besoin de faire l'objet d'une modification.	Non
341	Courrier	DELEPINE	Marie-Andrée	18/09/2025 12h57	Prinquiau	Parcelle ZD278. Dépendance en pierre. L'enduit peut être retiré.	Au regard des qualités patrimoniales du bâtis, celui-ci est identifié comme changement de destination.	Oui
331	Courrier	DENIAUD	Didier	16/09/2025 12h32	Campbon	Constructiblité YN226 YN131 Et suppression du boisement	Après vérification, le boisement identifié n'existe pas, à ce titre une partie du fond de jardin de la parcelle YN 226 ainsi que le fond de parcelle de la YN 193 sont reclassés en zone Uhb dans la continuité des parcelles YN 330 et 256. Toutefois, le reste de la parcelle YN 226 reste en zone Np compte tenu de son ouverture vers de grands espaces naturels. La collectivité souhaite limiter la constructibilité en second rideau.	Oui
109	Registre papier	DESMARS	Daniel	11/09/2025 10h00	La Chapelle-Launay	ZH55 Zone agricole depuis le PLU de 2019. Demande que la parcelle redevienne constructible.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p112 à 117 pour la commune de La Chapelle-Launay. Concernant la parcelle ZH 55 évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de La Chapelle-Launay a pour objectif de produire environ 160 et 200 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 78 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							À cela s'ajoute environ 50 logements au sein du Chapeau aux Moines dont le projet est porté par la commune depuis plusieurs années et qui doit démarrer en 2026. Pour répondre aux objectifs assignés à Estuaire et Sillon de réduire de 58,5% la consommation future par rapport à celle de 2011-2021, les autres sites identifiés pour accueillir de la production de logements s'appuient sur l'étude de plan guide et la recherche de site à proximité du centre-bourg et en renouvellement urbain. Ainsi, les sites du centre-bourg et de La Valette ont été ciblé et permettront d'envisager la production d'environ 95 logements. Ensuite, le site des Trois-Roses constitue une enclave au coeur d'espace déjà urbanisé qui n'est aujourd'hui plus cultivé. Le dernier site choisi est celui du Lattais à l'entrée nord de La Chapelle-Launay, qui offre l'avantage d'être situé à 400 mètres des équipements sportifs et à moins d'1 kilomètre du centre-bourg. Il répond donc aux ambitions du PADD de proximité avec les centralités. Il bénéficie aussi de la présence de l'échangeur routier de la RN 165. Ce site, bien que vierge de toute urbanisation est située en continuité du tissu urbain du bourg et n'a pas été identifié comme secteur à enjeu agricole par la chambre d'agriculture. A l'inverse la parcelle ZH 55 a été identifié comme secteur agricole fragilisé par la chambre d'agriculture qui souhaite la voir conservée en zone agricole. De plus, cette parcelle a été diagnostiquée avec des enjeux écologiques forts : la parcelle évoquée dans la demande est concernée par une zone humide et est localisée sur un axe de déplacement important dans le cadre de la trame verte et bleue et elle abrite donc des espèces. En lien avec ce diagnostic et les injonctions législatives et réglementaires de préservation des espaces agricoles et naturels dans le cadre de la loi climat et résilience, cette parcelle n'a pas été retenu pour faire l'objet d'une opération d'aménagement.	
309	E-registre	DIVERSAY	Aurelia	26/09/2025 11h44	Saint-Étienne-de-Montluc	Nous vous remercions de prendre connaissance de la pièce jointe valant observations sur le projet de PLUi soumis à enquête publique.Bonne réception, Aurélia DIVERSAY-DELAROQUEJulien DELAROQUE	L'alignement de platanes dispose d'un intérêt écologique peu important compte tenu de la nécessité de les tailler. Pour leur redonner de la vigueur, un important travail de sélection des branches devrait être mené. Concernant la zone des Boudinières, une analyse a été menée depuis l'espace public, étant impossible d'entrer sur les parcelles et les hauts murets limitant les vues sur l'intérieur du site. Toutefois, des arbres d'intérêt sont identifiés dans les OAP des Boudinières".	Non
143	E-registre	DOCEUL	Jean Pierre - Saint-Étienne-de-Montluc	22/09/2025 12h41	Saint-Étienne-de-Montluc	Bonjour,Je suis propriétaire des parcelles cadastrées AP 102 et AP 744 sur la commune de St Etienne de Monluc.J'ai rencontré le commissaire enquêteur en mairie de Cordemais le 2 septembre 2025 au sujet du projet de la réalisation d'un lotissement maintenant appelé " OAP les boudinières nord " à St Etienne de Monluc.La situation étant la même qu'en 2019 je viens déposer les mêmes observations et questions que celles que j'ai déposé le 10 avril 2019.Sur les parcelles AP 102 et AP 744, dont je suis le propriétaire, qui jouxtent ce projet de réalisation de lotissement je dois actuellement laisser un droit de passage pour desservir les terrains voisins de mes parcelles qui eux sont privés d'accès directs du fait de la configuration actuelle. Toutefois avec la réalisation d'un accès par la rue de Nantes au profit du projet de lotissement qui occupera les terrains voisins aux miens ledit droit de passage usité jusqu'à maintenant ne se justifiera absolument plus puisque ces terrains auront alors leur propre accès direct par la rue de Nantes et ne seront donc plus enclavés. De ce fait ledit droit de passage sur mes parcelles devrait alors fort logiquement devenir caduc et donc se voir retiré l'appellation trompeuse de chemin.Cette remarque vaut aussi pour ledit " chemin des boudinières " que beaucoup de personnes considèrent comme étant un passage public alors qu'en réalité il emprunte essentiellement des terrains privés et que le droit de passage admis sur ces parcelles n'a de raison d'être que de permettre l'accès à des terrains enclavés et non le passage régulier de " touristes ". Fussent ils de doux rêveurs écolos, ou pas, qui se moquent visiblement du droit de propriété et de l'usage des biens privés pourtant normalement réservés aux propriétaires. La preuve que ces espaces ne sont pas du domaine public est qu'ils n'ont pas de représentation cadastrale comme les voies publiques reconnues officiellement. Ceci m'a été récemment confirmé par le maire de St Etienne de Monluc. Ceci démontré il parait être du devoir des autorités compétentes de faire connaitre la réalité de la situation et d'en faire appliquer les conclusions ainsi que d'informer la population sur le fait que ce (bien mal) dénommé " chemin des boudinières " n'appartient pas au patrimoine public mais n'est effectivement que de la propriété privée. Les propriétaires privés ont des droits et ils doivent être respectés et non le contraire qui consiste à priver les propriétaires de leurs droits !Pour information, les actes notariaux d'achat de mes parcelles ne contiennent pas de droit de passage nominativement écrit. CQFD.Par ailleurs il suffit de lire les nombreuses concertations déposées pour ce PLUI 2025 concernant le projet de lotissement dit des boudinières nord pour se rendre compte (sans doute à cause d'un manque évident d'information) que la population ignore que ce prétendu chemin passe essentiellement sur des terrains privés. J'insiste donc sur ce point de la réalité de cette situation de propriété des terrains incriminés pour que l'information soit maintenant annoncée clairement et publiquement.IMPORTANT : Ces parcelles AP 102 et AP 744 donnant accès à deux garages ne doivent donc en aucun cas être privées d'accès aux véhicules automobiles.Je vous prie de tenir compte de ces remarques.Merci d'avance.Cordialement.DOCEUL Jean Pierre	Voir réponse remarque 18.	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
351	Registre papier	DOCEUL	Françoise	26/09/2025 10h00	Saint-Étienne-de-Montluc	Demande de changement de destination sur les parcelle DM211/212-317 à L'Aunay	La demande n'est pas acceptée compte tenu de l'absence de qualité patrimoniale des constructions qi constituent un préalable à l'identification.	Non
76	E-mail	DORNER		11/09/2025 14h49	/	Monsieur le commissaire enquêteur Au vu de la consultation sur le PLUI estuaire et sillon, je vous envoie ma contribution à cette enquête.Ma contribution porte sur la possibilité de construire sur pilotis.Voici ce que la construction sur pilotis peut apporter dans ce territoire :- Meilleure protection contre les inondations, particulièrement pertinent pour des communes proches de l'estuaire ou de zones humides. Le pilotis élève la structure au-dessus du sol, réduisant le risque de dégâts liés aux crues ou à l'humidité.- Adaptation à des terrains instables, en pente ou sujets à remaniement, sans avoir à faire de terrassements lourds.- Réduction des travaux de fondation (parfois), moindre perturbation du sol, ce qui peut être plus respectueux des milieux naturels, notamment zones humides ou surface végétalisée.- Potentiel esthétique et architectural intéressant : légèreté visuelle, originalité, possibilité de vue dégagée etc.Merci pour votre lectureCordialement M dorner yoann	Estuaire et Sillon partage les éléments évoqués au sein de la requête et les bienfaits que peut apporter la construction sur pilotis. Ce type de construction n'est pas interdit par le PLUi et peut donc être mis en oeuvre dans les zones constructibles classées en U dans le respect des normes de hauteur inscrites au règlement correspondant.	Non
192	E-registre	DREYER	Christophe - La Chapelle-Launay	24/09/2025 10h08	La Chapelle-Launay	Monsieur Le Président de la Commission d'Enquête,La Société Terrain Service Nantes que je représente est propriétaire de la parcelle ZH 191 sur la Commune de La Chapelle Launay dans le secteur de l'OAP Le Lattais. Nous sommes aménageur-lotisseur et nous étudions l'aménagement de ce secteur en tant que propriétaire car il doit être réalisé dans le cadre d'un projet d'ensemble classé en zone 1AUa constructible.Nous nous sommes aperçus qu'il y avait une erreur graphique dans le règlement graphique du PLUI sur la parcelle ZH104.En effet la surface de cette parcelle présente dans l'OAP correspond à cette même surface représentée en rose saumon dans le règlement graphique (couleur représentant l'OAP dans la légende). Mais dans le règlement graphique, il est inscrit au dessus d'une partie de cette emprise « NP » et non « 1AUa ».Nous vous demandons de bien vouloir rectifier cette erreur en supprimant l'inscription NP et en respectant le même périmètre que dans l'OAP pour la zone 1AUa (voir documents en pièces jointes).Nous comptons sur votre compréhension afin d'effectuer cette modification sans laquelle nous ne pourrons pas déposer un projet d'ensemble.Nous vous prions de croire Monsieur Le Président de la Commission d'Enquête en l'assurance de notre parfaite considérationChristophe DREYER – Terrain Service Nantes	En effet, une incohérence est constatée entre le règlement graphique et l'OAP concernant le périmètre de l'OAP. Une partie de l'OAP a été classée par erreur en zone N ce qui la rend inconstructible. Pour réparer cette incohérence, le règlement graphique est modifié pour intégrer les parcelles ZH 104 et 4 en zone 1AUa. Cette correction entraîne par ailleurs l'intégration de 6 800 m² dans la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.	Oui
155	Registre papier	DROUGARD	Catherine	20/09/2025 10h00	Saint-Étienne-de-Montluc	Sur la parcelle agricole ZO84, souhait d'implanter des panneaux photovoltaiques au sol et une petite éolienne.	Estuaire et Sillon rappelle qu'une éolienne de moins de 12 mètres (mât + nacelle) peut être implantée sans autorisation préalable, ni permis de construire. En revanche elle doit respecter les règles en matière d'urbanisme de la zone dans laquelle elle se trouve.	Non
280	E-registre	DROUILLAY	Gilles - Savenay	26/09/2025 00h20	Savenay	Monsieur Le Président, Par ce courrier je me permets de vous présenter mon observation dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet du futur PLUI arrêté par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Estuaire et Sillon du 3/07/2025.Propriétaire sur la commune de Savenay de la parcelle cadastrée ZP 67 (à la Ferrais), je me permets de vous solliciter.Dans le précédent PLU, cette parcelle était classée en zone UF en raison de mon activité professionnelle aujourd'hui en retraite, je n'exerce plus. En conséquence, il n'y a plus d'activité, bien que mon fils ayant poursuivi l'activité le siège social de son entreprise se situe sur une autre commune, aujourd'hui il utilise une partie du terrain comme simple dépôt mais ceci est transitoire en attendant de trouver le lieu le plus adéquat – de ce fait la parcelle n'a pas vocation à « héberger » la moindre activité à venir.Aussi, je vous sollicite pour revoir le classement de la parcelle ZP 67 au regard de la demande de changement de destination de la parcelle voisine (ZP 66) de ma compagne et ce, d'autant qu'elle fait l'objet pour le futur PLUi de l'ouverture d'une fiche de changement de destination n° SA-09.Je vous remercie de prendre en compte ma demande, dans l'attente d'une réponse favorable, recevez M Le Président mes sincères salutations.	Le bâti localisé sur la parcelle ZP 67 accueille déjà une maison. Elle n'a donc pas besoin de faire l'objet d'un changement de destination, celle-ci étant déjà identifiée en tant qu'habitat.	Non
281	E-mail	DROUILLAY		26/09/2025 00h34	Savenay	Monsieur Le Président - Commission Enquête Publique Dans la cadre de l'enquête publique relative au projet de PLUI, je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance de mon observation (courrier en pièce jointe) : complément, précision au regard du commentaire de la fiche changement de destination référencée SA 13 (à propos de la parcelle cadastrée ZP 4) et de ma demande de changement de destination de la parcelle cadastrée ZP 67 dont je suis propriétaire Veuillez trouver en pièce jointe ma contribution - mon observation relative au projet de PLUI.Je vous prie d'agréer Monsieur Le Président l'assurance de mes salutations distinguéesGilles DROUILLAYLa Ferrais44260 SAVENAY02.40.58.93.58??	Voir réponse n°280.	Non
21	Registre papier	DRUGEON	Michèle	25/08/2025 10h00	Bouée	Constructibilité ZY226'Demande que sa parcelle située dans le bourg soit constructible sur sa totalité (ne l'est plus depuis le PLU actuel).	L'ensemble de la parcelle est reclassé en zone U. En effet, elle constitue le jardin de la maison et non de l'espace agricole, naturel ou forestier. En revanche, la protection des arbres sur la limite de parcelle est maintenue, les grands arbres constituant un alignement de grandes qualités qui marque l'entrée du bourg.	Oui
210	E-registre	DUCLOYER	Jocelyne	24/09/2025 22h09	Prinquiau	Nous sommes surpris par les documents présentés,qui nous semble comporter une anomalie sur notre parcelle ZP 367 de 5500 m2 située à PRINQUIAUhameau de l'Hôtel Rigaud. En effet, le milieu de cette parcelle est identifié en optimisation foncière (20 logements par ha) alors que 17 arbres sont	Au regard des éléments précisés dans la demande et des qualités environnementales du site, le secteur d'optimisation foncière est supprimé et les chênes et châtaigniers sont en revanche identifiés et protégés au règlement graphique.	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						présents sur cettepartie (3 noyers, 1 châtaigner, 3 chênes, 3 cerisiers, 6 pommiers et 1 prunier). Cependant, la partie nord en simple prairie est identifiée comme non constructible.Ceci ne nous parait pas cohérent par rapport à la volonté de préserver les parties arborées sur la commune.Bien cordialement		
359	Courrier	Elus Groupe Naturellement ensemble pour Savenay		26/09/2025 11h57	Savenay	Identification des 350ha de routes Besoin en équipements insuffisamment pris en compte Trop de collectifs Densification spontanée sous estimée Erreur tableau p161 Orange Bleue partira avant 2035 Trajectoire largement dépassée Manque de LLS Hauteur 16m trop importante Stationnement trop souple Ecart des ha entre SAE et PLUi Jardins route du Lac protégés ou pas ? (contradiction avec les justif) Ue Golfeur injustifiée STEP	Voir réponses PV de synthèse.	Non
345	Courrier	EON	Joseph	25/09/2025 13h03	Prinquiau	1*) La Parcelle ZL 456 : parcelle où se situe ma Maison, mon Domicile 14 Route de la Ferrière 44260 PRINQUIAU : (Documents Géaportail joints : photos aériennes.) Il semblerait qu'elle soit constructible en totalité, sauf que les % (trois quarts) environ sont en bois, dits « classés ». Sauf que ce qui est consideré comme « Bois Classés sont en réalité des bols de résineux plantés par mon Père EON Auguste et Moi il y a plus de 50/60 Ans et que ces résineux étaient destinés à être exploités. Ils sont maintenant Arrivés à « Maturité », et donc voués à être Exploités rapidement. (Avec le réchauffement climatique il y a de plus enPlus de Mortalité I!I)(plus d'une dizaine sont morts sur pieds et menacent même de s'écrouler sur la route III) De plus également avec la persistance du réchauffement climatique : ces bois de résineux à proximité de mon domicile L'expose à un RISQUE D'INCENDIE. (volre ce qui s'est produit cette année 2025 dans le Sud de la France.) « LEVEE du CLASSEMENT EN BOIS » sur l'ensemble de la Porcelle ZL 456. 2') La Parcelle ZL 335 : parcelle dite du « BOIS DE L'ANGLE » : Sur cette parcelle et sur les documents présentés on peut voir clairement et objectivement les rangs de résineux plantés A la même époque par mon Père EON Auguste et moi. Un morceau de cette parcelle plantée dolt être exploitée pour les mêmes ralsons que précédemment expliquées. Résineux arrivés à « Maturité ne Mortalité Intense là aussi RISQUE D'INCENDIE » pour les 6 MAISONS, situées En bordure de FORÊT Vous avez, bien sur, CONNAISSANCE d'un début D'INCENDIE, il y a quelques années (2010) en bordure de cette FORÊT, Qui sans l'intervention rapide des POMPIERS aurait sans doute BRULEE en TOTALITE. « LEVEE PARTIELLE du CLASSEMENT EN BOIS » de la partie spécialement plantée en RESINEUX.	Les parcelles ZL 335 et 455 et les autres associées au boisement, sont boisées et jouent un rôle majeur dans le quartier ainsi que dans la trame verte et bleu. Pour faciliter la gestion il est toutefois reclassé en EBC. De plus, le boisement situé sur la parcelle ZL 334 sera corrigé compte tenu de l'absence de boisement. Concernant la parcelle ZL 456, celui-ci est maintenu puisque d'autres types d'arbres que des résineux sont existants. Toutefois, le boisement est corrigé pour exclure les entrées sur la parcelle qui ne sont pas boisées.	Oui
346	Courrier	EON	Joseph	26/09/2025 11h05	Prinquiau	La Parcelle ZL 456 : parcelle où se situe ma Maison, mon Domicile 14 Route de la Ferrière 44260 PRINQUIAU: En effet sur le document sus nommé, l'ensemble du bord de route est hachuré en VERT, je dispose pour le moins d'une route d'entrée de 5,50 mètres bordée à droite et à gauche d'une bande de pelouse de 5 mètres.	Concernant la parcelle ZL 456, le boisement est maintenu puisque d'autres types d'arbres que des résineux sont existants. Toutefois, le boisement est corrigé pour exclure les entrées sur la parcelle qui ne sont pas boisées.	Oui
101	E-registre	EVENO	Nicolas	15/09/2025 14h53	Prinquiau	Monsieur le Commissaire enquêteur,Je fais suite à notre entretien en Mairie de la Chapelle Launay du 10 septembre dernier et vous invite à trouver en pièce jointe la contribution des consorts HALGAND, propriétaires de parcelles sur la Commune de PRINQUIAU.Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de me croire, votre bien dévoué.Nicolas EVENOAvocat au Barreau de NANTESSpécialiste en droit public	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p136 à 141 pour la commune de Prinquiau. Concernant les parcelles et le site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Prinquiau a pour objectif de produire environ 180 et 210 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 61 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. Il s'est agi ensuite d'identifier des secteurs pouvant accueillir entre 120 et 150 logements, tout en respectant le code de l'urbanisme qui impose la recherche de site en densification et renouvellement et en respectant les objectifs du SCoT de réduire de 58,5% la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021, en lien avec la loi Climat et Résilience. Le travail de diagnostic urbain a permis d'identifier le site de la Noue Mulette comme stratégique car situé au contact de la mairie et de l'école et à forte proximité du centre-bourg avec ces commerces et services. Environ 30 logements peuvent être envisagés sur ce site. En parallèle, la commune a entrepris une étude de centre-bourg en 2024 qui a permis d'identifier plusieurs sites de renouvellement urbain qui vont faire l'objet de projets avec l'aide de l'établissements public foncier de Loire Atlantique, permettant d'envisager la production d'environ 35 logements. Un troisième site, toujours situé au sein de l'enveloppe urbaine et permettant de limiter l'étalement urbain et la destruction de terres agricoles a été identifié rue des Pierre Giraud permettant d'envisager 14 logements. Ces choix vertueux permettent à la commune	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							de répondre aux objectifs de réduction de la consommation foncière. Pour parvenir malgré tout aux objectifs de production de logements de la commune, le dernier site, celui de la Petite Noë et qui constituait la 1ère tranche du projet de ZAC a été retenu compte tenu des avancées réalisées par l'opérateur. Il permettra d'envisager la production de 65 logements. Au regard de l'ensemble de ces projets, Prinquiau répond d'ores et déjà à ses besoins en logements. Le maintien de l'ensemble des zones 2AU de la ZAC apparait donc incompatible et injustifiable au regard des besoins de la commune et des objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de la limitation de l'étalement urbain. Plus spécifiquement, sur la zone 2AU évoqué, celle-ci est identifié comme des parcelles à enjeux fort et à protéger par la chambre d'agriculture dans le cadre de son diagnostic sur le PLUi. De plus, des fossés humides et une très forte présomption de zones humides ont été identifiées. Pour l'ensemble de ces raisons, les parcelles évoquées ne peuvent faire l'objet d'un classement en zone constructible ou 2AU.	
217	E-registre	EVENO	Nicolas	25/09/2025 08h19	Prinquiau	Monsieur le Commissaire enquêteur,Je vous invite à trouver ci-joint la contribution des consorts HALGAND concernant leurs parcelles situées secteur CHAMPOULAIN sur le territoire de la Commune de PRINQUIAU.Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de mes sentiments distingués.Nicolas EVENOAvocat	Dans le cadre du présent PLUi, les besoins en matière de production de logements de la commune de Prinquiau s'élèvent à 180-210 logements. Les capacités de production de production de logements de l'ancienne ZAC sont dans un 1er temps supérieur à ceux de la commune pour les 10 prochaines. En tant que professionnel juridique, vous connaissez les contraintes auxquelles sont confrontées les collectivités en matière de justification des besoins, comme l'ont démontré plusieurs jurisprudences récentes sur l'estimation des besoins en matière d'accueil de population (annulation du PLUi de Questembert par exemple pour citer un exemple géographique proche). De plus, vous le savez également, le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 136 à 141 pour la commune de Prinquiau. Dans un 1er temps, Estuaire et Sillon a procédé à l'analyse des capacités de densification de la commune qui est estimé à environ 61 le nombre de logements pouvant être produit en division foncière ou en dent creuse. À cela s'ajoute un potentiel d'environ 65 logements une des tranches de la ZAC, celui de la Petite Noë dont le PC a déjà été accordé. Pour répondre au besoin de production de logements, des secteurs déjà urbanisés ont été identifiés avec pour objectif une densification de l'existant. Le premier site (La Noue Mulette) est au contact de la mairie et des équipements scolaires et pourra accueillir une offre d'habitat diversifiée. Le site est divisé en trois secteurs, le secteur B disposant d'une capacité de 30 logements et dont la faisabilité de sortie est envisagée sur la durée du PLUi. Pour les secteurs A et C, l'objectif est d'encadrer le réaménagement de l'ensemble d'ici 2035. Un autre site (Rue des Pierres Giraud) constitue une opportunité pour accueillir une offre d'habitat d'une quinzaine de logements dans un cadre paysager qualitatif à seulement 1 km du bourg. Les deux derniers sites identifiés rue de Donges/ancien site économique en bord de route et un hangar désaffecté et son foncier en face de l'église (qui ne sont pas des OAP) doivent permettre d'accueillir environ 35 logements au total (dont 22 à 28 logements sociaux). L'ensemble de ces sites, libres d'enjeux environnementaux, permet de répondre aux besoins de la commune pour les dix prochaines années. Le maintien de ces fonciers, même en zone 2AU, ne peut être dûment justifié dans le cadre de ce présent PLUi. De plus, les parcelles ont été identifiées en tant que corridor bocager et comme secteur agricole à enjeu fort par la chambre d'agriculture qui souhaite donc la voir conserver en zone agricole. Ils font également d'un classement en zones humides au titre du SAGE. Toutefois, le règlement écrit permet aux pétitionnaires de mener une étude contradictoire pour infirmer ou non les zones humides. Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît injustifiable d'un point de vue réglementaire, environnemental et agricole de maintenir ces parcelles constructibles.	Non
317	Registre papier	FADDA	André	26/09/2025 11h36	Quilly	Le déposant souhaite que, dans le secteur des grandes vallées, soit mise en place une protection stricte des arbres et des haies	La demande est acceptée. Ce classement permet de renforcer la préservation de ce secteur. La haie qui borde la voie route communale n°4 de Notre Dame de Grâce vers les Grande Vallées est protégée en tant que haie au PLUi.	Oui
318	Courrier	FERRERA	Gustavo	25/09/2025 19h41	Malville	Dans le cadre de l'enquete publique concerant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon se déroulant du 25 août au 26 Septembre 2025, nous souhaiterions apporter une contribution ecrite et apporter une proposition concernant le zonage réglementaire d'une emprise foncière. Il est ici fait l'objet d'une proposition de zonage spécifique concemant la mise en place d'une centrale photovoltaïque au sol, sur la partie Est du site de l'ICPE d'ECOVA, situé sur la commune de Malville.	La collectivité a examiné le dossier transmis. Toutefois, le stade d'avancement du projet et l'absence d'études environnementales, agricoles et d'impact de co-visibilité détaillées ne permet pas, dans l'état, d'autoriser le changement de zonage. De plus, les mesures agricoles ne sont pas précisées. Il est rappelé que ces projets ne peuvent conduire à la consommation d'espace agricole et forestier pour Estuaire et Sillon au regard des objectifs de réduction qui lui sont assignés et de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier déjà identifiée dans le cadre de l'arrêt du PLUi. Pour rappel, le "Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets" constitue la ligne directrice pour ce type de projet. Dans l'attente des études complémentaires à mener, le zonage n'est donc pas modifié. Il pourra faire l'objet d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme au regard des futures études fournies.	
259	E-mail	FERRERA_GUSTAVO TS/ISBU		25/09/2025 17h51	Malville	Monsieur le Président de la Commission d'enquête, Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi Estuaire et Sillon, vous trouverez en pièce jointe la contribution de Trina Solar France Systems, partenaire du groupe ECOVA, concernant le projet de centrale photovoltaïque au sol envisagé sur la commune de Malville. En raison de la proximité de la clôture de l'enquête, j'espère que vous recevrez ce document en temps utile et qu'il pourra être intégré au dossier. Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées. Bien cordialement, Gustavo Ferrera Monroy	La collectivité a examiné le dossier transmis. Toutefois, le stade d'avancement du projet et l'absence d'études environnementales, agricoles et d'impact de co-visibilité détaillées ne permet pas, dans l'état, d'autoriser le changement de zonage. De plus, les mesures agricoles ne sont pas précisées. Il est rappelé que ces projets ne peuvent conduire à la consommation d'espace agricole et forestier pour Estuaire et Sillon au regard des objectifs de réduction qui lui sont assignés et de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier déjà identifiée dans le cadre de l'arrêt du PLUi. Pour rappel, le "Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets" constitue la ligne directrice pour ce type de projet. Dans l'attente des études complémentaires à mener, le zonage n'est donc pas modifié. Il pourra faire l'objet d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme au regard des futures études fournies.	Non
84	E-registre	FLEURY	Annick - Saint-Herblain	13/09/2025 14h14	Savenay	Bonjour,Je possède un terrain cadastré ZV 257 - le clos neuf. Ce terrain est classé en zone agricole alors qu'il est juste à côté d'une zone urbanisé. Je vous écris afin que ce terrain soit classé en zone constructible dans le nouvel PLUI.	Le Clos neuf est classé en zone agricole en raison de sa localisation dans un réservoir bocager agricole. De plus, Le Clos neuf n'est pas situé en continuité d'un espace urbanisé constitué et constructible dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux.	Non
131	E-registre	FLEURY HERVAGAULT	Pascale	20/09/2025 13h24	Savenay	Madame, Monsieur,Je me permets de vous adresser la présente contribution dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.Je suis propriétaire de plusieurs parcelles situées sur la commune de Savenay (Département 44), section ZC, numéros 0027, 0097 et 0098, actuellement classées en zone 2AU (zone à urbanisation future). J'ai pris connaissance du projet de reclassement de ces terrains en zone NP (naturelle protégée), et je souhaite exprimer ma vive opposition à cette modification.Le maintien en 2AU est, selon moi, essentiel pour plusieurs raisons :- Ces terrains se trouvent à proximité immédiate de zones déjà urbanisées et bénéficient d'un potentiel de desserte en voirie et réseaux, ce qui les rend adaptés à une urbanisation maîtrisée.- Le classement en 2AU permet à la commune de disposer d'une réserve foncière stratégique pour répondre, à moyen et long terme, aux besoins en logements, équipements publics et développement urbain. Restreindre aujourd'hui ces possibilités risque de limiter l'attractivité et la capacité d'accueil de la commune.- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU n'est pas automatique, mais conditionnée à une délibération ultérieure et à la mise en place des infrastructures nécessaires, comme le prévoit le Code de l'urbanisme. Le maintien en 2AU ne signifie donc pas urbanisation immédiate et incontrôlée, mais simple préservation d'un potentiel encadré.Par ailleurs, les objectifs poursuivis par le PLUi dans les zones 2AU (zone à urbanisation future) rejoignent la logique d'un maintien en 2AU à proximité des zones déjà urbanisées, puisqu'ils visent à :- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale,- Prioriser l'accueil de population et la production de logements dans les centres et à proximité immédiate,- Renforcer la vitalité urbaine par la diversification des fonctions et des usages,- Diversifier la typologie du parc existant, notamment en logements sociaux, locatifs privés et petits logements,- Développer des formes urbaines plus denses et adaptées,- Inscrire la production de logements dans une dynamique de sobriété foncière.Le maintien de mes parcelles en zone 2AU contribuerait pleinement à ces objectifs, car elles s'inscrivent dans la continuité urbaine de Savenay et représentent une opportunité de développement cohérente avec les orientations affichées du PLUi.Pour toutes ces raisons, je sollicite le maintien de mes parcelles (section ZC, n° 0027, 0097 et 0098) en zone 2AU, et je demande que la présente observation soit dûment inscrite au registre de l'enquête publique et prise en compte dans le rapport du commissaire enquêteur.Je reste bien entendu disponible pour tout complément d'information.Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 156 à 160 pour la commune de Savenay. Concernant la parcelle évoquée dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Savenay a pour objectif de produire entre 540 à 640 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 127 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et/ou dents creuse. À cela s'ajoutent environ 570 logements au sein des sites Beausoleil, Rue Victor Rodrigue, Rue des Mésanges, l'îlot Malville/Verdun, le Bois des Amourettes, Prince Bois, l'Aumônerie, Rue des Chardonnerets et la Rue Laennec. L'ensemble des sites suivants sont situés au sein des espaces déjà urbanisés et au contact ou au cœur du centre-ville : Beausoleil, Rue Victor Rodrigue, Rue des Mésanges, l'îlot Malville/Verdun, Rue des Chardonnerets et la Rue Laennec. Les sites du Bois des Amourettes, de Prince Bois, et de l'Aumônerie sont eux situés à moins d'1 km du centre-ville mais à proximité d'équipements scolaires et sportifs. Les sites retenus pour accueillir de la production de logements s'appuient sur une étude urbaine réalisée par l'Agence d'urbanisme de la région nazairienne, ainsi que sur le plan-guide engagé par la commune en 2022 et enrichi par une étude de développement urbain confiée à l'ADDRN. Ces sites sont jugés prioritaires en raison de leur positionnement à proximité du centre-ville mais aussi par la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels en lien avec les objectifs fixés à Estuaire et Sillon de réduire de 58,5 % la consommation future par rapport à celle de 2011-2021. Les sites de Beausoleil, Rue Victor Rodrigue, Rue des Mésanges, de Prince Bois en partie et l'îlot Malville/Verdun sont, eux, identifiés comme des projets à long terme, après 2035. Il a été fait le choix de prioriser ces sites et d'envisager en priorité des opérations à long terme, au-delà de 2035 pour ne pas mettre la commune en difficulté vis-à-vis de ses objectifs de production de logements. La mise en place d'OAP sur l'ensemble de ces secteurs garantit une cohérence d'ensemble en matière d'aménagement et de programmation de logements. Elles permettent également d'anticiper à long terme les opérations à favoriser ainsi que les choix de maîtrise foncière pour la puissance publique. D'autres sites étant ainsi apparu plus pertinents et plus opportuns dans le cadre de ce présent PLUi, et au regard des enjeux de réduction de l'étalement urbain, de la préservation des espaces agricoles et naturels (loi Climat et Résilience), et compte tenu de sa plus grande distance avec le centre-ville, la parcelle évoquée n'a donc pas été identifiée pour accueillir un projet d'habitat. Enfin, il convient d'ajouter que le site classé en zone 2AU au PLU précédent d'une superficie de 11,3 ha a été réduit à 1,8 ha pour tenir compte des enjeux environnementaux. Le site est concerné par un enjeu fort qui tient à la présence de zones humides et de la vallée Mismy au nord. On	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							retrouve également plusieurs bosquets et arbres remarquables. Le choix a donc été de préserver la grande majorité du secteur en zone naturelle protégée. En effet, les espaces concernés par des protections environnementales connues, notamment ceux identifiés en tant que zones humides et/ou réservoirs humides dans le cadre de la trame verte et bleue sont exclus du zonage Aa pour être intégrés dans le zonage Np.	
4	E-mail	FORT	René	25/08/2025 16h41	Savenay	Madame, Monsieur,Nous sommes propriétaire d'un bien situé sur la parcelle cadastrée section ZX n° 284, d'une superficie de 1371 m2, sur la commune de Savenay. En 2020, nous y avons fait construire un logement locatif, implanté en limite de propriété.Au vu de la configuration actuelle du terrain et de sa superficie, nous envisageons la possibilité de procéder à une division parcellaire, en vue de vendre une partie du terrain en tant que parcelle constructible, sachant que les réseaux sont déjà présents sur le terrain pour le locatif déjà construit.Ce matin, nous sommes allés à l'enquête publique à la mairie de Savenay, concernant notre projet et le commissaire enquêteur nous a conseillé de vous adresser une demande par mail afin d'obtenir des informations plus précises sur la faisabilité de ce projet au regard du PLU en vigueur.Ce projet nous tient particulièrement à c?ur car il s'agit d'une initiative familiale à laquelle nous tenons énormément.Nous souhaitons ainsi savoir :- Si une division parcellaire est envisageable sur cette parcelle,- Quelles sont les démarches à entreprendre en ce sens,- et si une constructibilité est possible sur la future parcelle envisagée.Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ou tout rendez vous que vous jugerez utile.Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.Monsieur et Madame FORT René Claude40 rue de la Frairie85140 Saint Martin Des NoyersTél: 0698430558Adresse mail: marielle.fort@sfr.fEn pièce jointe le plan de division effectué lors de la construction de notre locatif en 2020.	La parcelle ZX 284, localisée au sein du lieu-dit La Porte, est classée en zone agricole Aa et donc non densifiable. En effet, bien que disposant d'un nombre de constructions significatif (environ 65) et d'une densité de 6,3 construction à l'hectare, ce lieu-dit est concerné par des enjeux environnementaux relativement importants avec notamment la présence d'une zone Natura 2000 limitrophe, sa localisation au sein d'une trame écologique et soumise au risque inondation du fait de son positionnement en bordure de marais. Aussi, en cohérence avec le PADD qui permet le développement d'une offre de logements à la campagne mais sous réserve de la sensibilité environnementale des milieux, le lieu-dit de la Renolais n'est pas classé en zone U. Toutefois, il est rappelé que le règlement de la zone Aa autorise l'extension des constructions existantes ainsi que les annexes.	Non
337	Registre papier	FOUCHARD	Christine	26/09/2025 10h00	Campbon	Plan des hauteurs : je suis inquiète de voir la hauteur du bâti à 10,50m dans le lotissement de la Haie Merriais Ak 188 (ensoleillement, vues) Fondinais : je soutiens la municipalité de vouloir conserver la zone Ue	Concernant la zone de la Fondinais et le projet d'installation de l'entreprise Agrial en extension, Estuaire et Sillon rappelle que le site de la Fondinais est identifié au PADD en tant que zone d'activité à rayonnement intercommunal dont le foncier doit être conforté. Plus précisément le PADD indique que les choix d'aménagement doivent conforter « l'offre des zones d'activités à rayonnement intercommunal à vocation artisanale, de services et de petites industries, en complémentarité avec l'offre des zones d'activités de dimension métropolitaine. Il s'agit d'offrir des opportunités foncières et immobilières aux entrepreneurs locaux, maillons essentiels du tissu économique d'Estuaire et Sillon ». Le PADD pose également comme enjeu prioritaire « le développement des zones d'activités de rayonnement extraterritorial et métropolitain à vocation industrielle, logistique et pour l'émergence de projets innovants de la transition énergétique ». Il s'agit des grandes zones industrielles, logistiques, de production de Porte-Estuaire (Campbon), de la Croix-Blanche/Les Epinettes (Malville), du Bois de la Noue (Saint-Etienne-de-Montluc), de la Croix-Rouge (Malville), de la Folaine (Cordemais), de la Gâtais (Saint-Etienne-de-Montluc) ainsi que des Acacias (Savenay). Pour rappel, Estuaire et Sillon a pour objectif de réduire sa consommation foncière de 58,5% en compatibilité avec le SCoT Nantes Saint-Nazaire et la loi Climat et Résilience. Pour répondre au PADD et à ce double objectif de limitation de la consommation foncière et de développement économique, les capacités foncières en développement entraînant de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ont été alloués aux zones économiques de rayonnement extraterritorial et métropolitain. L'étude de programmation économique menée en parallèle du PLUi a également mis en exergue la nécessité de disposer de grands tènements fonciers en lien avec les besoins du territoire métropolitain et le manque de foncier disponible sur Nantes-Métropole et Saint-Nazaire Agglomération. La zone de la Fondinais constitue donc un enjeu secondaire en termes d'ouverture de nouveaux fonciers économiques. Fort de ces éléments la zone UEa de la Fondinais permet de conforter l'activité en place. La zone s'appuie sur le projet de reprise du site de l'ancienne laiterie par une entreprise de logistique. Elle intègre le site dans son ensemble ainsi que le site de l'entreprise Agrial à l'ouest. La limite est s'appuie sur l'espace boisé alors que la limite nord prend en compte les besoins identifiés de l'entreprise, et permet d'assurer son activité. Elle inclut des fonciers sur des espaces naturels en friche dans la continuité du bassin de rétention. La demande de développement de l'entreprise Agrial en continuité de ce site n'a pas fait l'objet d'une justification étayée de la part de l'entreprise ni d'aucune argumentation sur le choix du site, ni de scénarios alternatifs comme l'impose le code de l'urbanisme et le principe Eviter-Réduire-Compenser. Par ailleurs, la volonté de développer une nouvelle activité de ventes de biens en complément de son activité principale est incompatible avec le SCoT Nantes-Saint-Nazaire et plus particulièrement son document d'aménagement artisanal, commercial et logistique qui interdit l'installation de nouveau commerce en dehors des Secteurs d'Implantation Commercial identifiés au SCoT et des centralités des communes. Le PLUi est donc compatible dans sa version arrêtée au SCoT sur le site de la Fondinais. Enfin, concernant les hauteurs permises sur le site de Haie Mériais soit du R+2+combel/attique, il est en cohérence avec les hauteurs admises dans le centre-bourg et la volonté de faire de	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							poursuivre la forme urbaine du bourg tout en permettant des constructions individuelles. Ce quartier bénéficie d'ores et déjà d'une trame paysagère et d'arbres de hautes tiges permettant d'assurer l'insertion des futurs bâtis et la qualité de vie du quartier tout en limitant les impacts avec le voisinage. Il convient de rappeler que l'ensemble du quartier n'intégrera pas des hauteurs de ce type mais seulement quelques bâtis collectifs. La programmation fine du secteur permettra d'identifier les espaces les plus pertinents pour les accueillir et limiter l'impact pour le voisinage. Il s'agit bien d'une hauteur maximum et non d'une hauteur imposée.	
92	E-registre	FOURAGE	Christian - Savenay	14/09/2025 14h32	Savenay	Bonjour,Je sollicite une révision du zonage attribué à mes parcelles situées sur la commune de Savenay (44260).Mes parcelles sont BC 2 / BC 3 / BC 241. Ces parcelles font l'objet d'un bail à construction en cours de validité, et font également l'objet d'un emplacement réservé.Au titre du PLUI en cours, mes parcelles (anciennement avec des habitations) passent en zone UL, alors qu'elles devraient être classée en Ua comme les parcelles construites autour (BC 254/257/334/348 à 353).Vous trouverez en PJ en doc 3 un plan cadastral de 1996 démontrant les constructions passées, en doc 2 le plan cadastral des différentes parcelles et l'indication des constructions récentes réalisées, et en doc 1 la délimitation attendue afin que mes parcelles restent classées en Ua et non en UL.Comme vous le savez ce classement en UL restreint totalement les possibilités foncières et par conséquent la valeur de mes terrains, sachant qu'un emplacement réservé a déjà été réalisé (et ce sans consensus).Dans l'attente d'une révisionCordialement	Les parcelles en question sont situées en continuité de la salle Equinoxe et accolée à celle-ci et constituent des espaces stratégiques en cas de nécessité d'évolution de cet équipement public et de ses espaces adjacents. Son classement en zone UL apparaît donc opportun. En effet, la collectivité ne souhaite pas laisser la possibilité de production de logements sur cet espace compte tenu des nuisances éventuelles de l'équipement, de la cohabitation potentiellement difficile entre riverains et usagers de la salle. Les autres parcelles citées sont de l'autre côté de la route et n'offre pas le même contexte et configuration urbaine.	Non
93	E-registre	FOURAGE	Christian - Savenay	14/09/2025 15h18	Savenay	BonjourJe sollicite une révision du zonage attribué à ma parcelle située sur la commune de Savenay (44260).Ma parcelle est la ZR 2. Cette parcelle avait fait l'objet d'un décalage lors du remembrement, et jouxte la zone urbanisée.Au titre du PLUI en cours, ma parcelle passe en zone Np, alors qu'elle devrait être classée en Ub comme les parcelles construites autour (Zone BL).Vous trouverez en PJ en doc 2b le plan cadastral de la zone résidentielle et des parcelles BL 68 BL 69 BL 43, parcelles voisines à la mienne et classés en Ub; et en doc 1b la délimitation attendue afin que ma parcelle reste classée en Ub et non en Np.Comme indiqué sur le document joint, rien ne justifie le décroché qui est réalisé dans le tracé pour justifier d'un passage en zone protégée.Comme vous le savez ce classement en Np restreint totalement les possibilités foncières et par conséquent la valeur de mon terrain.Dans l'attente d'une révisionCordialement	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 156 à 160 pour la commune de Savenay. Concernant la parcelle évoquée dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Savenay a pour objectif de produire entre 540 à 640 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 127 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et/ou dents creuse. À cela s'ajoutent environ 570 logements au sein des sites Beausoleil, Rue Victor Rodrigue, Rue des Mésanges, l'îlot Malville/Verdun, le Bois des Amourettes, Prince Bois, l'Aumônerie, Rue des Chardonnerets et la Rue Laennec. L'ensemble des sites suivants sont situés au sein des espaces déjà urbanisés et au contact ou au cœur du centre-ville : Beausoleil, Rue Victor Rodrigue, Rue des Mésanges, l'îlot Malville/Verdun, Rue des Chardonnerets et la Rue Laennec. Les sites du Bois des Amourettes, de Prince Bois, et de l'Aumônerie sont eux situés à moins d'1 km du centre-ville mais à proximité d'équipements scolaires et sportifs. Les sites retenus pour accueillir de la production de logements s'appuient sur une étude urbaine réalisée par l'Agence d'urbanisme de la région nazairienne, ainsi que sur le plan-guide engagé par la commune en 2022 et enrichi par une étude de développement urbain confiée à l'ADDRN. Ces sites sont jugés prioritaires en raison de leur positionnement à proximité du centre-ville mais aussi par la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels en lien avec les objectifs fixés à Estuaire et Sillon de réduire de 58,5 % la consommation future par rapport à celle de 2011-2021. Les sites de Beausoleil, Rue Victor Rodrigue, Rue des Mésanges, de Prince Bois en partie et l'îlot Malville/Verdun sont, eux, identifiés comme des projets à long terme, après 2035. Il a été fait le choix de prioriser ces sites et d'envisager en priorité des opérations à long terme, au-delà de 2035 pour ne pas mettre la commune en difficulté vis-à-vis de ses objectifs de production de logements. La mise en place d'OAP sur l'ensemble de ces secteurs garantit une cohérence d'ensemble en matière d'aménagement et de programmation de logements. Elles permettent également d'anticiper à long terme les opérations à favoriser ainsi que les choix de maîtrise foncière pour la puissance publique.D'autres sites étant ainsi apparu plus pertinents et plus opportuns dans le cadre de ce présent PLUi, et au regard des enjeux de réduction de l'étalement urbain, de la préservation des espaces agricoles et naturels (loi Climat et Résilience), et compte tenu de sa plus grande distance avec le centre-ville, la parcelle évoquée n'a donc pas été identifiée pour accueillir un projet d'habitat.	Non
164	Registre papier	FURET	Andrée	17/09/2025 10h00	Bouée	Demande la constructibilité de la parcelle ZY42 faisant 6923 m².	La parcelle ZY 42 est située en zone agricole, au sein d'un réservoir boisé, et sur un corridor ouvert identifié dans le cadre de la trame verte et bleue. Elle est également intégrée au secteur agricole à enjeux forts identifié par la Chambre d'agriculture qui souhaite ainsi la voir conservée en zone agricole. De plus, cette parcelle n'est pas située en continuité d'un espace urbanisé constitué. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux.	Non
166	Registre papier	FURET	Andrée	17/09/2025 10h00	Bouée	Demande le changement de zonage d'une parcelle ZB33 d'1,2 ha pour de l'habitat.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat,	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 94 à 99 pour la commune de Bouée. Concernant la parcelle évoquée dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Bouée a pour objectif de produire environ 50 et 60 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 7 le nombre de logements pouvant être produits en densification spontanée. À cela s'ajoute environ 48 logements au sein des sites du « Point du Jour » et de sites du « centre-bourg ». Ces sites, situés respectivement à 200 mètres et au contact direct du centre-bourg, offrent tous les deux l'opportunité de renforcer l'offre de logements en centre-bourg à proximité immédiate des équipements publics, des services et des quelques commerces existants. Enfin, le site des « Margats » permet lui d'envisager la production de 30 logements. Le site, bien que vierge de toute urbanisation, est situé à l'entrée ouest du bourg et ne présente pas de zones humides et il bénéficie de la proximité avec les équipements publics (moins de 200 mètres de l'école et de la mairie) ainsi que d'un accès direct au réseau d'eau potable et d'eaux usées. Les éléments paysagers (haies bocagères et arbres remarquables en lisières) et mesures de préservation sont relativement faciles à prendre en compte. L'ensemble de ces sites permettent de répondre aux besoins en logement pour les 10 prochaines années. La parcelle ZB 33 mentionnée dans la demande est identifiée comme partie d'un secteur agricole à enjeux forts par la Chambre d'agriculture qui souhaite ainsi la voir conservée en zone agricole. Compte tenu de ce diagnostic, de sa plus grande distance au centre-bourg et des injonctions législatives et réglementaires de préservation des espaces agricoles et naturels dans le cadre de la loi Climat et Résilience, cette parcelle ne peut être retenue pour faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.	
258	E-registre	FURON	Florence	25/09/2025 17h28	Savenay	Ce PLUI me satisfait car il protège enfin les hameaux en les rendant non constructibles de nouvelles habitations, ce qui permet notamment de préserver l'identité rurale, la faune et la flore, la circulation des tracteurs ...	La remarque n'appelle pas de réponse de la collectivité.	Non
128	E-mail	GAL VANNIER		19/09/2025 11h21	Prinquiau	Mesdames, Messieurs membre de la commission d'enquête, Dans le cadre de l'enquête publique en cours sur le PLUi Estuaire-Sillon, notre entreprise Nexun souhaite apporter la contribution suivante au dossier. Notre société Nexun, spécialisée dans le développement de projets de centrales solaires photovoltaïques au sol, a été choisie par le propriétaire de la parcelle ZN47 sur la commune de Prinquiau pour étudier la faisabilité du projet solaire sur son terrain. Le terrain est une ancienne carrière ayant une activité d'extraction de roche jusque dans les années 2010. L'objectif de ce projet est de valoriser un terrain dégradé et anthropisé avec un projet qui n'entrerait en concurrence avec aucune autre activité. Par ailleurs, ce projet va participer aux objectifs du territoire, qui à travers son SCOT (dont l'enquête publique vient de se terminer), vise une neutralité carbone en 2050, grâce en autres au déploiement massif d'énergies renouvelables. Le SCOT a pour objectif de développer les énergies renouvelables sur des sites déjà artificialisés et ce projet contribue pleinement à remplir cet objectif. Ce projet est mené et réfléchi en prenant en considération des enjeux environnementaux présents sur la parcelle et sera concerté avec l'ensemble des parties prenantes du territoire, afin de créer un projet conciliant préservation de la biodiversité, lutte contre le dérèglement climatique et production d'énergie verte. A ce sujet, nous avons déjà entamé la concertation avec le territoire puisque le conseil municipal de Prinquiau a délibéré en faveur de l'étude de ce projet, le 10 avril 2025. Ainsi, il nous apparait que le classement en Espace Bois Classé d'une partie du terrain est inadapté et infondé pour les raisons suivantes :- Nature du terrain : il s'agit d'une ancienne carrière, dont le sol et la topographie ne présentent pas les caractéristiques d'un espace boisé. L'activité de la carrière ayant cessé il y a une quinzaine d'années, les espèces présentes sur le terrain sont uniquement des fourrés et ronciers.- Absence de valeur forestière ou écologique spécifique : ce terrain ne dispose pas de formations boisées naturelles ou patrimoniales justifiant un classement en EBC.- Incompatibilité avec la réalité d'usage et l'historique du site : le caractère artificiel de l'ancienne carrière rend inapproprié ce classement, qui repose sur des critères destinés à préserver des boisements existants.Pour appuyer notre demande, nous souhaitions rappeler que dans le PLU de la commune de Prinquiau en cours de validité, la parcelle n'est pas concernée par la présence d'une EBC, comme le montre le plan ci-après. L'agrandissement du classement en EBC est bien visible sur le plan du PLUi en cours de consultation publique, comme le montre l'image ci-dessous, et vient largement empiéter sur la parcelle ZN47 où se trouvait l'ancienne carrière. Pour finaliser notre justification nous souhaitions partager avec vous plusieurs autres éléments. Tout d'abord, le PNR de Brière a publié un Atlas de Biodiversité de la Commune (ABC) en 2023 sur la commune de Prinquiau. Dans ce diagnostic, une cartographie des habitats naturels de la commune est présente et notamment sur la parcelle ZN47. Sur cette cartographie, les habitats naturels de la parcelle sont des fourrés et végétation flottantes de plans	Le site du Bois de Sem est bien boisé au moment de l'arrêt du PLUi. En effet, cette ancienne carrière et ses espaces limitrophes se sont spontanément reboisés et présentent des sujets et un ensemble de qualité que la collectivité souhaite préserver. Par ailleurs, la collectivité a examiné le dossier transmis. Toutefois, le stade d'avancement du projet et l'absence d'études environnementales, agricoles et d'impact de co-visibilité détaillées ne permet pas, dans l'état, d'autoriser le changement de zonage. De plus, les mesures agricoles ne sont pas précisées. Il est rappelé que ces projets ne peuvent conduire à la consommation d'espace agricole et forestier pour Estuaire et Sillon au regard des objectifs de réduction qui lui sont assignés et de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier déjà identifiée dans le cadre de l'arrêt du PLUi. Pour rappel, le "Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets" constitue la ligne directrice pour ce type de projet. Dans l'attente des études complémentaires à mener, le zonage n'est donc pas modifié. Il pourra faire l'objet d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme au regard des futures études fournies.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						d'eau, montrant bien que celle-ci n'est pas concernée par un boisement qui serait de nature à être classé en EBC. Enfin, nous joignons ci-dessous une photo satellite datant de 2011, juste après la fin de l'exploitation de la carrière, et montrant de la caractère dégradé et non boisé de la parcelle, ainsi que des photos montrant les fourrés actuels présents sur la parcelle. En conséquence, nous demandons, en appui avec le propriétaire, le retrait du classement en Espace Boisé Classé sur cette parcelle, afin que le PLUi reflète de manière plus juste la réalité de ce site et nous proposons que le zonage de l'Espace de Bois Classé reste identique à celui déjà inscrit dans le PLU de la commune de Prinquiau. Je vous remercie par avance de prendre en considération ma demande dans l'examen du projet. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées. Gaël Vannier Directeur du développement Nexun France Mama Works - 92 Cours Lafayette 69003 Lyon Nexun +33 7 78 41 82 77 www.nexun.eu/		
185	E-registre	GARCION	Odette	23/09/2025 18h13	Savenay	Mr le commissaire enquêteur merci de prendre en compte ma demande formulée dans le courrier ci joint avec des photos à l'appui	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 158 à 205 pour les choix en matière économique. La parcelle ZC 25 n'a pas été retenue compte tenu de la présomption de zones humides sur une partie du site, de son classement en réservoir bocager au titre de la Trame Verte et Bleue et identifié par la chambre d'agriculture en tant que secteurs agricoles à conforter. Les enjeux de préservation agricole et naturelle apparaissent donc plus importants que la pertinence de l'urbaniser. D'autres sites étant ainsi apparu plus pertinents et plus opportuns dans le cadre de ce présent PLUi, et au regard des enjeux de réduction de l'étalement urbain, de la préservation des espaces agricoles et naturels (loi Climat et Résilience), e la parcelle évoquée n'a donc pas été identifiée pour accueillir un projet d'urbanisation à vocation économique ou d'habitat.	Non
13	E-registre	GAREL	Maryse - Campbon	31/08/2025 10h36	Campbon	Cette parcelle a vu en 2009 son classement en zone Uc supprimé de façon surprenante, ce que le commissaire enquêteur avait reconnu en recommandant son reclassement en zone Uc ; avis que le conseil municipal de l'époque n'avait pas suivi.C'est ce même reclassement que nous demandons aujourd'hui d'autant que cette parcelle par sa situation, les équipements disponibles, son accès y sont favorables. (ces arguments sont précisés dans les pièces jointes)Nous avons rencontré le maire de CAMPBON et , le samedi 30 août , le commissaire enquêteur pour leur exposer notre requête .Nous vous remercions de l'examen attentif que vous ferez à notre demande.	Le lieu-dit du Rocher est identifié en tant que hameau densifiable en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. Les parcelles citées dans la demande sont situées en extension du hameau et non au sein du hameau. Or, seule la densification des villages et hameaux peut être envisagée. L'urbanisation de cette parcelle serait incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et le PADD du PLUi et entraînerait la consommation de parcelles agricoles qui doivent être préservées au regard de la loi Climat et Résilience. Elles ont également été identifié en tant que réservoir bocager au sein de la trame verte et bleue et sont limitrophe. Au regard de l'ensemble de ces raisons, cette parcelle ne peut donc pas faire l'objet d'une urbanisation.	Non
173	E-registre	GARRIGUES	Sophie	22/09/2025 23h07	Campbon	Merci de prendre en compte la demande détaillée dans le fichier joint de modification du tracé de limite de zone Ub sur la parcelle AI 36 située à Campbon.Vous en remerciant d'avance.Cordialement,Mr et Mme GARRIGUES	Pour information, le millésime du cadastre est bien le plus récent mis à disposition par les services de la direction générale des Finances Publiques. En effet, dans le cadre des orientations nationales fixées par la Direction générale des finances publiques, l'activité des géomètres du cadastre a été réorientée prioritairement vers un renforcement de la qualité des bases de fiscalité directe locale. Cette réorientation prioritaire de l'activité des géomètres induit un resserrement des travaux de lever du bâti. Dans ce cadre, la mise à jour des constructions sur le plan cadastral est réalisée selon de nouveaux procédés autres que les levers du bâti sur le terrain par les géomètres du cadastre, notamment par recours aux prises de vue aériennes. Le fond de plan cadastral du PLUi est donc bien le dernier en date communiqué par l'administration fiscale mais nombreuses constructions récentes n'ont pas été mis à jour. Le règlement graphique sera donc mis à jour et la zone Ub s'appuiera sur le parcellaire et notamment sur la haie au sud. De plus, le boisement sera retravaillé et transformé en haie à protéger pour s'appuyer mieux sur la réalité, y compris sur la parcelle Ai 4 adjacente.	Oui
306	E-registre	GARRIGUES	Antoine	26/09/2025 11h08	Campbon	Bonjour,Veuillez trouver en PJ la contribution de membres du Conseil d'administration de l'ACCIPEA à ce projet de PLUi .Bien cordialement,Antoine GARRIGUES, co-président de l'ACCIPEA	Le site de la Fondinais est identifié au PADD en tant que zone d'activité à rayonnement intercommunal dont le foncier doit être conforté. Plus précisément le PADD indique que les choix d'aménagement doivent conforter « l'offre des zones d'activités à rayonnement intercommunal à vocation artisanale, de services et de petites industries, en complémentarité avec l'offre des zones d'activités de dimension métropolitaine. Il s'agit d'offrir des opportunités foncières et immobilières aux entrepreneurs locaux, maillons essentiels du tissu économique d'Estuaire et Sillon ». Le PADD pose également comme enjeu prioritaire « le développement des zones d'activités de rayonnement extraterritorial et métropolitain à vocation industrielle, logistique et pour l'émergence de projets innovants de la transition énergétique ». Il s'agit des grandes zones industrielles, logistiques, de production de Porte-Estuaire (Campbon), de la Croix-Blanche/Les Epinettes (Malville), du Bois de la Noue (Saint-Etienne-de-Montluc), de la Croix-Rouge (Malville), de la Folaine (Cordemais), de la Gâtais (Saint-Etienne-de-Montluc) ainsi que des Acacias (Savenay). La zone de la Fondinais constitue donc un enjeu secondaire en termes d'ouverture de nouveaux	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							fonciers économiques. Fort de ces éléments la zone UEa de la Fondinais permet de conforter l'activité en place. La zone s'appuie sur le projet de reprise du site de l'ancienne laiterie par une entreprise de logistique. Elle intègre le site dans son ensemble ainsi que le site de l'entreprise Agrial à l'ouest. La limite est s'appuie sur l'espace boisé alors que la limite nord prend en compte les besoins identifiés de l'entreprise, et permet d'assurer son activité. Elle inclut des fonciers sur des espaces naturels en friche dans la continuité du bassin de rétention. En revanche, le PLUi n'est pas habilité à interdire des entreprises qui entrent dans le champ de la destination autorisée. En revanche, ils doivent, dans le cadre de leur demande d'autorisation, être en conformité avec les règles imposées pour la préservation de la nappe de Campbon. Ces autorisations sont gérées et instruites par les services de la préfecture et ne sont pas du ressort du PLUi. Enfin, concernant le report des périmètres de protection de la nappe de Campbon, ces éléments apparaissent dans les annexes du PLUi au sein des Servitudes d'Utilité Publique. Par ailleurs, dans le règlement écrit, il est rappelé en chapeau des zones concernées par la préservation de la nappe de Campbon que "toutes les destinations, constructions et usages autorisés doivent respecter les règles s'imposant à la protection de la nappe phréatique de Campbon. L'ajout sur les plans du règlement graphique est difficile techniquement, compte tenu des nombreuses informations déjà présentes, l'ajout de ces périmètres rendrait très difficile la lisibilité, déjà complexe.	
344	Courrier	GAUTIER	Annick	25/09/2025 13h01	Quilly	Parcelle ZN149 divisée au niveau d'une cloture en grillage installée pour clore des chèvres. Sans clôture, le terrain aurait été constructible?	Au regard de la configuration du site et de l'usage de la parcelle en tant que jardin rattachée à la maison située sur la même parcelle. De plus, cet espace est déjà protégé au titre des boisements. De plus, dans un souci d'égalité entre les habitants, le fond de jardin de la parcelle ZN 150 est également reclassée en zone U compte tenu de la configuration similaire.	Oui
72	Oral	GERARD		11/09/2025 10h	/	Je considère que le réglemente écrit est trop détaillé et trop prescriptif. Par exemple l'interdiction d'isolation par l'extérieur des maisons de pierre. Un autre exemple réside dans le classement des haies. Qu'en est-il par exemple lorsqu'une haie classée n'est pas réglementaire au niveau du code civil (plantée trop près de la limite séparative par exemple) et demande du voisin de la supprimer ? J'estime que ce classement va contribuer à ne plus planter de haie de peur de la voir classée.	Le règlement a été travaillé avec l'ensemble des élus du territoire et répond pour chaque règle aux ambitions développées dans le PADD. Concernant l'interdiction d'ITE sur les maisons en pierre, cela constitue un enjeu de salubrité et de santé pour les personnes disposant de maisons de ce type et qui souhaite en améliorer l'isolation. Comme expliqué dans le rapport de présentation, la technique d'isolation par l'extérieur présente des risques pour la structure et la qualité des murs existants de fait de leur porosité naturelle, que viendrait contraindre et annihiler l'ITE. Enfin, concernant les haies, seules celles d'intérêt ont été identifiées.	Non
78	E-registre	GILBERT ET SALLARD	Claude Et Régine Et Thierry	11/09/2025 17h32	Saint-Étienne-de-Montluc	Messieurs les Commissaires Enquêteurs,Nous sommes natifs du village de la Gâtais et depuis 2017, la maison familiale de nos parents a été restaurée par un de nos enfants. Nous avions été rassurés par Monsieur le Maire quant au devenir de ce quartier situé en zone agricole. Depuis cette date, le projet du pôle de la gare a été validé et maintenant un projet de déchèterie est apparu.1) Comment peut-on envisager la proximité de constructions d'habitations et d'une déchèterie ?L'emplacement réservé de celle-ci se situe au milieu d'une zone artisanale coupée en deux et face aux futures constructions du pôle de la gare, et très proche du centre bourg.2) L'accès à cet emplacement réservé implique un passage soit par le barreau routier puis par une circulation sur la route communale qui dessert la Sca Ouest avec un trafic très important de va et vient de camions, auquel se rajoute le trafic généré par tout le personnel de cette grande entreprise. Est-ce bien judicieux d'y rajouter le trafic lié à une déchèterie ? Soit de la place de la mairie, un passage par la route VC8 qui oblige à passer sous un pont en dessous de la voie ferrée déjà dangereux à la circulation (passage alterné sous le pont) avec un retour derrière la gare.Pour tous ces motifs, nous vous demandons de revoir l'emplacement de ce projet de déchèterie ailleurs qu'à proximité d'habitations, plus éloigné du centre bourg et avec des accès à celle-ci beaucoup plus sécurisés au point de vue trafic routier.De nombreux autres emplacements seraient certainement plus adaptés et résoudraient les problèmes évoqués ci-dessus (zone de Clair de L'une, zone du Bois de la Noue, entrée ou sortie de St Etienne entre la D 17 et la voie ferrée….)Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre demande.Bien cordialement.	L'implantation de la nouvelle plateforme environnementale à proximité immédiate du centre technique municipal, en bordure du bourg, répond à plusieurs objectifs stratégiques pour la commune. Cette localisation assure une meilleure accessibilité pour les usagers, grâce à des voies de communication et à une proximité accrue avec les zones urbanisées. Le choix de s'éloigner du secteur agricole au sud, jusqu'ici contraignant et difficile d'accès, favorise une sécurisation renforcée des accès et une réduction des nuisances dans la zone rurale, en limitant ainsi les flux de véhicules dans un espace naturel. En rapprochant la plateforme de l'urbain, la commune valorise un service public moderne, plus fonctionnel en phase avec les attentes de la population et les exigences de développement durable du territoire. Par ailleurs, le règlement écrit de la zone UEb est modifié pour permettre l'accueil des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées pour permettre la réalisation du projet de déchetterie sur une partie de la zone UEb et ainsi limiter les nuisances et impact pour les riverains.	Oui
295	E-mail	GILLES COUERON		26/09/2025 09h52	/	Messieurs, Veuillez recevoir cette contribution de Bretagne Vivante à l'enquête publique sur le PLUi d'Estuaire et Sillon. Cordialement Gilles Couëron	Voir PV de synthèse	Non
304	E-registre	GOURNAY	Sébastien	26/09/2025 10h26	La Chapelle-Launay	L'association des producteurs du « Marché bio de La Chapelle-Launay » a été fondée en 2008 par des producteurs avec l'ambition de promouvoir l'agriculture biologique, paysanne, locale et solidaire. Ses missions•La promotion d'une agriculture biologique durable, socialement équitable et écologiquement saine•Le soutien de paysans et artisans de proximité désirant s'engager dans une production respectueuse de l'environnement, notamment en les mettant en relation directe avec les consommateurs•Le soutien de l'installation de jeunes paysans désirant s'engager dans une production respectueuse de l'environnement•L'information et la formation à l'écologie•La promotion de la production et la consommation des produits locaux et de saisons•La (re)connexion sociale entre le monde urbain et le monde rural•L'accueil des consommateurs motivés pour la diffusion de l'art et de la cultureSon marchéCœur de l'activité de l'association, le marché regroupe une dizaine de producteurs chaque vendredi entre 16h et 19h au 19, La Feuillée. Présents pour faire découvrir au plus grand nombre les bienfaits et saveurs des produits issus de l'agriculture biologique, ils sont majoritairement issus du canton.Dans le cadre de la définition du PLUI, il est indispensable, pour la vie	La commune de La Chapelle-Launay affirme sa volonté de pérenniser l'existence de ce marché de producteur dans son emplacement actuel. Toutefois, la création d'un STECAL ne s'avère pas nécessaire et ne réponds pas aux interrogations de l'association. Pour assurer la pérennité de l'usage du site, la commune de La Chapelle-Launay va engager une réflexion sur les possibilités juridique pour assurer sa pérennité dans le temps.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						locale de la commune de La Chapelle-Launay, de préserver le site du marché et de son activité comme ils existent actuellement.		
241	Registre papier	GRIMAULT	C.	25/09/2025 10h00	Malville	Demande de retrait du pastillage ZP89 proche de l'exploitation existante (inférieur à 100m).	Au regard de la localisation au sein d'un périmètre de réciprocité d'une exploitation et du caractère de ruine du bâti, celui-ci est retiré de la liste pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	Oui
7	E-registre	GUERCHET	Jacques	26/08/2025 12h14	Savenay	Madame,Monsieur,Nous avons été très surpris de constater que notre demande (Cf. ci-dessous) n'a pas été prise en compte malgré un argumentaire sérieux et basé sur des faits réels.« Par la présente, je vous demande la requalification du terrain situé au lieu-dit LES EPINETTES à Savenay – parcelle cadastrée ZB64 d'une superficie de 3 180 m2 dans le cadre de la revision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Estuaire et Sillon.Ce terrain est actuellement classé en zone Ac – secteur à usage agricole où les constructions sont interdites.Ma demande de requalification du dit terrain en un terrain constructible est justifiée par un certain nombre de paramètres qui relèvent de l'intérêt général :•La parcelle est située sur la commune de Savenay qui a des projets de développement du foncier.•Sa localisation est aux abords de zones déjà urbanisées et identifiée comme zone de croissance possible.•Les propriétaires des terrains mitoyens et situés à proximité de notre parcelle souhaitent également faire évoluer leur terre agricole en terre constructible.•A proximité de celle-ci, des terrains ont été classés en zone constructible.•Les accès à la voirie ainsi qu'aux raccordements aux réseaux AEP, électricité sont à proximité.•La parcelle concernée n'est pas actuellement exploitée comme terre agricole. »Les terres inscrites en zone agricole et situées au niveau de la butte des vignes n'ont pas de potentiel agronomique, ni biologique ou économique de terres agricoles.Elles devraient donc être reclassées en zone à urbaniser.Aussi, nous vous demandons de bien vouloir réexaminer notre demande de requalification aux regards des aménagements déjà réalisés et de ceux qui favoriseront la production de logements sur les zones urbaines agglomérées (se référer au plan d'ensemble le Matz - le Bas Matz - Les Epinettes – La butte des vignes) tout en conservant une coulée verte et en mettant en valeur la vallée Mismy.Dans l'attente d'un examen approfondi de notre requête, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.Jacques GUERCHET	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p156 à 181 pour la commune de Savenay. Concernant les parcelles et site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). Les parcelles concernées sont situées au sein d'un espace naturel et agricole et non urbanisé. De plus, ils ne sont pas situés en continuité d'un espace urbanisé constitué. Les bâtis évoqués au sein de la demande sont des bâtis isolés qui n'ont aucun lien avec le quartier du Matz situé au nord et à l'est. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine.	Non
102	Courrier	GUERIF	Kevin	11/09/2025 17h55	Savenay	Je vous sollicite afin de réaliser une demande de requalification en terrain constructible de la parcelle ZV100 situé à SAVENAY 44260, plus précisément : - situé rue de la Mainguais - Accolé au lotissement situé rue de la Paclais Je possède ce terrain depuis plusieurs années et je suis Savenaisiens possédant plusieurs terrains agricoles sur la commune. Or ce terrain présente toutes les caractéristiques pouvant permettre la requalification en terrain constructible. Afin de soumettre à votre appréciation cette demande, je vous partage les éléments recuelllis permettant, outre sa localisation, à motiver ce projet qui appuyer au développement voulu par la commune et s'inscrit dans la logique d'urbanisme en place. Dans le cadre de la politique actuelle et la volonté louable pour notre commune de passer la barre des 10 000 habitants sur la région, ce projet : Vient appuyer au développement de la politique vertueuse de Monsleur le Maire de dynamisor notre commune et s'inscrit dans la logique d'urbanisme en place. Ce projet de changement de PLU pour la parcelle ZV100 de terrain agricole en constructible n'a pas d'impact sur l'environnement et ne constitue en aucun cas une source de nuisances ou de risques (par la mise en place d'une utilisation de mise à disposition de chevaux ou animaux portant une nuisance potentielle sur le terrain agricole pour les particuliers).	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p156 à 181 pour la commune de Savenay. Concernant les parcelles et sites évoqués dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). Les parcelles concernées sont situées au sein d'un espace naturel et agricole et non urbanisé. De plus, ils ne sont pas situés en continuité d'un espace urbanisé constitué. Le Vivier, tout comme La Paquelais, sont identifiés comme des écarts non constructibles. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine.	Non
347	Courrier	GUERIN	Catherine	26/09/2025 11h06	Prinquiau	Constructibilité ZO115 Et contestation de la zone humide	Le hameau de l'Hôtel Rigaud a été identifié en tant que hameau densifiable, toutefois la parcelle ZO 115 est située en extension d'urbanisation sur des parcelles agricoles ou naturelles et donc non urbanisées. Elle ne peut être considérée comme dent creuse du fait de la distance entre les deux bâtis, plus de 60 mètres et de l'usage de la parcelle de type prairie. À ce titre, elles ne peuvent être intégrées au hameau et ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation, en cohérence avec les orientations établies par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui n'autorise les extensions urbaines que pour les centralités du territoire. Par ailleurs, le périmètre bâti des hameaux densifiables du présent PLUi s'appuie sur la méthodologie élaborée par le SCoT du pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire et s'est donc attachée à ne pas entrainer d'augmentation de l'enveloppe urbaine. Pour rappel, le PADD précise que l'urbanisation et le comblement de dents creuses est possible sous réserve de respecter les pratiques agricoles et de ne pas entraver l'accès aux parcelles agricoles. L'urbanisation de cette parcelle aurait donc pour conséquence l'urbanisation d'espace naturel et/ou agricole. De plus, des zones humides ont en effet été identifiées sur la parcelle ZO 115 dans le cadre de la trame verte et bleue et des passages pour l'analyse écologique et environnementale. La parcelle est par ailleurs située dans un secteur de réservoir bocager et elle a été identifiée comme secteur agricole à enjeux forts par la Chambre d'agriculture qui souhaite donc la voir conservée en zone agricole et/ou naturelle.Pour l'ensemble	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							de ces raisons et au regard des enjeux de réduction de l'étalement urbain et de la préservation des espaces agricoles et naturels (loi Climat et résilience) et de l'interdiction de détruire des zones humides comme imposé par le SAGE Estuaire de la Loire, cette parcelle n'a pas été retenue pour être constructible.Concernant les zones humides identifiés au règlement graphique, elles sont issues des zones humides identifiées dans le cadre du SAGE que le PLUi est dans l'obligation de reprendre. Toutefois, en cohérence avec le SAGE, les propriétaires peuvent mener des études contradictoires pour infirmer ou non le caractère humide de leur parcelle.	
358	Courrier	GUICHARD	Paulette	26/09/2025 11h55	Savenay	Propriétaire de deux parcelles ZR54-56 actuellement en A et non exploitées, Demande le reclassement en zone constructible.	La parcelle ZX 54 et 56 sont localisés en extension du lieu-dit La Porte, classé en zone agricole Aa et donc non densifiable. En effet, bien que disposant d'un nombre de construction significatif (environ 65) et d'une densité de 6,3 construction à l'hectare, ce lieu-dit est concerné par des enjeux environnementaux relativement important avec notamment la présence d'une zone Natura 2000 limitrophe, sa localisation au sein d'une trame écologique et soumise au risque inondation du fait de son positionnement en bordure de marais. Aussi, en cohérence avec le PADD qui permet le développement d'une offre de logements à la campagne mais sous réserve de la sensibilité environnementale des milieux, le lieu-dit de la Porte n'est pas classé en zone U.	Non
174	E-registre	GUIHAL	Isabelle	23/09/2025 09h14	Savenay	Bonjour,Après la rénovation de la longère présente sur la parcelle BH129, j'ai prévu de continuer à valoriser le patrimoine de notre commune en rénovant le moulin.J'ai été me renseigner à l'une de vos permanences et j'ai eu l'information que cette parcelle qui est en UC, va passer en A.Le moulin fait parti du patrimoine de Savenay et il est présent dans le classeur qui les répertorie.Sauf que si cette parcelle passe en A, je ne pourrais plus le rénover et en faire un logement, alors le temps fera malheureusement son œuvre et il va se détériorer.Je vous demande donc par la présente de conserver cette parcelle BH129 en Uc ou au moins de prévoir le changement de destination du moulin.Vous remerciant par avance, je reste à votre disposition.CordialementIsabelle Guihal	Le moulin déjà identifié en tant que patrimoine sera également identifié en tant que changement de destination afin de faire l'objet d'une évolution et d'une rénovation.	Oui
275	E-registre	GUIHENEUF	Audrey	25/09/2025 22h52	Saint-Étienne-de-Montluc	Bonjour, suite au changement de Plui nous aimerions savoir s'il est possible sur notre parcelle de pouvoir :- faire une annexe (garage) accolée à la maison sur la parcelle BN 352 car comme vous pouvez le constater sur les photos en pièce jointe, nos 2 véhicules sont positionnés à l'extérieur et nous aimerions avoir la possibilité de faire un garage pour protéger nos véhicules. Il n'y aura pas d'accès direct avec la maison. Il y aura juste un portail et une porte d'accès à l'arrière donnant sur le jardin. La maison actuelle a une emprise au sol de 201m2.- installer une serre de 100 m2 (dont nous avons déjà toute l'armature démontée) sur un vieux terrain de tennis. Nous sommes passionnés de maraîchage et nous aimerions partager cette passion avec nos enfants. Nous avions acheté un grand terrain pour cela. Une partie était en terrain constructible l'année de notre achat mais le PLU a très rapidement changé et le terrain est maintenant totalement en zone agricole et nous avons été très déçus de ce changement.Cette serre permettrait de réaliser des semis plus tôt et de cultiver plus tard dans la saison ce qui nous permettra de mettre des variétés plus sensibles au froid et à la météo.100m 2 de serre c'est la taille parfaite pour gagner en autonomie alimentaire en cultivant des sains sans produits chimiques.Merci par avance d'avoir pris le temps consultez notre dossier.N'hésitez pas à nous appeler si besoin 0784048276 / 0630580961	Le classement en zone A autorisé la création de garage dans la limite de 70 m² au total des annexes, y compris celles existantes sans qu'une annexe dépasse 40 m². La création d'un garage, est donc possible s'il n'existe pas déjà des annexes dépassant cette superficie. Concernant les serres, si elle ne dépasse pas 1,80 m de hauteur, aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire. En revanche, au-delà de 1,80 m, une déclaration préalable est nécessaire et ce jusqu'à une superficie de 2000 m². Au-delà, un permis de construire est nécessaire.	Non
283	E-registre	GUILLARD	Gilberte	26/09/2025 01h12	Prinquiau	Bonjour,Je souhaiterai que le bâtiment à proximité de ma maison sur la parcelle ZB 6, une ancienne grange en pierre, fasse partie des bâtiments sur lesquels un changement de destination soit possible.Merci de bien vouloir prendre en considération ma requête.Cordialement.Mme GUILLARD Gilberte	Au regard des qualités patrimoniales du bâtis, celui-ci est identifié comme changement de destination.	Oui
328	Registre papier	GUILLARD	Yann	18/09/2025 10h00	Campbon	Le Clos Méry AL79. Pourquoi les replacer en zone naturelle? Parcelle en agglomération. Demande le retour en 2AU.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p100 à 105 pour la commune de Campbon. Concernant les parcelles et site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Campbon a pour objectif de produire environ 10 et 250 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 125 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. À cela s'ajoutent environ 80 logements au sein du site de la Haie Mériais situé au sein d'espaces déjà urbanisés et à 250 mètres du centre-bourg. Un second site est apparu plus opportun, celui du chemin Blanc, en continuité d'une opération déjà existante et pouvant accueillir une cinquantaine de logement. Enfin, le dernier site de la rue du Sillon permet d'achever le lotissement existant et permet de produire environ 35 logements. L'ensemble de ces sites permettent de répondre aux besoins en logement pour les 10 prochaines années. Par ailleurs, la parcelle mentionnée dans la demande a été identifiée comme secteur agricole fragilisé par la Chambre d'agriculture. Des réservoirs humides ont également été identifiées dans le cadre de la trame verte et bleue dans la partie ouest de la parcelle. Le choix a donc été de préserver la parcelle en zone naturelle protégée. En effet, les	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							espaces concernés par des protections environnementales connues, notamment ceux identifiés en tant que zones humides et/ou réservoirs humides dans le cadre de la trame verte et bleue sont exclus du zonage Aa pour être intégrés dans le zonage Np. Au regard de ces éléments, la parcelle mentionnée ne peut faire l'objet d'une extension urbaine.	
27	Registre papier	GUINE	Michel	30/08/2025 10h00	Campbon	Constructibilité YM325' Parcelle située à la Siourais. La parcelle était constructible dans le POS de 2000,	La parcelle citée dans la demande est située en zone agricole et sur un corridor bocager identifié dans le cadre de la trame verte et bleue. De plus, elle n'est pas située en continuité d'un espace urbanisé constitué, puisque non continu avec le hameau densifiable de Saint Miche et celui inconstructible de la Siourais. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux.	Non
28	Registre papier	GUINE	Paul	30/08/2025 10h00	Savenay	Demande que la parcelle YM324 à la Siourais soit classée constructible sur une profondeur de 40m. Les réseaux électriques et eau potable passent en bout du terrain. Des habitations sont construites de part et d'autre.	La parcelle citée dans la demande est située en zone agricole et sur un corridor bocager identifié dans le cadre de la trame verte et bleue. De plus, elle n'est pas située en continuité d'un espace urbanisé constitué, puisque non continu avec le hameau densifiable de Saint Michel et celui inconstructible de la Siourais. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux.	Non
353	Registre papier	GUINEL	Pierre-Marie	26/09/2025 10h00	Malville	Constructibilité ZA8 Il y a sur le terrain un compteur d'eau et d'électricité et une plateformeen béton. Le terrain est en dent creuse.	La parcelle est située dans un écart composé de quatre habitations qui ne constitue pas un hameau densifiable. Ce classement est en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, le lieu-dit dispose d'un faible nombre de logements, d'une faible densité. Le lieu-dit est donc classé en zone agricole qui permet l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes.	Non
50	E-mail	GURIF	KEVIN	08/09/2025 09h45	Savenay	Kevin GUERIF - Participation Enquête publique PLUI Savenay Septembre 2025 - Observation/Demande de requalification en terrain constructible de la parcelle ZV100 situé à SAVENAY 44260Mesdames, messieurs les élus,Monsieur le Maire,Dans le cadre de la participation à l'enquête publique PLUI SAVENAY, je souhaite vous faire part de mes observations suivantes: Je vous sollicite afin de réaliser une demande de requalification en terrain constructible de la parcelle ZV100 situé à SAVENAY 44260, plus précisément : - situé rue de la Mainguais - Accolé au lotissement situé rue de la Paclais Je possède ce terrain depuis plusieurs années et je suis Savenaisiens possédant plusieurs terrains agricoles sur la commune. Or ce terrain présente toutes les caractéristiques pouvant permettre la requalification en terrain constructible. Afin de soumettre à votre appréciation cette demande, je vous partage les éléments recueillis permettant, outre sa localisation, à motiver ce projet qui appuyer au développement voulu par la commune et s'inscrit dans la logique d'urbanisme en place. Dans le cadre de la politique actuelle et la volonté louable pour notre commune de passer la barre des 10 000 habitants sur la région, ce projet : ü Vient appuyer au développement de la politique vertueuse de Monsieur le Maire de dynamiser notre commune et s'inscrit dans la logique d'urbanisme en place. ü Ce projet de changement de PLU pour la parcelle ZV100 de terrain agricole en constructible n'a pas d'impact sur l'environnement et ne constitue en aucun cas une source de nuisances ou de risques (par la mise en place d'une utilisation de mise à disposition de chevaux ou animaux portant une nuisance potentielle sur le terrain agricole pour les particuliers). ü Il permettra au petit lotissement de La Paclais de s'agrandir sans ternir la visibilité ou l'accès puisque la voierie de rue de La Mainguais permet un accès privé à ce terrain et fait dos au lotissement de La Paclais. D'un point de vue technique :- Le terrain est viabilisable. Par son accès par la voierie rue de La Mainguais et son raccordement possible avec les lotissements environnants, cela signifie qu'il est raccordable. Ce raccordement permet tant l'accès du trafic automobile que la connexion aux réseaux collectifs (eau, électricité, téléphonie, gaz, etc.).- Enfin, le terrain peut recevoir une construction. Le terrain et la nature des sols sont situé sur le même plateau que le lotissement de la Paclais. D'autre part, le sol est stable et plat (pas de pente ou de zone de blocage).- Le terrain n'est juridiquement pas soumis à une contrainte pour recevoir une construction.Par la présente, et avec votre appréciation, je souhaite engager une procedure pour demande de modification du PLU afin de passer le terrain ZV100 situé à SAVENAY 44260 en terrain constructible. En vous remerciant de votre considération, Je vous prie de croire, Mesdames et messieurs les Elus, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération,Kevin GUERIF 0621503399 ANNEXE 1 : PLU DU TERRAIN ZV100 ANNEXE 2 : LOCALISATION	Le lieu-dit du Paclais/Le Vivier ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire et récente et ne dispose pas d'un noyau historique ou d'une organisation urbaine qui lui confère un esprit de village ou de hameau. De plus, le faible nombre de logements la faible densité et l'absence d'assainissement collectif et l'absence de transport collectif constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. De plus, le PADD précise que la densification doit respecter les sensibilités environnementales or existe à proximité une ZNIEFF et un corridor boisé. La parcelle est actuellement agricole et cultivée et doit être préservée en cohérence avec la loi Climat et résilience et les ambitions de préservation des terres agricoles posées dans le PADD. Enfin, même si le hameau avait été identifié en tant qu'hameau densifiable, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Pour l'ensemble de ces raisons, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible.	Non
160	Courrier	HALLEREAU	Paulette	19/09/2025 18h31	Malville	Je soussigné Mme HALLEREAU Paulette demande à la commune de MALVILLE que mon terrain cadastré ZR 181 au village du Brossais passe constructible. En effet, depuis plus de 20 ans à chaque révision du PLU je renouvelle ma demande. Les villages de la Guaie et du Brossais ne peuvent se rejoindre qu'à cause de deux terrains dont le miens, ne serait-ce-t-il pas une dent-creuse ?	La parcelle ZR 181 citée dans la demande est située en zone agricole sur un corridor boisé identifié dans le cadre de la trame verte et bleue. De plus, elle n'est pas située en continuité d'un espace urbanisé constitué puisque, non continue avec le hameau densifiable du Blordrais. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux.	
290	E-mail	HALLIEN		26/09/2025 09h24	Savenay	Bonjour,Je vous prie de trouver ci-joint notre demande de changement de destination de 2 biens bâtis sur notre propriété.En copie Mme Eliane Hallien (mère) et Mme Isabellle Tual (s?ur)Nous nous tenons à votre disposition.Si besoin de nous contacter par téléphone je vous invite à appeler ma s?ur au 06 07 82 66 85Je vous remercie de l'attention que vous porterez à notre demandeMerci d'accuser réception de ce messageSalutationsFranck Hallien	Les deux bâtis constituent déjà des annexes d'une habitation, ils n'ont donc pas nécessité de faire l'objet d'un pastillage et peuvent d'ores et déjà faire l'objet d'une rénovation.	Non
292	E-registre	HALLIEN	Stéphanie - Savenay	26/09/2025 09h46	Savenay	BonjourDans les différents zonages établis et les règles liées aux hauteurs envisagés en centre ville de Savenay (HE13,50, zone violet), je m'interroge de la préseravtion des espaces verts existants comme le parc de la soubretière et le square Desmars qui dans ce futur PLUI sont affichés en zone UA.Il faudrait que ces 2 espaces soient maintenus en espace vert et par conséquent catégorisés dans le zonage approprié.Qu'en est-il des jardins cultivés mentionnés dans le document justification des choix. Dans ce document, ils sont mentionnés non constructibles mais sur le règlement graphique, ils apparaissent en zone violet et classés en UA également. il y a une contradictionLes jardins familiaux de la bannerie ne sont pas répertoriés. Ils existent pourtant. il faudrait les ajouter et les préserver en jardins cultivésGlobalement, sur le règlement graphique, il manque d'espaces verts identifiés à protéger. C'est absolument nécessaire de maintenir des espaces verts et des jardins dans le centre ville.	Concernant la préservation des espaces verts, les parcs publics inclus dans les zones urbaines n'ont pas fait l'objet d'un zonage spécifique compte tenu qu'ils sont gérés par la collectivité. Il n'est donc pas apparu nécessaire de multiplier les zonages. En revanche, la collectivité a fait le choix, dans un souci de préservation, de protéger au règlement graphique les arbres, boisements et ensembles « patrimonial végétal » localisés sur l'espace public. Un important travail de repérage des arbres et boisements existants a été opéré permettant de préserver ces éléments au règlement graphique. Ainsi 376 arbres, 3 000 mètres de linéaires de haies, 136 boisements, 3 espaces cultivés et 5 ensembles « végétal patrimonial » ont été protégés rien qu'au sein de la centralité. Ce relevé n'est sans doute pas exhaustif compte tenu de la complexité du travail à réaliser mais constitue cependant une base très solide qui pourra faire l'objet d'ajouts et corrections au fil des évolutions du PLUi. A ce titre, des erreurs ont d'ores et déjà été constaté sur des arbres ou alignements d'arbres identifiés qui n'existent pas, qui ont fait l'objet d'une demande d'abattage pour raisons sanitaires ou qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial. Il s'agit par exemple des arbres identifiés dans la continuité de la place des halles dont les travaux vont d'ailleurs permettre une large replantation, de l'alignement d'arbres au sud de l'allée des Marronniers, des conifères rue du matz en face de la Colleraye 2 qui ne constituent pas des arbres d'intérêt ou encore de boisements dans le lotissement du Bas Matz qui sont localisés sur des maisons et des routes et qui constituent donc des erreurs matérielles. D'autres ajustements sont opérés en réponse à des remarques de particuliers notamment qui ont pu faire remonter des erreurs d'identification. L'enquête publique a permis d'affiner ce repérage et de corriger des erreurs, mais aussi d'ajouter des arbres ou éléments boisés oubliés. Enfin, en matière de stationnement, les règles inscrites au PLUi ont pour objectif d'assurer un compromis entre besoins des habitants des futures opérations et réalité opérationnelle de la construction de logements en France et sur le territoire de pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Les jardins cultivés sont bien préservés de toute urbanisation. Les espaces boisés du square Desmars sont protégés au règlement graphique, assurant la pérennité de ce square, de même que ceux de la Soubretière.	Oui
296	E-registre	HALLIEN	Stéphanie - Savenay	26/09/2025 09h56	Savenay	La station d'épuration est obsolète vu le nombre d'habitants accueillis sur notre territoire. La communauté de communes a engagé une réflexion et des études pour la faire évoluer mais qu'en est-il réellement ?Le préfet n'a t-il pas mis en demeure la commune avec menace de ne plus accorder de permis de construire ? il me semble que cette lettre remonte a plusieurs années et rien ne se passe. La station n'a pas évolué, des immeubles poussent partout a Savenay, les divisions parcellaires pour accueillir des maisons sont maintenues, des maisons de centre ville sont transformées en plusieurs logements.Je me demande ce que fait le Préfet ? Pourquoi il n'agit pas ? Pourquoi permet-il a la ville de continuer a accorder des permis ?	La STEP de Savenay sera complètement réhabilitée comme expliquée p.579 pour modifier le mode de traitement et le mettre en adéquation avec les besoins et enjeux actuels. Savenay disposera donc en 2027-2028 d'une station d'épuration en boues activées pour une capacité de 11 500 équivalents habitant, en cohérence avec les objectifs d'accueil démographique de la commune. La STEP de SAVENAY n'est pas adaptée au contexte hydraulique local (unitaire, précipitations) et présente un problème de conception qui entraîne des départs de boues actives récurrents. Des études sont en cours ainsi que des démarches d'autorisation pour pouvoir convertir l'ouvrage. La commune peut continuer d'accorder des permis car la charge organique de la station n'est pas atteinte et les démarches engagées devraient aboutir dans un avenir relativement proche. Une interdiction d'accorder des permis est du ressort du Service de police de l'eau et de la Préfecture.	Non
3	E-registre	HAVARD	Jean-Claude	25/08/2025 13h26	Campbon	Bonjour Messieurs les commissaires enquêteursComment fait-on pour déposer de façon précise une observation concernant une parcelle ou un secteur alors que sur le règlement graphique il n'apparait ni numéro de parcelle ni de nom de rue et, très souvent pas de nom de hameau ou de lieu-dit non plus ?Il apparait bien difficile de vous expliquer les situations de façon afin nous nous comprenions.Je souhaite personnellement m'exprimer sur une parcelle précise mais je ne sais comment faire sur ce registre numérique, ni sur un registre papier d'ailleurs.	La remarque relève des modalités d'enquête publique et ne nécessite pas de réponse de la part de la collectivité.	Non
25	Registre papier	HAVARD	Jean-Claude	30/08/2025 10h00	Campbon	Suppression arbres et haie Constructibilité La Gicquelais 'Arbres fruitiers en fin de vie. Demande de constructibilité de parcelles (142 et 389) situées en agglomération. Moins de 1 km de la centralité, le siège d'exploitation s'est agrnadi après les habitations. Pas d'impact sur le ZAN car non ENAF sur conso zan.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p100 à 105 pour la commune de Campbon. Concernant la constructibilité de la parcelle YN142, la présence d'un panneau d'agglomération est sans incidence sur le classement de la parcelle, celui-ci se référant au code de la route. Ce terrain, s'il comporte une maison d'habitation et est pour partie végétalisé, est bordé au nord, au sud et à l'est de terres agricoles non bâties, et situés à proximité d'une exploitation agricole. Cette parcelle située au-delà de l'enveloppe urbaine existante, s'intègrent dans un vaste espace agricole exploité dont la préservation participe de la conservation du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles de la commune.	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							Concernant le boisement, il sera transformé en haie à préserver en cohérence avec la réalité du site.	
100	E-mail	HEBERT		15/09/2025 14h35	Savenay	Bonjour,Propriétaires au 50, L'Oisillière à Savenay, à la lecture du nouveau PLUi,nous remarquons le projet de changement de classification de nos zones communes préservées 1 et 2.Nous sommes défendeurs des initiatives pour le maintien des espaces verts.L 'inverse ne va pas avec les enjeux environementaux et le cadre de vie des habitants qui doivent préoccuper toutes les mairies.Aussi nous requièrons le maintien de la classification UBb (jardins à preserver)et la préservation de ces zones précitées.Je vous remercie de votre écoute Cordialement Nelly et Pascal HebertEnvoyé avec SFR Mail pour Android	Voir réponse remarque 35.	Oui
53	E-registre	HELIOT	Régine	09/09/2025 12h12	Malville	Parcelle AA 20 - Le Bois Renard, MalvilleHistorique : - achat en 1976, zone U- révision du PLU en 2015 : passage en zone A- révision du PLUi en 2025 : passage de la moitié sud de la parcelle en zone NpConséquences : - à partir de 2015, dévalorisation du bien car impossibilité de diviser- en 2025, possibilités d'aménagements diminuées par rapport à toutes les autres parcelles du lotissement.Au demeurant, rien ne justifie ce classement en zone Np uniquement sur cette parcelle car les terrains environnants possèdent des arbres en densité équivalente.Je demande à avoir les mêmes droit que les colotis, à savoir le maintien du classement de la totalité de la parcelle en zone A. Si toutefois, il s'avérait que je doive payer le fait d'avoir été vertueuse durant toutes ces années en protégeant la biodiversité, serait-il possible de diminuer la zone Np en alignant les bornes est et ouest ? (plan joint)	Le fond de parcelle AA20 a été classé en zone Np du fait de la présence d'un réservoir boisé identifié dans le cadre de la trame verte et bleue. De plus, le classement en zone Np offre des possibilités d'extension des constructions existantes et d'annexes mais plus limitées qu'en zone Aa. Toutefois, dans un souci d'égalité, notamment par rapport à la parcelle AA1 au nord qui présente les mêmes configurations, le fond de parcelle AA20 peut être reclassée en zone Aa au même titre que le reste du lotissement.	Oui
218	E-registre	HUBERT	CHRISTIAN - Savenay	25/09/2025 10h46	Savenay	BonjourJe , C HUBERT, suis propriétaire du BK84 au 8 L'oisillière 44260 et le PLUI a porté sur ma parcelle les zones arborées J'ai un projet qui rentre dans la densification des habitats sur zone actuellement constructible qui consiste à parcelliser ma parcelle pour construction d'un habitatLa cohérence veut que cette construction soit proche de la route donc au nord de ma parcelle ce qui conduirait à supprimer 3 sapins sur cette surface arborée (30% de cette surface) : Voir document joint 1ère feuilleEn compensation : je vais arborer la partie est de ma parcelle (coté bois du lac) comme indiqué sur le document joint page 1Question : quelle démarche dois je faire pour ce projet ?2ème question plus générale : Au niveau sud du lotissement de l'oisillière beaucoup de zones boisées dans des terrains privatifs ne sont pas portées sur le PLUI (Voir document joint page 2)contrairement à la partie centrale de l'oisillière où toutes les zones boisées ont été reportées (il y a non homogénéisation de report des zones boisées sur les parcelles de l'oisillière)Question : Quelles sont les raisons de cette non homogénéisation ? est il prévu de mener cette harmonisation qui n'est qu'équité de considération des zones boisées ? Vous vous pouvez me contacter si besoin soit par mail soit par téléphone Cordialement C Hubert0638379748	Les boisements identifiés correspondent aux arbres existants situés sur la parcelle. Les arbres existants jouent un rôle dans le paysage du lotissement. D'autres boisements sont également protégés sur les parcelles limitrophes, l'enjeu étant de préserver le caractère boisé de ce lotissement. Le terme boisement ne rend pas nécessairement compte d'un bois mais bien de plusieurs arbres dans un même périmètre.	Oui
343	Registre papier	HUBERT	C.	23/09/2025 10h00	Savenay	Parcelle BK 84 à l'Oisillière, partiellement non constructible alors que la surface contribue à la densification.	La parcelle est classée en zone urbaine Ub. Toutefois, elle bénéficie de boisements de qualité en lien direct avec les boisements autour du lac. La collectivité souhaite maintenir le maintien de ces boisements et limiter l'urbanisation en second rideau de ce lotissement paysager et limiter l'impact sur la vallée Mabille et son lac. De plus, pour assurer la préservation de cet écrin naturel que constitue la vallée Mabille et son lac, les deux espaces verts du lotissement seront préservés en tant qu'ensemble patrimonial végétal, et la protection des boisements existants seront complétés avec l'inscription des espaces boisés des parcelles BK 104, 105 et 254.	Non
197	E-registre	HUOU	Jean-Paul	24/09/2025 13h26	Saint-Étienne-de-Montluc	Je demande à ce qu'il soit ajouté les anciens bâtiments de ferme situés à la Bretonnière à Saint Etienne de Montluc à la liste des changements de destination.Voir fichier joint.	Le changement de destination du bâti existant situé parcelle AB 138 est accepté compte tenu de ses caractéristiques architecturales (pierre, ardoises, bon état).	Oui
198	E-registre	HUOU	Jean-Paul	24/09/2025 13h50	Saint-Étienne-de-Montluc	Ajouter la zone boisée parcelle ZE36 située à la Bretonnière à Saint étienne de Montluc	La commune de Saint-Etienne-de-Montluc ne souhaite pas ajouter de protection spécifique sur ces éléments. En effet, cet espace boisé ne constitue pas un relais de la Trame verte et bleue et n'a donc pas vocation à être protégé strictement par le PLUi. La protection pouvant être assuré par le propriétaire du boisement.	Non
200	E-registre	HUOU	Jean-Paul	24/09/2025 15h21	Saint-Étienne-de-Montluc	Arbres remarquables à répertorier à la Bretonnière à saint Etienne de Montluc :- Arbre 1 : un chêne suer la parcelle AB141- Arbre 2 : un chêne au sud est de la parcelle AB84- Arbre 3 : un frêne au coin sud est de la parcelle ZE38Voir fichier joint	La commune de Saint-Etienne-de-Montluc ne souhaite pas ajouter de protection spécifique sur ces éléments. En effet, les arbres ne constituent pas des relais de la Trame verte et bleue et n'a donc pas vocation à être protégé strictement par le PLUi. La protection pouvant être assuré par le propriétaire du boisement.	Non
263	E-registre	HUOU	Marcel	25/09/2025 18h52	Saint-Étienne-de-Montluc	Propriétaire résidant 46, rue de Nantes, je suis directement concerné par le projet de PLUI et fortement impacté par l'OAP des boudinières Nord.Je vous remercie Monsieur le Président de m'avoir reçu au cours de votre permanence écoute attentivement et avec beaucoup de bienveillance. Je vous fais part de mes observations et de mes demandes spécifiques.1- ENVIRONNEMENTCe secteur volontairement protégé jusqu'ici jour est un véritable poumon vert à proximité immédiate du centre ville très minéral et peu arboré. Ce serait une erreur irréparable que d'y permettre une urbanisation densifiée alors que nous avons plus que jamais besoin d'espacés verts protégés pour absorber la grande quantité de CO2 déversée par la circulation quotidienne sur la RD93. Les prévisions alarmantes de l'évolution des conditions climatiques confirment la nécessité de préserver les espaces verts existants au sein des centres villes et des zones d'habitat.La mise en place de cette OAP détruirait la	Voir remarque 18.	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						qualité environnementale du secteur, déstabiliserait l'équilibre écologique jusqu'ici sauvegardé et conduirait inévitablement à des conflits d'usage compromettant l'équilibre naturel et paisible qui y règne.2- SECURITELa RD93 est un axe principal fortement emprunté par les automobilistes pour rejoindre Nantes et sa périphérie. Elle supporte également le trafic intense de poids lourds desservant la centrale d'achats du groupe Leclerc. C'est aussi l'axe de délestage de la RN 165 saturée tous les jours aux heures de pointe et le week-end pour desservir la région côtière.Les problèmes de sécurité ont été insuffisamment appréhendés car la seule possibilité d'entrée et de sortie est la RD93. Les riverains, dont je suis, ont déjà beaucoup de difficultés à certaines heures pour entrer et sortir avec leur voiture.Il ne met parait pas prudent d'augmenter cette insécurité par un trafic plus intense que provoquerait l'hyper densification prévue dans l'OAP. La configuration des lieux et le projet présenté ne permet pas d'envisager d'autres accès.3- PATRIMOINELe PADD précise bien que la densité de l'habitat doit être raisonnable et adaptée au tissu urbain sans en dénaturer la structure. Il précise également que doivent être pris en compte et valorisés les éléments patrimoniaux intéressants de la commune: maisons d'avant 1945, murets en pierres, puits etc..J'ai été personnellement surpris de découvrir que certains éléments préconisés dans le PADD ne sont pas pris en considération sur les parcelles AP 117 et 118 m'appartenant. Est-ce le résultat d'un oubli ou d'une démarche volontaire pour mieux valoriser l'entité foncière communale? Sur ces parcelles, existent deux maisons d'avant 1945, entourée de murs remarquables en pierre, un puits avec margelle et un jardin potager régulièrement cultivé.Le réseau viaire prévu nécessiterait impérativement la destruction de ces éléments de notre patrimoine local alors que nous envisageons, une réhabilitation qualitative en mixant l'ancien et le moderne après accord de l'ABF.Je serai intéressé de connaitre la position de l'architecte des bâtiments de France sur cette destruction puisque nous sommes au coeur du secteur sauvegardé en visibilité directe avec l'église inscrite à l'inventaire du patrimoine à la demande de la DRAC.4- FAISABILITELa prise en compte des stationnements, la rétention des eaux devant se faire au niveau de l'OAP (bassins de rétention, noues), réduiront d'autant la surface constructible. Les études techniques appropriées à la charge de l'aménageur feront ressortir d'autres contraintes, puisque nous sommes sur la partie haute sur un sol granitique (massif armoricain). Face à ces aléas, la solution ne peut être qu'augmenter encore la densification à la recherche d'un équilibre économique.Je ne méconnais pas les besoins de logements ainsi que la nécessité d'une densification là où elle est possible. Je pense qu'une meilleure connaissance du terrain avec une concertation ciblée et approfondie auraient évité de définir des schémas de circulation et une densité de logements qui me paraissent irréalisables.Or tout futur projet présenté devra impérativement être conforme aux exigences de l'OAP pour être autorisé.Après une lecture rapide des divers documents, ce projet de PLUI peut être considéré comme confort aux orientations générales du PADD ainsi qu'aux exigences décrites dans les divers documents d'urbanise: code de l'urbanisme, loi Alur, loi UH, ZAN, SCOT,PLH, Projet de territoire etc..Cependant une lecture plus approfondie me fait penser que potentiellement conforme, ce projet n'est pas compatible avec l'état de l'existant et les incohérences relevées.J'en conclus que cette OAP Nord deviendra irréalisable tant sur le plan technique, environnemental, économique et humain.5- PROPRIETE COMMUNALEPar ailleurs, que deviendrait cette propriété (40 44 rue de Nantes)si la réalisation de cette OAP devient impossible? Elle se dégrade alors que c'est un élément historique de notre patrimoine. Une réhabilitation valoriserait cette entrée de ville très fréquentée. Or l'OAP impose une opération d'ensemble, d'où l'obligation de trouver une alternative.6- ZONAGEAfin de ne pas se retrouver dans une situation de blocage indéfini, il me parait logique et prudent d'envisager l'abandon de de l'OAP Nord des boudinières. Le retour à un zonage U sur ce secteur comme autrefois permettrait de définir une nouvelle affectation à cette ancienne école sans les contraintes qui rendent tout projet impossible.A ma connaissance, il y a déjà eu des abandons de ce type au cours de la révision de 2019. Dans ce projet de 2025, ont été supprimées également la partie Sud et la partie Ouest. Il est incompréhensible que l'on vienne dénaturer la partie la plus remarquable et la plus entretenue alors que l'on exclut des parcelles voisines, en friches sur la partie ouest.Le même traitement pour la partie Nord rendrait le projet de PLUI plus sûr juridiquement, chaque citoyen, chaque propriétaire ayant droit aux mêmes considérations.7- REMARQUESManifestement, ce dossier a été traité comme une ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau alors qe nous sommes au coeur d'un environnement déjà construit dans un secteur enclavé sur les côtés ouest, est, sud.La procédure de concertation pour cette révision qui comprend onze communes est peut-être conforme à la législation en vigueur mais a minima pour les citoyens peu habitués à la complexité des dossiers techniques. Je pense notamment à celles et ceux qui ne possèdent pas ou maitrisent péniblement l'outil informatique.Fort heureusement les permanences des commissaires enquêteurs très à l'écoute ont permis à celles et ceux qui ont pu se déplacer de trouver des réponses à leurs questionnements.8- CONCLUSIONJe pense qu'il serait sage et de bonne augure dans l'intérêt général d'envisager l'abandon de l'OAP des boudinières Nord .Tels sont les constats, observations, et amorces de proposition que je soumets à votre analyse. Bien qu'étant		

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						personnellement concerné, j'ai essayé d'être objectif dans mes remarques, à l'écoute de citoyens en quête de compléments d'information et constructif dans la recherche d'une solution réaliste et réalisable dans le but de sauvegarder l'intérêt général et éviter une situation conflictuelle de blocage préjudiciable à tous.Monsieur le Président, messieurs les Commissaires enquêteurs, recevez l'expression de mes meilleures salutations.Marcel HUOU		
79	E-registre	HURAULT	Jean Pierre	11/09/2025 17h43	Savenay	Ci-joint ma proposition pour l'aménagement urbain d'un Quartier SUD de la gare de Savenay	Une étude est en cours.	Non
87	E-registre	HURAULT	Jean Pierre	13/09/2025 16h56	Savenay	Bonjour. Dans ma contribution du 11 septembre 2025, je suggérais l'aménagement d'un vrai quartier de ville au sud de la gare de Savenay, qui équilibrerait le centre-ville qui se déplace de plus en plus vers la Colleraye, au nord. Suite à entretien avec Mr Didier VILAIN, Pt de la Commission d'Enquête, le zonage envisagé de la Zone des Acacias, qui comprend également 6 maisons d'habitation existantes, en UEd1 est, à mon avis, à modifier. Ce zonage UEd réservé à de l'artisanat, du transport et activités tertiaires indique clairement la volonté d'Estuaire et Sillon ne pas y inclure de l'habitat. Je rappelle que sur les terrains viabilisés, Rue des Frênes, depuis plus de 15 ans (eau, gaz, électricité, poste HT, assainissement), aucun artisan n'est venu s'y installer (photos jointes), préférant sans doute la proximité d'axes routiers plus accessibles, au nord. Par contre, l'implantation du centre de formation iA en service depuis la rentrée 2024 permet à beaucoup d'étudiants d'y accéder par train, à proximité immédiate, et non en voiture, et donc de réduire leur bilan carbone. L'aménagement d'un quartier mixte (habitat, services, formation) au plus près d'un pôle d'échanges multimodal, comme cela se fait dans de nombreuses villes, est un atout environnemental que la collectivité ne peut ignorer.	Une étude est en cours.	Non
135	E-mail	JACKY HARREAU		22/09/2025 10h05	Saint-Étienne-de-Montluc	Monsieur le commissaire enquêteur,Vous trouverez joint nos remarques concernant le PLUI de Saint Etienne de Montluc .Nous vous prions d'agréer Monsieur le commissaire enquêteur l'expression de nos salutations distinguéesLes riverains de La GataisContact:Mr Harreau.J 31 La Gatais 44360 Saint Etienne de MontlucTel 0652182608	L'implantation de la nouvelle plateforme environnementale à proximité immédiate du centre technique municipal, en bordure du bourg, répond à plusieurs objectifs stratégiques pour la commune. Cette localisation assure une meilleure accessibilité pour les usagers, grâce à des voies de communication et à une proximité accrue avec les zones urbanisées. Le choix de s'éloigner du secteur agricole au sud, jusqu'ici contraignant et difficile d'accès, favorise une sécurisation renforcée des accès et une réduction des nuisances dans la zone rurale, en limitant ainsi les flux de véhicules dans un espace naturel. En rapprochant la plateforme de l'urbain, la commune valorise un service public moderne, plus fonctionnel en phase avec les attentes de la population et les exigences de développement durable du territoire. Par ailleurs, le règlement écrit de la zone UEb est modifié pour permettre l'accueil des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées pour permettre la réalisation du projet de déchetterie sur une partie de la zone UEb et ainsi limiter les nuisances et impact pour les riverains.	Oui
33	Registre papier	JAGOT	Robert	25/08/2025 10h00	Quilly	Propriétaires de la ZL152 au Parc de Quilly, la parcelle était constructible. Elle es située derrière deux maisons et n'est pas exploitée. Cette parcelle peut être constructible pour agrandir le village.	Le hameau du Parc à Quilly a été identifié en tant que hameau densifiable, toutefois la parcelle ZL 152 est situé en extension d'urbanisation sur des parcelles agricoles ou naturelles et donc non urbanisées. A ce titre, elles ne peuvent être intégrées au hameau et ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation, en cohérence avec les orientations établies par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui n'autorise les extensions urbaines uniquement pour les centralités du territoire.	Non
97	E-registre	JAGU	Christian	15/09/2025 12h31	La Chapelle-Launay	Je dépose cette contribution au nom de l'indivision JAGU : Mme Marie-Chantal DAVID, M. Dominique JAGU, M. Loïc JAGU et moi-même Christian JAGU.Nous sommes propriétaires de la parcelle ZH 49 située rue de la Valette à La CHAPELLE-LAUNAY qui était auparavant classée en zone 2AUL. Elle est maintenant passée en zone agricole.Ce terrain jouxte, côté est, des parcelles construites et habitées. Côté sud, il borde la rue de la Valette et se trouve en face du futur lotissement du Chapeau aux Moines2.Dans ce contexte de zone urbanisée, la parcelle de 4 170 m2 constitue une "dent creuse" et nous demandons qu'elle soit classée en zone constructible.Nous vous remercions de donner une suite favorable à cette demande. Cordialement. Christian JAGU	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p112 à 117 pour la commune de La Chapelle-Launay. Concernant la parcelle et le site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de La Chapelle-Launay a pour objectif de produire environ 160 et 200 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 78 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. A cela s'ajoute environ 50 logements au sein du Chapeau aux Moines dont le projet est porté par la commune depuis plusieurs années et qui doit démarrer en 2026. Pour répondre aux objectifs assignés à Estuaire et Sillon de réduire de 58,5% la consommation future par rapport à celle de 2011-2021, les autres sites identifiés pour accueillir de la production de logements s'appuient sur l'étude de plan guide et la recherche de site à proximité du centre-bourg et en renouvellement urbain. Ainsi, les sites du centre-bourg et de La Valette ont été ciblé et permettront d'envisager la production d'environ 95 logements. Ensuite, le site des Trois-Roses constitue une enclave au cœur d'espace déjà urbanisé qui n'est aujourd'hui plus cultivé. Le dernier site choisi est celui du Lattais à l'entrée nord de La Chapelle-Launay, qui offre l'avantage d'être situé à 400 mètres des équipements sportifs et à moins d'1 kilomètre du centre-bourg. Il répond donc aux ambitions du PADD de proximité avec les centralités. Il bénéficie aussi de la présence de l'échangeur routier de la RN 165. Ce site, bien que vierge de toute urbanisation est située en continuité du tissu urbain du bourg et n'a pas été identifié comme secteur à enjeu agricole par la chambre d'agriculture.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							L'ensemble de ces sites permettent de répondre aux besoins de la commune pour les dix prochaines années. A l'inverse la parcelle ZH 49 a été identifié comme secteur agricole fragilisé par la chambre d'agriculture qui souhaite la voir conservée en zone agricole. De plus, cette parcelle a été diagnostiquée avec des enjeux écologiques forts : la parcelle évoquée dans la demande est concernée par une zone humide et est localisée sur un axe de déplacement important dans le cadre de la trame verte et bleue et elle abrite donc des espèces. Le PADD rappelle également la définition d'une dent creuse comme une « parcelle ou groupe de parcelle non bâti entouré de parcelles urbanisées (présence de bâtis ou de route) sur les 3 côtés et dont la largeur est plus faible que sa profondeur ». Ainsi, la parcelle ZH 49 étant non bâtie sur deux de ses côtés (face nord majoritairement non bâtie et face ouest non bâtie) ne répond pas à cette définition et, en l'état, n'est donc pas considérée comme une dent creuse. En lien avec ce diagnostic et les injonctions législatives et réglementaires de préservation des espaces agricoles et naturels dans le cadre de la loi climat et résilience, cette parcelle n'a pas été retenue pour faire l'objet d'une extension urbaine.	
140	E-registre	JAGU	Laurent	22/09/2025 11h56	La Chapelle-Launay	Demande de rectification des 2 zones en bordure de route de la barre La Chapelle Launay sur la parcelle ZA 192 en Uhc pour redevenir constructible, ces 2 parties sont viabilisables et n'ont aucun caractère de possibilité à vocation agricole. En conséquence un ajustement du tracé paraitrait plus cohérent.	L'espace situé entre la maison d'habitation classée en UHc et les autres maisons d'habitations classées aussi en UHc constitue une dent creuse. En effet, cet espace est constitué du jardin d'habitation et ne constitue pas un espace agricole ou naturel et ne s'intègre pas dans un vaste espace agricole, aussi l'avant de la parcelle ZA 192 entre la maison et la parcelle ZA 18 est reclassé en zone UHc.	Oui
73	Oral	JALLAIS	Daniel	11/09/2025 10h	Campbon	Le contributeur demande le reclassement de la parcelle ZY 139 de Aa en Uhb.	La demande est acceptée. La parcelle est située en continuité d'urbanisation et urbanisée sur 3 côtés. Bien que constitutif d'une grande parcelle agricole de 6,3 ha, elle peut constituer une dent creuse. Le reclassement d'environ 650 m² n'obère pas la qualité de l'ensemble agricole, puisque ce reclassement constitue moins de 10% de la superficie totale, laissant environ 5,7 ha d'espace cultivable. De plus, un autre accès est existant au nord du site.	Oui
242	Registre papier	JARNOUX	Guy	25/09/2025 10h00	Malville	Propriétaire d'un terrain section ZE65 de 4764 m² avec accès direct à la rue de la Croix Blanche. Il était classé en 2AU. Aujourd'hui en zone agricole. Demande le rétablissement en zone 1AUa.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 130 à 135 pour la commune de Malville. Concernant la parcelle et le site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Malville a pour objectif de produire environ 190 et 230 d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 94 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. Pour respecter les objectifs de production de logements de la commune, le choix a été d'identifier en priorité des secteurs de projets dans les espaces déjà urbanisés mais aussi de permettre une densification de l'existant. Les sites du Pressoir et de La rue des Écoliers ont été identifiés pour accueillir une opération d'habitat encadrée par la puissance publique. Le premier site est situé en plein centre-bourg et le second à moins de 600 mètres du centre-bourg et des équipements scolaires, près de la mairie et à 500 mètres des équipements sportifs. Ces deux sites permettent d'envisager la production de 27 logements. Pour répondre à nouveau à l'objectif de production de logements de la commune, d'autres sites ont été identifiés. Au regard des enjeux environnementaux et écologiques, deux sites sont apparus opportuns : Sainte-Catherine et la Croix blanche. Le premier est situé au contact du pôle scolaire et du centre-bourg. C'est sa situation exceptionnelle en prolongement du bourg historique qui justifie le fait que ce site ait été retenu et le périmètre a été réduit pour exclure les zones humides détectées dans sa partie nord. Il est envisagé la production de 65 logements sur cette opération. Le site de la Croix-Blanche est, lui, situé au sud du centre-bourg, à 800 mètres des commerces, services et équipements. Il permettra de produire 50 logements. Au regard des enjeux agricoles et environnementaux du site, il a été également fait le choix de ne garder qu'une partie afin de conserver l'ensemble de la trame arborée, des fourrés et des prairies dans leur état naturel et agricole. La parcelle ZE 65 mentionnée dans la demande est située, certes, à proximité du site de la Croix Blanche mais elle se situe dans une partie qu'il a été choisi de préserver dans son état naturel et agricole en accord avec les enjeux de la trame verte et bleue et identifiés par la Chambre d'agriculture. Les sites mentionnés ci-dessus permettent par ailleurs de répondre aux objectifs de production de logements de la commune sur la durée du PLUi. En lien avec ce diagnostic et les injonctions législatives et réglementaires de préservation des espaces agricoles et naturels dans le cadre de la loi Climat et Résilience, cette parcelle n'a donc pas été retenue pour faire l'objet d'une extension urbaine dans le cadre de ce présent PLUi.	Non
248	Courrier	JARNOUX	Guy	25/09/2025 18h46	Malville	Je viens vers vous, concernant mon terrain situe près de la rue de la Croix Blanche à Malville, section ZE n°65 de 4764m2 .En effet, celui-ci après avoir été classé pendant de nombreuses années en	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat,	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						urbanisation future(2AU) est classé en zone agricole . Il est desservit par tous les équipements publics et par une voie d'accès qui donne sur la rue de la Croix Blanche . Près de la moitié de sa superficie est entourée de terrains qui restent urbanisables . Je demande au minimum, qu'une partie soit constructible au droit de la parcelle ZE 142, ce qui éviterait de créer une dent creuse et que celle-ci devienne rapidement une friche, ma parcelle est actuellement entretenue par mes soins. Dans ce secteur, la seule parcelle exploitée par un agriculteur est la ZE 142, et celle-ci reste urbanisable,ce qui permet de s'interroger sur la cohérence du zonage ·	d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 130 à 135 pour la commune de Malville. Concernant la parcelle et le site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Malville a pour objectif de produire environ 190 et 230 d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 94 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. Pour respecter les objectifs de production de logements de la commune, le choix a été d'identifier en priorité des secteurs de projets dans les espaces déjà urbanisés mais aussi de permettre une densification de l'existant. Les sites du Pressoir et de La rue des Écoliers ont été identifiés pour accueillir une opération d'habitat encadrée par la puissance publique. Le premier site est situé en plein centre-bourg et le second à moins de 600 mètres du centre-bourg et des équipements scolaires, près de la mairie et à 500 mètres des équipements sportifs. Ces deux sites permettent d'envisager la production de 27 logements. Pour répondre à nouveau à l'objectif de production de logements de la commune, d'autres sites ont été identifiés. Au regard des enjeux environnementaux et écologiques, deux sites sont apparus opportuns : Sainte-Catherine et la Croix blanche. Le premier est situé au contact du pôle scolaire et du centre-bourg. C'est sa situation exceptionnelle en prolongement du bourg historique qui justifie le fait que ce site ait été retenu et le périmètre a été réduit pour exclure les zones humides détectées dans sa partie nord. Il est envisagé la production de 65 logements sur cette opération. Le site de la Croix-Blanche est, lui, situé au sud du centre-bourg, à 800 mètres des commerces, services et équipements. Il permettra de produire 50 logements. Au regard des enjeux agricoles et environnementaux du site, il a été également fait le choix de ne garder qu'une partie afin de conserver l'ensemble de la trame arborée, des fourrés et des prairies dans leur état naturel et agricole. La parcelle ZE 65 mentionnée dans la demande est située, certes, à proximité du site de la Croix Blanche mais elle se situe dans une partie qu'il a été choisi de préserver dans son état naturel et agricole en accord avec les enjeux de la trame verte et bleue et identifiés par la Chambre d'agriculture. Les sites mentionnés ci-dessus permettent par ailleurs de répondre aux objectifs de production de logements de la commune sur la durée du PLUi. En lien avec ce diagnostic et les injonctions législatives et réglementaires de préservation des espaces agricoles et naturels dans le cadre de la loi Climat et Résilience, cette parcelle n'a donc pas été retenue pour faire l'objet d'une extension urbaine dans le cadre de ce présent PLUi.	
320	Courrier	JARNOUX	Guy	26/09/2025 10h45	Malville	Refus OAP AB29' Souhaite de construire sans contraintes.	La collectivité accepte de retirer la parcelle AB 29 de l'OAP du Pressoir. Compte tenu de cette suppression, l'OAP n'a plus d'intérêt et est donc supprimé. Toutefois, il est rappelé que le règlement écrit de la zone Ua s'imposera aux futurs permis, et notamment les règles d'implantation urbaine qui permettent d'assurer une implantation en cohérence avec celle des centres-villes anciens.	Oui
323	Registre papier	JARNOUX	Guy	25/09/2025 10h00	Malville	Demande que l'ensemble du 5 rue du Pressoir soit retiré de l'OAP.	La collectivité accepte de retirer la parcelle AB 29 de l'OAP du Pressoir. Compte tenu de cette suppression, l'OAP n'a plus d'intérêt et est donc supprimé. Toutefois, il est rappelé que le règlement écrit de la zone Ua s'imposera aux futurs permis, et notamment les règles d'implantation urbaine qui permettent d'assurer une implantation en cohérence avec celle des centres-villes anciens.	Oui
145	Registre papier	JAWIA		17/09/2025 10h00	Saint-Étienne-de-Montluc	Route accidentogène Rue de Nantes	Voir réponse remarque 18.	Oui
41	E-registre	JEGO	ELODIE - Saint-Nazaire	03/09/2025 16h42	Saint-Étienne-de-Montluc	Bonjour,Au village de la Marquellerais, sur la parcelle CD 003 se trouvent aujourd'hui :- une grande maison d'habitation type bourgeoise en pierre, habitée- un ancien garage servant de dépendance- une petite maison servant de dépendanceCette parcelle étant classée en zone agricole mais avec des dépendances classées en patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (PLU 2022), nous souhaiterions avoir la possibilité de rénover ces dépendances (le garage et l'ancienne petite maison).En effet, nous aimerions pouvoir faire une division parcellaire avec d'un côté la grande maison et de l'autre le garage et la petite maison.Chaque "sous-parcelle" aura son jardin et des entrées spécifiques (un accès à la voirie est possible pour chacune).Ces dépendances ont d'ailleurs été en partie rénovées avec les toitures refaites à neuf.Vous trouverez en PJ quelques photos des bâtiments, du plan cadastral avec quelques annotations et sa légende.Serait-il possible que ces bâtiments fassent l'objet d'un changement de destination dans le nouveau PLUi à venir de manière à ce que nous puissions ensuite avoir la certitude de pouvoir réhabiliter ces deux bâtiments en maison d'habitation ?Dans l'attente de votre réponse,Bien cordialement,élodie JEGO06/86/38/06/86elodiejego@free.fr	Estuaire et Sillon rappelle qu'une annexe ne peut pas être transformée en nouveau logement, l'annexe étant rattachée à la construction et au logement existant. En revanche elle peut bien faire l'objet d'une réhabilitation.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
161	E-registre	JEGU	Pierre	22/09/2025 16h37	Saint-Étienne-de-Montluc	depuis 1982, je suis limitrophe de la zone des Boudinières et m'oppose à la construction de logements dans cette zone.C'est une zone boisée, donc de fraicheur, le chemin des Boudinières est pratique pour les enfants et les adultes pour aller dans le bourg en toute séurité.Zone non bétonnée elle permet l'absorption des eaux de pluie et au vue des inondations de Juin 2024 cela s'avère nécessaire, c'est une zone excellente pour la biodiversité.L'urbanisation à outrance de Saint Etienne ne me parait être une bonne chose au vu du manque d'infrastructure sportive,de stationnement de déplacement et médicale.De plus dans cette zone , il apparait que les surfaces allouées et le nombre de logements vont conduire à des constructions de petits immeubles et ce n'est pas souhaitable. La rue Jean Baptiste Corot et la rue de Nantes sont très chargées le matin et le soir et ce ne sont sûrement pas les meilleurs endroits pour s'insérer dans la circulation.Avis défavorable	Voir remarque 18.	Oui
232	E-mail	JOFFRIN	Sylvie	25/09/2025 14h29	Quilly	Monsieur le Président de la commission d'enquête,Je me permets de vous adresser ce courrier dans le cadre de l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal PLUI concernant la commune de Quilly.Bonne réceptionBien cordialementYvonne LEVESQUEYahoo Mail : Recherchez, organisez, maîtrisez	Tout d'abord, concernant la parcelle 108, bien que non cultivé, elle n'est actuellement pas urbanisée et reste totalement perméable. Son urbanisation entraînerait de la consommation d'espace agricole naturel et forestier, fortement contrainte avec la Loi Climat et Résilience votée en 2021 et le Schéma de Cohérence territoriale de Nantes Saint-Nazaire qui impose de réduire de 58,5% la consommation entre 2021 et 2030 en comparaison de ce qui a été consommé entre 2011 et 2021. De plus, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Quilly a pour objectif de produire environ 70 à 80 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification par la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 28 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière ou en dent creuse. À cela s'ajoute un potentiel d'environ 21 logements sur un ensemble de cinq secteurs encadrés par une OAP d' « optimisation foncière ».Deux autres secteurs ont été identifiés pour accueillir prioritairement de la production de logements : le clos Guerrioux (OAP rue de la Mairie) et la Pilardais. Le site du Clos Guerrioux, propriété communale, jouxte les équipements scolaires de la commune, de la mairie et du gymnase. Est envisagée pour ce site une production d'environ 12 logements, avec une typologie diverse et des logements sociaux. Sur le second site, la Pilardais, est attendu une production d'environ 17 logements, avec des typologies diverses. Ce site présente l'atout d'être localisé à seulement 250 mètres du centre-bourg, à proximité des commerces et des équipements. Le site du Cheval Blanc, situé à seulement 200 mètres du centre-bourg, permettra de compléter la production de logements de la commune. Ainsi avec ces deux 3 sites de projets qui sont situés plus près du centre-bourg et des équipements, la parcelle 108 bien que présentant des atouts ne peut faire l'objet d'une urbanisation dans ce présent PLUi, les besoins étant comblés par d'autres opérations.Concernant la parcelle 272, il constitue un espace agricole cultivé et est concerné par les mêmes contraintes précédemment évoquées. De plus au regard de la distance entre les deux parcelles déjà urbanisées (environ 60 mètres) et les caractéristiques de la parcelle (cultivée), elle ne peut constituer une dent creuse au sein de l'urbanisation, et doit donc être apparenté à une coupure d'urbanisation et donc à une extension de l'urbanisation. De ce fait, comme évoqué précédemment, elle n'est pas apparue plus pertinente que les 3 autres secteurs retenus qui sont plus proches du bourg et des équipements.	Non
303	E-registre	JOLY	frederic - Savenay	26/09/2025 10h22	Savenay	Bonjour,Je souhaite apporter quelques observations concernant la situation réelle de mon terrainÀ Savenay En effet Je suis propriétaire de la parcelle ZT 147 Et ZT 171 ainsi que ZT 149 Premièrement tous le hameau passe de zone UC en zone agricole à ma grande surprise ce qui dévalue considérablement ma maison ainsi que mon terrain On peut douter de la vocation agricole de cette parcelle qui n'aura aucun intérêt pour un exploitant agricole. l'article R. 151-22 du code de l urbanisme n est pas pas applicable ,Par une décision du 24 novembre 2021, le Conseil d'Etat recadre le recours au zonage agricole, pour l'envisager un peu plus strictement merci à vous d en tenir compte Deuxièmement Les parcelles ZT 171 et ZT 149 passe de zone UC à une zone NP sans motif Dans le hameau ce sont les 2 seules petite parcelle à être aussi déclassé de cette manière alors qu elle sont une dent creuse J invoque donc l'existence d'un préjudice direct, matériel et certain les articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanismesur ces 2 parcelles achetés en 2021 en terrain à bâtirIl semble que la faire entrer en zone U serait plus adaptée Au regard de ces éléments de réflexion, je souhaite que soit réexaminée la destination de mes parcelles	Tout d'abord le Vivier ne constitue pas un hameau densifiable compte tenu de ses caractéristiques : urbanisation linéaire, faible nombre de constructions, tissu lâche, absence d'assainissement collectif, de transport public, éloignement important des centralités. Compte tenu des enjeux environnementaux en lisière du lieu-dit avec notamment la présence d'un réservoir boisé et en cohérence avec la volonté du PADD de "Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers garants de la richesse écologique d'Estuaire et Sillon et tout particulièrement les espaces naturels boisés et les pentes de coteaux du Sillon de Bretagne, compte tenu de leur importance dans le paysage, de leur rareté et de leur fonction de continuités écologiques et de puits de carbone," et de «préserver au maximum les éléments favorables aux continuités écologiques et à la biodiversité en privilégiant les vallées/vallons orientés nord-sud situés entre le plateau bocager, le Sillon de Bretagne et les marais de Loire", le classement en zone Np s'est imposé. Enfin la jurisprudence rappelle que pour classer une parcelle en zone A, celle-ci n'a pas à présenter le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu. Le classement des parcelles est donc maintenu. Le classement en zone agricole a donc été choisi en continuité des grandes parcelles agricoles au nord du hameau	Non
49	E-registre	JUBINEAU	PASCAL - Saint-Herblain	06/09/2025 16h57	Saint-Étienne-de-Montluc	voir document PDF joint Nu-proprietaire des parcelles cadastrees section AO 127, 128 et 129 au lieu-dit & La Piece du Four », en sortie d'agglomeration de ST ETIENNE DE MONTLUC direction SAVENAY, je suis surpris du classement en espace agricole (Aa) qu'il est envisage de leur reserver dans le futur PLUI. En effet, bien avant le déces de mon père intervenu en 1995, les terrains précités devaient être ouverts à l'urbanisation par une modification du POS ou du PLU. Lors de la précédente révision en	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p150 à 155 pour la commune de Saint-Etienne-de-Montluc. Concernant les parcelles et site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						2019, ils avaient été intégrés en zone 2AU, à l'exception d'une surface d'environ 7 260 m2 considérée humide et classée en zone AB.	151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Saint-Etienne-de-Montluc a pour objectif de produire environ 440 à 530 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 192 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. A cela s'ajoute environ 150 logements au sein du quartier gare dont le projet est porté par la commune depuis plusieurs années et qui doit démarrer en 2026. Ce site est jugé prioritaire compte tenu de son positionnement au pied de la gare et à proximité du centre-ville mais aussi par la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels en lien avec les objectifs fixés à Estuaire et Sillon de réduire de 58,5% la consommation future par rapport à celle de 2011-2021. Les autres sites identifiés pour accueillir de la production de logements s'appuient sur une étude urbaine menée par l'agence d'urbanisme de la région nazairienne. Elle a permis de cibler plusieurs fonciers en renouvellement urbain dans le centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc permettant d'envisager la production de 150 logements. Le site des Boudinières est et nord, situé en plein coeur de ville (proximité des commerces, des équipements, des services) constituent également un site pertinent pour y accueillir des projets d'habitat dans un cadre de vie de qualité lié aux qualités du site. Le dernier site identifié est celui de Kerrado, du fait de sa proximité avec le centre-ville et de sa situation en continuité d'urbanisation le long de la rue de Chézine, bénéficiant également d'un environnement de grande qualité. Les parcelles évoquées n'ont donc pas été identifiées pour accueillir un projet d'habitat compte tenu de sa plus grande distance avec le centre-ville, de la présence de zones humides sur la frange nord des parcelles citées, de la présence d'un réservoir bocager agricole.	
26	Registre papier	JUGE	Roseline	30/08/2025 10h00	Campbon	Constructibilité AL5' Parcelle placée entre 2 parcelles construites.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p100 à 105 pour la commune de Campbon. Concernant les parcelles et site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Campbon a pour objectif de produire environ 10 et 250 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 125 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. A cela s'ajoute environ 80 logements au sein du site de la Haie Mériais situé au sein d'espaces déjà urbanisés et à 250 mètres du centre-bourg. Un second site est apparu plus opportun, celui du chemin Blanc, en continuité d'une opération déjà existante et pouvant accueillir une cinquantaine de logement. Enfin, le dernier site de la rue du Sillon permet d'achever le lotissement existant et permet de produire environ 35 logements. L'ensemble de ces sites permettent de répondre aux besoins en logement pour les 10 prochaines années. Aussi, même si vos parcelles présentent des qualités géographiques, urbaines et paysagères réelles, elles ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre de ce présent PLUi, au regard des éléments évoqués ci-dessus, d'autres sites étant apparu plus pertinent et plus opportun dans le cadre de ce présent PLUi.	Non
356	Registre papier	LABARRE	Jean-Claude	26/09/2025 10h00	Malville	Constructibilité ZX237 La Touche	La parcelle est effectivement utilisée comme jardin et est séparé de l'espace agricole par une haie, il ne revêt donc pas de caractère agricole. De plus, elle est enserrée des 3 côté par des maisons, y compris au nord-ouest avec une maison sur la parcelle ZX236. A ce titre, elle peut être considérée comme partie intégrant de l'enveloppe urbaine et est donc reclassée en zone UHb. Dans un souci d'égalité, le fond de parcelle adjacent, ZX 239 est également reclassée en zone UHb.	Oui
170	E-registre	LAFOND	Dominique	22/09/2025 21h25	Saint-Étienne-de-Montluc	bonjour je m'étonne et m inquiète de voir ce projet qui me semble en totale contradiction avec la préservation du patrimoine culturel, de la bio diversité puisque cette zone abrite diverses espèces , de la volonté affichée en haut lieu de favoriser la végétalisation,de limiter l 'imperméabilisation des sols et éviter donc d 'éventuelles inondations , comme ce fût le cas en juin 2024(j 'ai eu de l'eau dans mon garage). D' autre part ce secteur est très difficile sur le plan de la circulation automobile , les rues (nantes, Corot) n 'ayant pas été crées pour absorber un tel flot ....cordialement	Voir remarque 18.	Oui
121	E-mail	LAIDIN		16/09/2025 20h42	Quilly	Objet: Urbanisation des parcelles ZM365 - ZM366 - ZM371 - Quilly 44750Demandeur: Indivision COUVRANT - LAIDINAdresse: 16, Le Montru 44330 La Chapelle Heulin / tel: 06 17 90 72 53A l'attention de Monsieur le président de la commission d'enquêteSuite à l'entretien avec le commissaire enquêteur du 16 Septembre 2025 à la permanence de CAMPBON et suivant ses recommandations, nous souhaitons faire une demande d'urbanisation des parcelles ZM365 - ZM366 - ZM371.Ces parcelles (dents creuses) se situent en zone urbanisée entre deux espaces construits .En espérant une réponse favorable, veuillez agréer Monsieur le président de la commission d'enquête, mes salutations respectueuses.Marie-Dominique LAIDINNota: Les infrastructures Eau / Enedis / Assainissement collectif sont disponibles et validés par les prestataires.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 142 à 148 pour la commune de Quilly. Concernant les parcelles évoquées dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Quilly a pour objectif de produire environ 70 à 80 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification par la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 28 le nombre de logements pouvant être	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							produits en division foncière ou en dent creuse. À cela s'ajoute un potentiel d'environ 21 logements sur un ensemble de cinq secteurs encadrés par une OAP d' « optimisation foncière ». Deux autres secteurs ont été identifiés pour accueillir prioritairement de la production de logements : le clos Guerrioux et la Pilardais. Le site du Clos Guerrioux (OAP rue de la Mairie), propriété communale, jouxte les équipements scolaires de la commune, de la mairie et du gymnase. Est envisagée pour ce site une production d'environ 12 logements, avec une typologie diverse et des logements sociaux. Sur le second site, la Pilardais, est attendu une production d'environ 17 logements, avec des typologies diverses. Ce site présente l'atout d'être localisé à seulement 250 mètres du centre-bourg, à proximité des commerces et des équipements. Le site du Cheval Blanc, situé à seulement 200 mètres du centre-bourg, permettra de compléter la production de logements de la commune. Malgré une possible rétention foncière sur ce site, compte tenu de ses usages et de la multipropriété, le choix a quand même été fait de le prioriser afin d'assurer une opération cohérente sur l'ensemble du secteur et ne pas obérer une possible densification des parcelles au sud et au nord. L'ensemble de ces sites, libres d'enjeux environnementaux et agricoles, permettent de répondre aux besoins de la commune pour les dix prochaines années. Les parcelles ZM 365, ZM 366 et ZM 371, outre le fait qu'elles soient plus éloignées du centre-bourg que les sites précédemment évoqués, ont également été identifiées comme partie d'un secteur agricole à enjeu fort par la Chambre d'agriculture qui souhaite donc les voir conserver en zone agricole. Le PADD rappelle, lui, la définition d'une dent creuse comme une « parcelle ou groupe de parcelle non bâti entouré de parcelles urbanisées (présence de bâtis ou de route) sur les trois côtés et dont la largeur est plus faible que sa profondeur ». Ainsi, les parcelles mentionnées dans la demande, étant non bâties sur trois de leurs côtés, ne répondent pas à cette définition et ne peuvent pas être considérées comme des dents creuses. Ainsi, en lien avec ce diagnostic, compte tenu de leur plus grande distance au centre-ville et des injonctions législatives et réglementaires de préservation des espaces agricoles et naturels dans le cadre de la loi Climat et Résilience, ces parcelles ne peuvent être retenues pour faire l'objet d'une extension urbaine. Concernant la parcelle ZM 371, l'existence d'un bâti permet de classer cette parcelle en zone U dans la continuité de la parcelle existante. En revanche, comme pour la parcelle limitrophe, le fond de parcelle n'est pas constructible.	
196	E-registre	LAIDIN	Philippe	24/09/2025 11h54	Campbon	Messieurs les Commissaires Enquêteurs,Merci de bien vouloir étudier ma demande formulée dans le courrier ci-joint, annexée de photos. Sincères salutations, Philippe Laidin	Le changement de destination des deux bâtis existants sur la parcelle YW 119 sont acceptés compte tenu de leurs caractéristiques architecturales (pierre, ardoises, bon état) et le four à pain existant sur cette même parcelle est inscrit en tant que patrimoine commun.	Oui
30	Registre papier	LAINE	Jacques	26/08/2025 10h00	Le Temple-de-Bretagne	Souhaite que son terrain soit laissé en zone 2AU au 33 rue du Sillon.33 rue du SillonOB117	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p.90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p.124 à 129 pour la commune du Temple de Bretagne. Concernant les parcelles et site évoqués dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune du Temple-de-Bretagne a pour objectif de produire environ 100 à 120 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 25 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. A cela s'ajoute environ 30 logements au sein d'une opération impasse des Ajoncs situé en renouvellement urbain, limitant ainsi la consommation d'espace agricole naturel et forestier. Le reste de la production de logements a été identifié sur des sites libres d'enjeux environnementaux et agricoles, soit les sites de l'impasse du grand pont et de la rue du grand pont. En effet, le site évoqué situé en second rideau de la Rue du Sillon, est concerné par une zone humide identifiée sur site. De plus, il ne dispose pas d'accès direct sur la rue du Sillon, ce qui complexifie la desserte du site. Enfin, son urbanisation aurait eu pour conséquence l'urbanisation d'espace agricole cultivé. Pour l'ensemble de ces raisons et au regard des enjeux de réduction de l'étalement urbain et de la préservation des espaces agricoles et naturels (loi Climat et résilience) et de l'interdiction de détruire des zones humides comme imposé par le SAGE Estuaire de la Loire, ces parcelles n'ont pas été retenues pour faire l'objet d'une extension urbaine.	Non
55	Registre papier	LANCIEN	André	01/09/2025 10h00	Cordemais	La parcelle AL403 ne figure pas en zone Ueb dans la zone économique des Petites Landes alors qu'elle est partie intégrante de la zone artisanale.	Il ne s'agit pas d'un oubli puisque la parcelle concernée a été identifiée en tant que zone humide dans le cadre des relevés réalisés pour l'élaboration du SAGE Estuaire de la Loire. Elle ne peut donc faire l'objet d'un aménagement économique. A ce titre, son classement en zone Ue qui aurait entraîné de la consommation d'espace agricole et naturel sans qu'elle puisse être aménagée n'apparaît pas pertinent et souhaitable. Son classement en zone Aa en cohérence avec le zonage limitrophe.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
56	Registre papier	LANCIEN	André	01/09/2025 10h00	Cordemais	Mettre les alignements d'arbres sur les parcelles AP147 AP143.	Les alignements d'arbres constituant une haie continue de la parcelle Ap 147 à 143 seront identifiés en tant que haie protégée au PLUi.	Oui
9	E-mail	LAUDEN		27/08/2025 16h01	Cordemais	Bonjour Sauf erreur le PLUI prévoit d'interdire toute construction sur le village de L'Audiais à Cordemais. Ainsi quelques terrains jusqu'à lors constructibles ne le seront plus. Cette position apparait contestable. Outre le fait que le village de L'Audiais est déjà densifié, il dispose de tous les services (eau, électricité, fibre, service car scolaire) et est même équipé d'une station d'épuration. Les futurs terrains interdits à la construction ne seront pas pour autant rendus à l'agriculture. Ils s'apparentent davantage à << des dents creuses >>, aucun agriculteur ne travaillera de si petites parcelles. Dans ces conditions il n'y aura que des perdants, ce qui est dommage. Il serait donc plus judicieux de conserver ces parcelles constructibles.Vous souhaitant une bonne réception,Bien cordialement P. LAUDEN16 L'Audiais44360 Cordemais	Le lieu-dit de l'Audiais ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire et récente et ne dispose pas d'un noyau historique ou d'une organisation urbaine qui lui confère un esprit de village ou de hameau. De plus, le faible nombre de logements et la faible densité ne plaide pas pour le renforcement de ce secteur, situé à plus de 3 km de la centralité la plus proche et ne disposant pas de transports collectifs. Enfin, la proximité avec une zone Natura 2000 constitue un enjeu environnemental à prendre en compte. Pour l'ensemble de ces raisons, ce secteur n'a pas été retenu comme zone urbaine à densifier. Les parcelles libres de construction continueront à jouer un rôle en matière de biodiversité et ou agricole.	Non
15	E-mail	LAUDET	ADRIEN	01/09/2025 14h28	Campbon	Bonjour,Dans le cadre de l'enquête publique, nous avons déposé une demande concernant la parcelle YK166.Nous souhaiterions qu'elle soit considérée comme constructible pour les raisons suivantes :- Elle est entourée de maisons et constitue donc une dent creuse.- Elle est déjà bâtie.- Elle est viabilisée.Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information ou document nécessaire à l'étude de notre demande.Nous vous remercions par avance pour votre attention et votre retour.Merci de nous confirmer la bonne réception de ce mailCordialement,Adrien Laudet	Le lieu-dit de La Gaubretière ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire et récente et ne dispose pas d'un noyau historique ou d'une organisation urbaine qui lui confère un esprit de village ou de hameau. De plus, le faible nombre de logements, l'éloignement de la centralité la plus proche (environ 3 km), l'absence d'assainissement collectif et l'absence de transport collectif constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. De plus, le PADD précise que la densification doit respecter les sensibilités agricoles, or ce lieu-dit est limitrophe de bâtis agricoles. Pour l'ensemble de ces raisons, ce secteur n'a pas été retenu comme un hameau à densifier. Les parcelles libres de construction continueront à jouer un rôle en matière de biodiversité et ou agricole.	Non
16	E-mail	LAUDET		01/09/2025 14h37		Bonjour,Dans le cadre de l'enquête publique, nous avons déposé une demande concernant la parcelle YK166.Nous souhaiterions qu'elle soit considérée comme constructible pour les raisons suivantes :- Elle est entourée de maisons et constitue donc une dent creuse.- Elle est déjà bâtie.- Elle est viabilisée.Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information ou document nécessaire à l'étude de notre demande.Nous vous remercions par avance pour votre attention et votre retour.Merci de nous confirmer la bonne réception de ce mail	Voir réponse n°15	Non
325	Registre papier	LAUDET	Adrien	16/09/2025 10h00	Campbon	Demande le changement de destination du bâti. YK166	Le bâti ne présente pas d'intérêt architectural (bâti en tôles) et ne peut donc pas être identifié en tant que bâti pouvant changer de destination.	Non
29	Registre papier	LAVAZAIS	Marie-Annick	30/08/2025 10h00	Campbon	Demande de maintien en AU de la Fondinais' La zone est déjà prévue pour de l'activité. Il faut la garder car c'est trop difficile d'en trouver.	Pour rappel, le site de la Fondinais est identifié au PADD en tant que zone d'activité à rayonnement intercommunal dont le foncier doit être conforté. Plus précisément le PADD indique que les choix d'aménagement doivent conforter « l'offre des zones d'activités à rayonnement intercommunal à vocation artisanale, de services et de petites industries, en complémentarité avec l'offre des zones d'activités de dimension métropolitaine. Il s'agit d'offrir des opportunités foncières et immobilières aux entrepreneurs locaux, maillons essentiels du tissu économique d'Estuaire et Sillon ». Le PADD pose également comme enjeu prioritaire « le développement des zones d'activités de rayonnement extraterritorial et métropolitain à vocation industrielle, logistique et pour l'émergence de projets innovants de la transition énergétique ». Il s'agit des grandes zones industrielles, logistiques, de production de Porte-Estuaire, de la Croix-Blanche/Les Epinettes, du Bois de la Noue, de la Croix-Rouge, de la Folaine et de la Gâtais ainsi que des Acacias. Pour rappel, Estuaire et Sillon a pour objectif de réduire sa consommation foncière de 58,5% en compatibilité avec le SCoT et la loi Climat et Résilience. Pour répondre au PADD et à ce double objectif de limitation de la consommation foncière et de développement économique, les capacités foncières en développement entraînant de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ont été alloués aux zones économiques de rayonnement extraterritorial et métropolitain ». L'étude de programmation économique menée en parallèle du PLUi a également mis en exergue la nécessité de disposer de grands tènements fonciers en lien avec les besoins du territoire métropolitain et le manque de foncier disponible sur Nantes-Métropole et Saint-Nazaire Agglomération. La zone de la Fondinais constitue donc un enjeu secondaire en termes d'ouverture de nouveau foncier économique. Fort de ces éléments la zone UEa de la Fondinais permet de conforter l'activité en place. La zone s'appuie sur le projet de reprise du site de la Laiterie par une entreprise de logistique. Elle intègre le site dans son ensemble ainsi que le site de l'entreprise Agrial a l'ouest. La limite est s'appuie sur l'espace boisé alors que la limite nord prend en compte les besoins identifiés de l'entreprise, permet d'assurer son activité. Elle inclut des fonciers sur des espaces naturels en friche dans la continuité du bassin de rétention. La demande de maintien de la zone de la Fondinais ne	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							répond pas à un projet justifié et étayé. Pour rappel, les justifications des besoins en matière de développement économique s'appuient sur le schéma d'accueil des entreprises votées en 2022 et sur une étude de programmation économique menée en 2024/2025. Le rapport de justification synthétise cette étude et explicite et justifie les choix opérés dans le cadre du PLUi au regard des enjeux de préservation des espaces agricoles naturels et forestiers imposés par la loi climat et résilience et le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et des enjeux identifiés dans le cadre de l'étude précitée. L'ensemble de ces éléments sont présentés p164 à 197 du rapport de présentation.	
333	Registre papier	LAVAZAIS		26/09/2025 10h00	Campbon	Demande le maintien d'1,5 ha à La Fondinais, Agrial existe depuis des années.	Voir réponse 29.	Non
339	Courrier	LAVAZAIS		17/09/2025 12h47	Campbon	Nous demandons en vue d'une requalification de la parcelle Al15 :- La diminution de la zone classée zone humide et espace naturel et de loisirs.Le terrain se trouve sur toute sa longueur en surplomb du cours d'eau, ce qui limite fortement le risque d'inondation. Pour information, la mairie a accordé un permis de construire en 2021 sur la parcelle AI36 qui se trouve au même niveau que le cours d'eau.Même en diminuant la zone de chaque côte du cours d'eau, il reste de la place pour maintenir une zone d'espace naturel qui respecte la biodiversité du lieu et les possibles debordements de celui-ci qui se jette quelques mètres plus loin dans le plan d'eau.- La diminution de l'espace boisé (zone étoiles sur le plan) au niveau de la largeur de la parcelle de 1 ou 2 mètres, , afin de pouvoir avoir une vue plusdirecte tout en restant discrète sur le plan d'eau. Cette zone de la parcelle est classée zone boisée et de loisirs. Etant sur un terrain privé, il n'est pasenvisageable d'ouvrir cet espace pour un espace détente (pique-nique ...)- Le déclassement de zone agricole en classement zone constructible. Cette parcelle beneficie de nombreux atouts pour une vie dans un cadre bucolique tout en ayant accès à pied, en vélo aux écoles, transports en commun, commerces, au stade .... Cela limite donc l'utilisation de la voiture dans le centre bourg. L'acces direct par l'allée du Pilory est aussi à prendre en compte dans un projet durable et peu impactant sur le paysage.Cette parcelle accessible à tout mais très discrète visuellement du plan d'eau et de la rue des Tilleuls, respecte les espaces naturels (végétation,biodiversité ...) de ce lieu protégé en plein centre bourg. Maintenir cet espace en zone agricole, avec une possibilité d'y faire paitre des animaux tels que des vaches, ne nous semble pas cohérent avec un espace de loisirs.	Concernant les zones humides identifiés au règlement graphique, elles sont issues des zones humides identifiées dans le cadre du SAGE que le PLUi est dans l'obligation de reprendre. Toutefois, en cohérence avec le SAGE, les propriétaires peuvent mener des études contradictoires pour infirmer ou non le caractère humide de leur parcelle. Concernant l'identification des boisements, il est effectivement constaté des erreurs dans le secteur. A ce titre le boisement est supprimé sur la parcelle Ai 4 du fait de l'absence de boisement existant. De même le boisement identifié le long de la parcelle Ai36 est remplacé par une haie, ce qui correspond davantage à la réalité. Enfin le boisement sur la parcelle Ai 15 est modifié et remplacé par un arbre repère pour assurer la préservation du chêne isolé. Le reste du boisement existant est maintenu.	Oui
184	E-registre	LE BONTE	Jocelyne	23/09/2025 16h34	Savenay	Monsieur le Commissaire Enquêteur,Domiciliée au 39 rue du Moulin des Epinettes, à SAVENAY, section cadastrale N°150, je suis propriétaire également de la parcelle N° 51 située derrière ma maison.Je souhaite que cette parcelle N° 51 devienne constructible afin que je puisse l'urbaniser et la viabiliser.A cet effet, je prévois de réaliser un chemin d'accès, à l'est de la parcelle N° 150, depuis la route, vers le futur projet.J'espère que ma demande retiendra votre attention.Avec mes remerciements, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguéesMme Jocelyne LE BONTÉ	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p156 à 181 pour la commune de Savenay. Concernant les parcelles et site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). Les parcelles concernées sont situées au sein d'un espace naturel et agricole et non urbanisé. De plus, ils ne sont pas situés en continuité d'un espace urbanisé constitué. Les bâtis évoqués au sein de la demande sont des bâtis isolés qui n'ont aucun lien avec le quartier du Matz situé au nord et à l'est. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine.	Non
75	E-registre	LE BRAS	Quentin	11/09/2025 11h30	Cordemais	Bonjour,vous trouverez ci-jointe la contribution de l'ARD49 pour le projet de PLUI.Cordialement.	Estuaire et Sillon apporte des réponses aux différents sujets évoqués par l'association : 1/ Contournement La dénomination des hypothèses sera modifiée dans le rapport de présentation comme proposé par l'association. La traduction réglementaire des deux hypothèses s'appuie sur des échanges avec le département et sur l'existence préalable d'un emplacement réservé au PLU de Saint-Etienne-de-Montluc au profit du département et d'une DUP. Ces éléments sont donc repris au PLUi. Le tracé de la zone Nc a été travaillé en accord avec le département, pilote des études sur le projet de contournement. En revanche, la 3ème hypothèse, de contournement par le nord de Saint-Etienne-de-Montluc n'a pas été retenu et n'est pas porté par les élus d'Estuaire et Sillon. En effet, cette 3ème hypothèse disposait de trop nombreuses contraintes : topographie, présence coteaux, enjeux agricoles et environnementaux plus forts que pour les deux autres hypothèses, nombreux boisements à supprimer (supérieur à ceux pour les deux autres hypothèses). Elle entraînait en effet la création de 7,5 kms de voiries contre 800 mètres pour l'hypothèse de contournement par la Folaine et environ 4,5 pour le contournement au sud de Saint-Etienne-de-Montluc. De plus, elle ne permettait pas de répondre à la problématique du trafic de poids lourds pour les communes de Cordemais, Malville et du Temple-de-Bretagne. Même si des impacts seront inévitablement existants pour les deux autres hypothèses, elles apparaissent davantage pertinentes et cohérentes par rapport aux enjeux exposés. 2/ Marge de recul	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							En matière de marge de recul, Estuaire et Sillon apportera les modifications exposées par le Département dans son avis, celui-ci étant le gestionnaire du réseau départemental. 3/ Folaine et inventaire zones humides La mise à jour des inventaires de zones humides menée dans le cadre du SAGE, n'étant pas achevée au moment de l'arrêt du PLUi, la collectivité a intégré l'inventaire du SAGE actuellement en vigueur au SAGE approuvé, et ce, pour l'ensemble des 11 communes. Il ne semblait pas opportun d'afficher des inventaires complets sur une commune et incomplets sur une autre, qui plus est avec des levées de doutes encore à réaliser. Comme précisé dans l'évaluation environnementale du PLUi réalisée par le bureau d'études Ecovia, les choix d'aménagement et leur localisation ont bien été réalisés en connaissance de cause. Les résultats des inventaires ont en effet alimenté l'analyse multicritères (AMC) réalisée par Ecovia, afin d'identifier les secteurs à fort enjeux écologique et éviter l'impact du projet de PLUi sur les zones humides. La doctrine "éviter - réduire - compenser" a ainsi été appliquée. Une démarche itérative a ensuite été adoptée entre l'addrn, en charge de l'élaboration du document, et les élus, afin de relocaliser certains secteurs d'aménagement. Dès la validation des inventaires mis à jour, la collectivité modifiera la délimitation des zones humides affichée au règlement graphique et ajustera si nécessaire les modalités de protection. En parallèle de ces inventaires SAGE, à la demande de la collectivité, des inventaires ont été réalisés par la société GES SA au seul droit de la ZAC de la Folaine au titre de l'arrêté de 2008 modifié, afin de mesurer très précisément les incidences potentielles de l'aménagement de la ZAC sur les zones humides et appliquer la doctrine ERC. Ces inventaires étant très fastidieux, ils ne faisaient pas partis du marché d'Hydroconcept. L'inventaire pédologique n'ayant pas été achevé à la date d'arrêt du PLUi, le zonage de la Folaine est modifié dans le cadre de l'approbation pour tenir compte de l'inventaire complet. Des zones humides nouvellement identifiées après l'arrêt du PLUi ont été classées en zone UEa à l'arrêt. Pour assurer la préservation de ces nouvelles zones humides tout en préservant les capacités de développement économique exposées dans le rapport de présentation, le zonage UEa sur la Folaine est ajusté. A ce titre, les espaces nouvellement identifiés en zones humides sont exclues de la zone UEa pour assurer leur préservation, notamment au sud-est de la rue Hector Guimard. L'équivalent est reclassé sur d'autres espaces non concernés par une zone humide pour assurer le maintien de la réponse aux besoins des entreprises, au sud-ouest de la rue Hector Guimard. 5/ Augmenter la protection de haies et boisements au sud du Temple de Bretagne Une incohérence est soulevé avec le SCoT Nantes Saint-Nazaire, notamment concernant la zone NC. En effet, la zone N comporte une zone Nc qui correspond à la zone d'étude de la déviation de la D17 dans laquelle aucune construction et aucun aménagement ne sont autorisés. Au même titre que les zones Np qui l'entourent, cette zone Nc, interdisant toute construction, traduit bien la Trame verte et bleue identifiée dans le cadre de l'état initial de l'environnement réalisé par le bureau d'études Ecovia (cf. rapport de présentation). La zone Nc est en effet située au droit d'un réservoir bocager à préserver. Des protections spécifiques relatives au patrimoine naturel et paysager s'ajoutent aux zones naturelles inconstructibles : les boisements, les espaces boisés classés et les zones humides. La TVB du PLUi est compatible avec la TVB du SCOT en identifiant, à une échelle inférieure et de manière plus précise, les réservoirs et corridors écologiques identifiés à l'échelle du pôle métropolitain. Au sud du Temple-de-Bretagne, le SCOT en vigueur et le SCOT en cours de révision arrêté identifient respectivement au droit de la zone Nc des « réservoirs de biodiversité complémentaires » et des « zones à enjeux complémentaires ». La carte des zones préférentielles d'augmentation du carbone a pour objectif d'aider les collectivités à identifier le couvert végétal en s'appuyant notamment sur les corridors écologiques et les passages fonctionnels à enjeux de la TVB, les réservoirs, complémentaires boisés ou bocagers de la TVB, etc. Encore une fois, l'identification de zones naturelles au PLUi traduit la volonté de préserver de toute construction ces secteurs naturels. Le SCOT en cours de révision, au travers du DOO, stipule à ce titre : « en priorité, éviter l'artificialisation des zones préférentielles d'augmentation du couvert végétal en privilégiant une vocation naturelle permettant d'y développer le linéaire de haies, le couvert végétal et la canopée en milieu urbain. À défaut, veiller à réduire autant que possible les incidences sur la capacité environnementale du secteur en adaptant les aménagements projetés (notamment en conservant une part du couvert végétal dans le projet en mobilisant les articles L.151-19, L.151-22 et L.151-23 du code de l'urbanisme) ». Si le projet de déviation devait se poursuivre, une étude règlementaire sera réalisée et devra étudier les incidences d'un tel projet d'infrastructure sur l'environnement. L'application d'une démarche ERC devra être justifiée et des mesures de réduction et/ou de compensation seront à envisager si nécessaire au regard des effets notables du projet sur les objectifs de préservation de	

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							la Trame verte et bleue et du couvert végétal en lien avec l'augmentation des capacités de stockage et de captation du carbone. 6/ Inventaire des haies et des boisements Sur le territoire d'Estuaire et Sillon, les espaces agricoles constituent une matrice écologique abritant une biodiversité dont la diversité écologique est favorisée par la présence d'un réseau de haies très dense dont l'enjeu est sa préservation. La trame bocagère constitue d'ailleurs un maillon majeur de la trame verte et bleue d'Estuaire et Sillon et participe activement à sa fonctionnalité. Au regard de la densité du réseau de haies sur le territoire, l'identification des haies à protéger a été réalisée selon trois enjeux : - La préservation des fonctionnalités écologiques des corridors, - La préservation des fonctionnalités hydrauliques des haies au titre du SAGE. - La préservation des lisières urbaines, des haies dans les espaces urbanisés et les alignements d'arbres. Afin de préserver les fonctionnalités écologiques des corridors boisés et bocagers identifies dans le cadre de la trame verte et bleue, les haies présentes dans un rayon de 50 mètres autour de ces corridors ont été préservés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. En réponse à la disposition du SAGE Estuaire de la Loire QE3-8 « Inventorier les éléments du paysage et caractériser leurs fonctionnalités », le bureau d'études Hydroconcept à inventorier les haies sur l'ensemble du territoire d'Estuaire et Sillon qui participent à la maîtrise des ruissellements et de l'érosion des sols (haies, talus, ripisylve, zones tampons), ou à d'autres enjeux (biodiversité, corridors, piège à carbone…). Seules les haies d'intérêt majeurs et importants sont préservées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme, étant celles qui jouent un rôle dans la gestion des eaux (haies avec talus, haies perpendiculaires, etc). Concernant les lisières urbaines et les haies et alignements d'arbres des espaces urbanisés, un travail de terrain a été effectué par l'addrn afin d'identifier le caractère continu de la haie, la diversité végétale et l'épaisseur de la végétation tant en emprise au sol qu'en canopée. 8/ Consultation publique Enfin concernant le déficit de concertation, Estuaire et Sillon rappelle que les associations ont été conviées très tôt dans le processus d'élaboration du PLUi, en particulier lors d'une réunion le 7 février 2023 pendant la phase de diagnostic et de travail sur le PADD, à laquelle ont participé le GIP Loire Estuaire, Terre d'Avenir, l'association syndicale des marais Estuariens de Cordemais, L'Association syndicale des marais de Couëron – Saint-Etienne-de-Montluc ainsi que Bretagne Vivante. Au cours de cette réunion, Estuaire et Sillon a rappelé son souhait de collaborer avec les associations et d'être récepteur des données et connaissances de terrains dont les associations disposent. Toutefois, aucune suite n'a été donnée après ce temps d'échanges, ce que regrette Estuaire et Sillon. Par ailleurs, plusieurs réunions publiques, ateliers de travail notamment sur le patrimoine du territoire tant naturel que bâti ont eu lieu durant l'élaboration du PLUi ainsi qu'une matinée aux halles de Savenay consacrée au PLUi. Les associations étaient donc tout à fait conviée à participer à ces temps d'échanges collectifs pour apporter leur contribution et échanger également avec les autres habitants	
172	E-registre	LE BRAS	Justine Et Quentin	22/09/2025 21h59	Cordemais	Bonjour, Propriétaires des parcelles AP70 et AP72, au lieu-dit Bellevue, nous souhaiterions que le patrimoine de nos parcelles soient préservé dans le cadre du PLUi.La parcelle AP72 est une des parcelles qui constitue un bois de 5000m², dans un des corridors écologiques identifié par le PLUi. Classé EBC dans le PLUi actuel, il n'est classé que "boisement" dans le nouveau projet. Nous souhaiterions que le boisement retrouve son statut d'EBC afin d'en préserver sa destination de bois.Sur la parcelle AP70, des haies bocagères sont présentes et revêtent d'un intérêt indéniable pour la biodiversité : sur talus, doublées d'un fossé, 3 strates et constituées d'essences d'arbres et d'arbustes locaux dont certains chênes sont centenaires. Situées dans un corridor écologique, elles méritent d'être préservées au titre du PLUi. Enfin, une partie de notre terrain est en zone humide (boisement de la parcelle AP72, pelouse voisine et mare à l'angle de la parcelle AP70) qui n'a pas été identifié comme telle sur le règlement graphique du PLUi. Cette présente contribution avait été formulée lors de la consultation publique mais sans effet sur le projet de PLUi, nous espérons pouvoir être davantage entendu cette fois-ci.A l'image de ce que nous demandons sur nos propriétés, nous souhaitons que soient mieux protégées les zones humides dans le PLUi notamment en amont de notre habitation où le règlement graphique est clairement incomplet sur ce point. Notre terrain est régulièrement inondé par le fossé départemental qui accueille l'eau des voiries et parcelles agricoles. L'absence de protection des zones humides et leurs destructions potentielles sur la zone de la Folaine et par les projets routiers (barreau routier du temple de Bretagne et échangeur de la RN165) ne feraient qu'aggraver la situation.Enfin, nous sommes clairement opposés à un traitement inéquitable des différents scénarios de contournement de St-Etienne-de-Montluc dans le PLUi. Le zonage Nc n'est	La trame des boisements est composée des petits boisements publics et privés qui participent à la qualité paysagère et environnementale. Afin d'assurer la préservation des boisements identifiés, le règlement soumet les travaux ayant pour effet de modifier, supprimer les boisements identifiés à déclaration préalable. Pour préserver la zone de sensibilité racinaire, un rayon de 10 mètres à partir du collet des arbres situés en limite de boisement est institué dans lequel les travaux mentionnés sont interdits. Toutefois, le règlement dispose de souplesse pour certains travaux nécessaires à la mise en valeur de ces espaces ou à son entretien (accueil du public, cheminements, coupes et abatages) sous réserve de préserver la pérennité du boisement et sa composition paysagère. Concernant les mares, elles sont protégées uniquement sur les communes où ont été menées des études spécifiques sur les mares et notamment leur intérêt biologique. En effet, de nombreuses mares ne constituent pas des enjeux en matière de biodiversité, voir peuvent jouer un rôle néfaste en la matière. Pour définir si une mare joue un rôle positif dans la trame verte et bleue elle doit faire l'objet d'une analyse spécifique. Aussi, afin de conserver la cohérence méthodologique à l'échelle d'Estuaire et Sillon, seules les mares ayant fait l'objet d'une identification dans le cadre d'une étude précise (atlas de biodiversité communale par exemple) sont protégées. Enfin, concernant le projet de contournement, la traduction réglementaire des deux hypothèses s'appuie sur des échanges avec le département et sur l'existence préalable d'un emplacement réservé au PLU de Saint-Etienne-de-Montluc au profit du département et d'une DUP. Ces éléments sont donc repris au PLUi. Le tracé de la zone Nc a été travaillé en accord avec le département, pilote des études sur le projet de contournement. En revanche, la 3ème hypothèse,	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						pas repris dans les scénarios par le Sud et par le Nord de St-Etienne et aucune distance de non-construction n'est appliquée sur ces secteurs. Nous demandons donc que toutes les exceptions faites dans le PLUi à la faveur du scénario par la RD49 soient retirés : zone Nc, marge de recul agrandie notamment. Par avance merci de la prise en compte de nos remarques. Cordialement,	de contournement par le nord de Saint-Etienne-de-Montluc n'a pas été retenu et n'est pas porté par les élus d'Estuaire et Sillon. En effet, cette 3ème hypothèse disposait de trop nombreuses contraintes : topographie, présence coteaux, enjeux agricoles et environnementaux plus forts que pour les deux autres hypothèses, nombreux boisements à supprimer (supérieur à ceux pour les deux autres hypothèses). Elle entraînait en effet la création de 7,5 kms de voiries contre 800 mètres pour l'hypothèse de contournement par la Folaine et environ 4,5 pour le contournement au sud de Saint-Etienne-de-Montluc. De plus, elle ne permettait pas de répondre à la problématique du trafic de poids lourds pour les communes de Cordemais, Malville et du Temple-de-Bretagne. Même si des impacts seront inévitablement existants pour les deux autres hypothèses, elles apparaissent davantage pertinentes et cohérentes par rapport aux enjeux exposés.	
294	E-registre	LE FEUVRE	Gaëtan - Savenay	26/09/2025 09h51	Savenay	Madame, Monsieur,Veuillez trouver ci-joint, suite à notre entrevue de ce matin, le dossier intitulé :« Prairies centrales du lotissement de l'Oisillière - parcelles cadastrées BK151 et BK164 »Ce dossier comprend :- Le texte de l'observation,- La liste récapitulative des signataires,- 10 pages de signatures numérotées (1/10 à 10/10).Il a été signé par 63 propriétaires du lotissement de l'Oisillière.Nous vous remercions d'en accuser de bien vouloir l'intégrer au dossier d'enquête publique.Bien cordialement,Pour le collectif des propriétaires du lotissement de l'Oisillière	Voir réponse remarque 35.	Oui
63	Courrier	LE GAONACH	Gilda	04/09/2025 17h36	Malville	Je reviens vers vous concernant la parcelle cadastrée section ZC, n°83 située au 4 Piou à MALVILLE (44260), dont je suis propriétaire depuis novembre 1980. J'ai construit avec mon mari notre résidence principale en 1982 et nous avons toujours été malvillois. Cette construction neuve fut la première du village et cette parcelle a toujours été en zone constructible (Uc). Lors de la dernière révision du PLU, l'ancienne équipe municipale a intégre ladite parcelle en zone Ah sans nous avoir consulté. Elle a été rattachée à la parcelle voisine section ZC, n°42 dont une grande partie est exploitée par un agriculteur (cette parcelle appartient à un autre propriétaire). Maigré nos recours, la parcelle a changé de zonage est maintenant en zone Ah. Comme indique dans mon précédent courrier, je souhaite que lors de l'actuelle révision du PLU, ma parcelle section ZC, n°83 retrouve son caractère constructible et redevienne en zone Ue. A ce sujet, je tiens à vous préciser qu'en 2007, nous avons pu détacher de notre parcelle initiale (cadastrée section ZC, n° 57), une parcelle actuellement cadastrée section ZC, n"84. Cette parcelle a bénéficié d'une PVR sur le chemin communal. A cette occasion, et dans le but de détacher d'autres terrains à batir, la mairie a fait installer 2 regards sur notre terrain afin de raccorder les futures constructions. Ce chemin communal dessert actuellement 5 parcelles. En outre, les constructions neuves dans le hameau sont de plus en plus nombreuses depuis plusieurs années. Il y a même eu une division de parcelle en 2021 et quatre nouvelles constructions depuis 2022. A la lecture du plan Géoportail et du plan de cadastre, vous constaterez que notre parcelle n'est absolument pas en zone agricole. En effet, les terrains en zone agricole sont exploités par des agriculteurs et sont situés autour du village. Notre parcelle est agrémentée d'arbres et n'est absolument pas exploitée par un agriculteur.	La parcelle ZC 83 est située dans le lieu-dit Piou qui ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, dispose d'un faible nombre de logements, d'une faible densité. L'absence d'assainissement collectif et de transport collectif constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. Le lieu-dit est donc classé en zone agricole qui permet l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes.	Non
194	E-registre	LE GENTIL	Jean Francois	24/09/2025 10h46	Prinquiau	Bonjour Mrs les commissaires enquêteurs,Nous faisons suite à la permanence du 29 août 2025 à Prinquiau dans le cadre de l'enquête publique pour la mise en place du PLUI de la communauté de communes Estuaire et Sillon.Vous trouverez en pièce jointe notre requête de contestation concernant notre parcelle n° 115 situé dans le hameau de l'hôtel Rigaud (courrier envoyé en recommandé avec AR ce même jour).Vous en remerciant par avance de bien vouloir y apporter une attention particulière.Nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentairesVeuillez recevoir Mrs les Commissaires Enquêteurs, nos salutations distinguées.LE GENTIL JF et GUERIN Catherine	Le hameau de l'Hôtel Rigaud a été identifié en tant que hameau densifiable, toutefois la parcelle ZO 115 est située en extension d'urbanisation sur des parcelles agricoles ou naturelles et donc non urbanisées. Elle ne peut être considérée comme dent creuse du fait de la distance entre les deux bâtis, plus de 60 mètres et de l'usage de la parcelle de type prairie. À ce titre, elles ne peuvent être intégrées au hameau et ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation, en cohérence avec les orientations établies par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui n'autorise les extensions urbaines que pour les centralités du territoire. Par ailleurs, le périmètre bâti des hameaux densifiables du présent PLUi s'appuie sur la méthodologie élaborée par le SCoT du pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire et s'est donc attachée à ne pas entrainer d'augmentation de l'enveloppe urbaine. Pour rappel, le PADD précise que l'urbanisation et le comblement de dents creuses est possible sous réserve de respecter les pratiques agricoles et de ne pas entraver l'accès aux parcelles agricoles. L'urbanisation de cette parcelle aurait donc pour conséquence l'urbanisation d'espace naturel et/ou agricole. De plus, des zones humides ont en effet été identifiées sur la parcelle ZO 115 dans le cadre de la trame verte et bleue et des passages pour l'analyse écologique et environnementale. La parcelle est par ailleurs située dans un secteur de réservoir bocager et elle a été identifiée comme secteur agricole à enjeux forts par la Chambre d'agriculture qui souhaite donc la voir conservée en zone agricole et/ou naturelle. Pour l'ensemble de ces raisons et au regard des enjeux de réduction de l'étalement urbain et de la préservation des espaces agricoles et naturels (loi Climat et résilience) et de l'interdiction de détruire des zones humides comme imposé par le SAGE Estuaire de la Loire, cette parcelle n'a pas été retenue pour être constructible.	Non
219	E-registre	LE GENTIL	Jean Francois	25/09/2025 11h06	Prinquiau	Bonjour Messieurs les commissaires enquêteurs,Nous faisons suite à la permanence du 29 août 2025 à Prinquiau dans le cadre de l'enquête publique pour la mise en place du PLUI de la communauté de	Voir réponse 194.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						communes Estuaire et Sillon.Vous trouvez en pièce jointe notre requête de contestation concernant notre parcelle n°115 située dans le hameau de l'hôtel Rigaud (courrier envoyé ce jour par lettre recommandé avec AR).Vous remerciant par avance de bien vouloir y apporter une attention particulière.Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.		
230	E-registre	LE GENTIL	Jean Francois	25/09/2025 13h59	Prinquiau	Bonjour Messieurs les commissaires enquêteurs,Nous faisons suite à la permanence du 29/08/2025 à Prinquiau dans le cadre de l'enquête publique pour la mise en place du PLUI de la communauté de commune Estuaire et Sillon.Vous trouverez en pièce jointe notre requête de contestation concernant notre Parcelle n°115 située dans le hameau de l'hôtel Rigaud (courrier envoyé ce jour en recommandé avec AR).Nous vous remercions par avance de bien vouloir y apporter une attention particulière et restons à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.CordialementLE GENTIL Jean FrançoisGUERIN Catherine	Voir réponse 194.	Non
195	E-registre	LE PARC	Matthieu	24/09/2025 11h34	Campbon	Bonjour,Je me permets de vous contacter dans le cadre de la concertation sur le nouveau PLUI. Suite à la comparaison de la nouvelle carte de zonage avec l'ancienne, je me rends compte que mon terrain (88 route de Bouvron 44750 CAMPBON, parcelle cadastrale YN 400, qui était entièrement en zone Ub se retrouve partiellement en zone Ap (voir visuels ci-dessous). Je trouve ce découpage assez étonnant car il concerne juste une un coin du terrain d'une surface d'environ 100m², que cette partie de notre terrain n'est actuellement pas cultivé et qu'il n'y a aucune modification autre sur les terrains alentours. Le problème, c'est que cette modification concerne exactement la zone que nous avions prévu pour implanter un garage/atelier d'environ 60-80m² qui ne sera pas permis par le zonage Ap. Nous avons ce projet depuis l'achat de notre maison il y a maintenant presque 4 ans mais nous ne l'avons pas lancé tout de suite pour cause de financements, nous pensions le réaliser dans 3-4 ans. Nous avons déjà profité de travaux de terrassement sur notre terrain l'année dernière pour réaliser une plateforme à même d'accueillir ce futur bâtiment. Je me suis rendu le samedi 13/09 à la permanence de la commission d'enquête de Savenay afin de discuter avec un commissaire enquêteur. Lors de la présentation de mon cas à ce dernier, il trouvait lui aussi que ce nouveau découpage ne semblait pas cohérent dans la mesure où il n'existe aujourd'hui pas de différence ni de limite entre la zone passée en Ap et le reste du terrain resté en Ub. Il m'a conseillé d'invoquer une « erreur matérielle » dans ce nouveau découpage afin que l'ensemble repasse en Ub. Vous trouverez ci-dessous un extrait de la carte du PLU actuel de Campbon, un extrait de la carte de proposition du nouveau PLUi ainsi qu'une projection de du nouveau zonage sur une vue aérienne de la parcelle.Merci de prendre en compte ma contribution afin de rétablir le périmètre Ub sur l'ensemble de la parcelle Cordialement,Matthieu Le Parc	Le fond de parelle a été effectivement été classé en zone Ap, toutefois ce fond n'est effectivement pas cultivé et constitue bien le jardin d'agrément de la maison. A ce titre, la zone UHb, en cohérence avec la méthodologie de tracé des zones urbaines s'appuiera sur le parcellaire et englobera l'ensemble du fond de jardin.	Oui
129	E-registre	LEBRETON	Jean-Pierre	19/09/2025 13h23	Cordemais	Veuillez trouver le courrier ci-joint	La parcelle citée dans la demande est située en zone agricole et, en partie, au sein d'un réservoir bocager. Concernant la parcelle évoquée, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). Aussi, la Herguenais n'est pas identifié comme un hameau ou un village densifiable et la parcelle en question n'est donc pas considérée comme étant en continuité d'un espace urbanisé constitué. De plus, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux. Dans la zone Aa du futur PLUi et donc la parcelle AM 56 évoquée dans la demande, seules les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes seront admises.	Non
236	Courrier	LEBRETON	Jean-Pierre	24/09/2025 18h23	Cordemais	Laisser cette parcelle AM56 La Herguenais en zone agricole relève d'un non-sens : toute exploitation agricole est impossible : -Petite surtace de 1000m2. Face d'entrée étroite ne permettant pas le passage agricole. - Elle deviendra vite une friche.La réhabilitation en zone constructible semble tout à fait possible si l'on se retère au règlement stipulé page 27 de la note synthétique de présentation du projet du PLUi.	La parcelle AM 56 citée dans la demande est située en zone agricole et sur un réservoir bocager. De plus elle n'est pas située en continuité d'un espace urbanisé constitué, puisque non continu avec un hameau densifiable ni avec l'écart inconstructible de la Herguenais. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux. En ce sens, l'urbanisation de ce secteur apparait également incompatible avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage. Pour l'ensemble ce des raisons, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible.	Non
154	Courrier	LECOU	Jeannette	20/09/2025 18h05	Quilly	Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Commune de Quilly, je vous sollicite pour réviser le classement de ma parcelle cadastrée Z028 dont je suis propriétaire située rue du Bois Joli, Ac3 Cette parcelle de 1870 m2 avait été classée en secteur 2 d'orientation d'aménagement et de programmation lors du PLU et ne peut être urbanisée que sur une opération d'ensemble avec la parcelle AC3 qui ne m'appartient pas. Lorsque je me suis présentée à la mairie de Quilly le 10 avril 2014 en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme pour la vente de ce terrain, j'apprenais alors que le conseil Municipal venait le 17 février 2014 d'approuver l'installation du PLU actuel.	La commune souhaite maintenir la parcelle AC 3 au sein de l'OAP. En effet, elle constitue un secteur stratégique pour mettre en oeuvre une opération cohérente entre le nord et le sud et permettre une continuité entre la rue du Bois Joli et de La Pilardais. La mise en oeuvre d'une opération conjointe entre le parcellaire au sud et au nord permettra notamment de rentabiliser la voirie nécessaire pour ces deux opérations et sera donc moins couteuse. Estuaire et Sillon rappelle que 3 secteurs distincts sont prévus sur cette opération, mais que les lettres n'imposent pas un échéancier des phases d'ouvertures. L'opération B pouvant sortir avant la A, la C avant la A etc. En revanche chaque opération devra s'assurer d'être compatible avec les orientations à l'échelle du	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						Il n'avait jamais été porté à ma connaissance ni l'élaboration, ni cette délibération. Le propriétaire de la parcelle AC2 n'est pas vendeur à ma connaissance. Ce classement en operation d'ensemble me penalise et ne me permet pas d'urbaniser ce terrain a ma convenance. Aujourd'hui je souhaite vivement que ma parcelle ZM28 ne fasse plus partie de l'orientation d'aménagement et que je puisse la vendre individuellement en terrain constructible (zone Ua]	site. L'OAP est modifier pour préciser cette absence d'échéancier dans la partie éléments de programmation.	
213	E-registre	LEGRAND	Madeleine	24/09/2025 23h00	Saint-Étienne-de-Montluc	Je souhaite m opposer au projet d urbanisation de la zone des boudinieres qui va bétonner- une zone riche en biodiversité (en particulier chauve souris, hirondelles, mésanges), aucun inventaire de la faune et de la flore n a été fait.-des bonnes terres, historiquement maraîchères, des jardins entretenus,dotée aussi de grands arbres qui en été permettent d avoir de l ombre , de la fraîcheur. En été 2021 St Etienne de Montluc a eu la température la plus élevée du département.Un patrimoine architectural charmant accompagne ces jardins,il sera détruit avec ces constructions De plus de récents épisodes fortement pluvieux ont amené des inondations importantes surLa commune de Saint Etienne de montluc. Ces épisodes avec le dérèglement climatique se reproduiront. Les maisons au sud de la rue de la Chezine ont déjà été inondées .En artificialisant les sols des Boudinieres, Lors des pluies l eau décalera la pente plus encore et accroîtra l inondation des maisons et rues en contrebas	Voir remarque 18.	Oui
215	E-registre	LEGRAND	Pascal	24/09/2025 23h27	Saint-Étienne-de-Montluc	Mesdames, messieurs, Le climat montre ces dernières années une tendance au dérèglement avec des épisodes remarquables comme l'augmentation de la température l'été et un régime de pluviométrie plus intense.La zone des Boudinières a été longtemps classée "zone verte inconstructible". Basée sur les anciens terrains maraîchers, elle procure un tampon pour amortir les fortes pluies ainsi qu'une zone de rafraîchissement de l'air en été. Elle est de surcroît entourée de vieux murs en pierre, témoins de l'histoire maraîchère stéphanoise .Ces dernières années de nombreuses zones vertes stéphanoises ont été sacrifiées pour des projets immobiliers frénétiques. Cette ancienne zone maraîchère n'y échappe pas, semble-t-il.On constate de nouvelles tendances dans certaines villes du sud de la France qui cherchent à remplacer des zones bétonnées en espaces verts pour regagner un peu de fraîcheur. (plantations d'arbres, rachat de clôtures plastiques et échange par des buissons...)Il est très étonnant de voir la municipalité actuelle s'arcbouter sur une décision de bétonnage et goudronnage d'espaces verts qui pourraient être valorisés pour amortir le choc climatique de surcroît à proximité du centre-ville dense et minéral. Par ailleurs, je doute que les anciens murs en pierre soient conservés en l'état, sacrifiant un peu plus le patrimoine historique de la commune. Je suis consterné par cette décision de bétonnage qui me semble aller à l'encontre des nouvelles évolutions climatiques. Cordialement	Voir remarque 18.	Oui
321	Courrier	LEJEUNE	Martine	26/09/2025 11h46	Malville	Mail de la mairie : ENR non règlementés, revoir le tracé de l'ENR, EBC sur chelins ruraux, phaser l'OAP Ste Catherine, supprimer une partie de l'OAP, moins de densification sur l'OAP du Pressoir, suppression d'un changement de destination (ferme)	Estuaire et Sillon répond sur les différents points : 1/ Concernant les secteurs ENR, les élus ont arbitré qu'au regard du stade d'avancement des différentes études d'implantation de parc photovoltaïque, le PLUi ne serait pas modifié en l'état. Toutefois, la collectivité souhaite échanger avec les porteurs de projets pour les accompagner dans leurs démarches pour envisager une modification du PLUi ultérieurement, une fois l'ensemble des études techniques achevées permettant de justifier de l'évitement, de la réduction et éventuellement de la compensation en cas d'impact sur l'environnement, l'agriculture ou la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers. 2/ Des haies seront retirées comme par exemple sur les parcelles ZY 80 et 10 le long de chemin ruraux, ou au milieu d'espaces agricoles (ex AK1, YC 17) or ces haies n'existant pas. Une vérification a donc été entrepris pour corriger ces erreurs d'indentification. 3/ Concernant l'OAP de Sainte-Catherine, il n'est finalement pas apparu opportun de modifier les différentes phases de l'OAP compte tenu des incertitudes sur les besoins en équipements publics à l'heure actuelle. A noter que le secteur A' est également supprimé de l'OAP en lien avec la demande d'habitants. 4/ L'OAP du Pressoir est supprimé compte tenu de la volonté du propriétaire de conserver son jardin. De plus, ce secteur étant classé en zone Ua, les règles d'insertion et d'implantations en zon Ua permettront d'assurer une insertion en rapport avec le tissu du centre-bourg. De plus, une partie de l'OAP est de propriété communale, laissant la possibilité de mise en oeuvre d'une partie des orientations de l'OAP sur cet espace. 5/ Enfin le changement de destination de la parcelle ZP 89 est supprimé du fait de l'existence de l'exploitation agricole et de son périmètre sanitaire.	Oui
119	E-mail	LEMERCIER		16/09/2025 11h09	La Chapelle-Launay	Bonjour,par le présent mail, je vous envoie une demande de modification de zonage sur la commune de la Chapelle Launay pour une parcelle dont nous sommes propriétaire.Dans l'attente de l'étude de cette demande, nous restons à votre disposition pour vous apporter des compléments d'informations,cordialementViviane OUISSE épouse LEMERCIERPour la famille OUISSE.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 112 à 117 pour la commune de La Chapelle-Launay. Concernant la parcelle et le site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de La Chapelle-Launay a pour objectif de produire environ 160 et 200 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 78 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. À cela s'ajoute environ 50 logements au sein du Chapeau aux Moines dont le projet est porté par la commune depuis plusieurs années et qui doit démarrer en 2026. Pour répondre aux objectifs assignés à Estuaire et Sillon de réduire de 58,5% la consommation future par rapport à celle de 2011-2021, les autres sites identifiés pour accueillir de la production de logements s'appuient sur l'étude de plan guide et la recherche de site à proximité du centre-bourg et en renouvellement urbain. Ainsi, les sites du centre-bourg et de La Valette ont été ciblé et permettront d'envisager la production d'environ 95 logements. Ensuite, le site des Trois-Roses constitue une enclave au cœur d'espace déjà urbanisé qui n'est aujourd'hui plus cultivé. Le dernier site choisi est celui du Lattais à l'entrée nord de La Chapelle-Launay, qui offre l'avantage d'être situé à 400 mètres des équipements sportifs et à moins d'1 kilomètre du centre-bourg. Il répond donc aux ambitions du PADD de proximité avec les centralités. Il bénéficie aussi de la présence de l'échangeur routier de la RN 165. Ce site, bien que vierge de toute urbanisation est située en continuité du tissu urbain du bourg et n'a pas été identifié comme secteur à enjeu agricole par la chambre d'agriculture. A l'inverse la parcelle ZH 45 a été identifiée comme secteur agricole fragilisé par la chambre d'agriculture qui souhaite la voir conservée en zone agricole. De plus, cette parcelle a été diagnostiquée avec des enjeux écologiques forts : la parcelle évoquée dans la demande est concernée par une zone humide et est localisée sur un axe de déplacement important dans le cadre de la trame verte et bleue et elle abrite donc des espèces. Le PADD rappelle également la définition d'une dent creuse comme une « parcelle ou groupe de parcelle non bâti entouré de parcelles urbanisées (présence de bâtis ou de route) sur les trois côtés et dont la largeur est plus faible que sa profondeur ». Ainsi, la parcelle ZH 45 étant non bâtie sur au moins trois de ses côtés, ne répond pas à cette définition et, en l'état, n'est donc pas considérée comme une dent creuse. En lien avec ce diagnostic et les injonctions législatives et réglementaires de préservation des espaces agricoles et naturels dans le cadre de la loi Climat et Résilience, cette parcelle n'a pas été retenue pour faire l'objet d'une extension urbaine.	
58	Registre papier	LEMUGEUR	Jean-Yves	04/09/2025 10h00	Malville	La parcelle ZY121 est à moins de 100m de mon bâtiment agricole. Sur la ZY8, une haie apparait alors qu'il n'y en a jamais eu.	La parcelle ZY 121 est situé dans le hameau de la Périnais qui a été identifié en tant que hameau densifiable, la parcelle est donc classée en zone Uhb et pourra faire l'objet d'un projet d'urbanisation. La règle d'éloignement de 100m sera appliquée lors de l'instruction d'un éventuel permis de construire (principe de réciprocité). Les haies seront corrigées.	Oui
157	Registre papier	LERAT	Sylvette	19/09/2025 10h00	Malville	Maintien du Piou en zone constructible. Hauteur des clotures en zone agricole. Suppression zone humide ZD13 ZD 14 ZD15 car non justifiée.	Les parcelles ZD13, ZD 14 et ZD 15 évoquées dans la demande sont situées en zone agricole et sur des zones humides. Pour rappel, le règlement écrit offre la possibilité de mener une étude contradictoire par le propriétaire pour infirmer ou non la présence d'une zone humide, en compatibilité avec le SAGE. Elles se situent également en partie dans un secteur agricole à enjeux forts identifié par la Chambre d'agriculture qui souhaite donc voir ces parcelles conservées en zone agricole. Le PADD précise également que la densification doit respecter les sensibilités environnementales. Les parcelles doivent donc être préservées en cohérence avec la loi Climat et résilience et les ambitions de préservation des terres agricoles posées dans le PADD. De plus, elles ne sont pas situées en continuité d'un espace urbanisé constitué ou d'un hameau densifiable. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux. Pour l'ensemble de ces raisons, ces parcelles ne peuvent être classées en zone constructible.	Non
159	Courrier	LERAT	Sylvette	19/09/2025 18h30	Malville	LE HAMEAU DE PIOU - Zone UC en 2015 devient ZONE A {agricole) Le hameau de Piou est devenu constructible en 2006. Le village se trouve en UC et UCP en 2015 saut un immense terrain constructible de plusieurs hectares, en bout de vitlage qui est passd en zone Ah, ainsi que le terrain contigu. Mon terrain cadastré ZC 85 se trouve au cour du village. Un hangar y est présent, mais il n'a pas de sortie suffisamment large en façade pour y passer de gros matériels Pour le reste du village, toutes les parcelles sont construites, les 4 derniers terrains ont été acquis recemment, 2 avec une partie . fond de jardin .. il y a aujourd'hui une trentaine d'habitations à Piou. Le village est actuellement totalement urbanisé, Toutes les voles sont publiques. Hauteur des clôtures en Zone A. En ce qui concere les clôtures, dont la hauteur ne pose pas de probième, j'émets vraiment des réserves quant à la dangerosité et les problèmes à venir dans cette zone très urbanisée. suivre pour les clotures qui sera responsable ? Zone Humide, parcelle ZD15 cette parcelle doit rester en A suite à l'étude réalisée.	La ZD 15 évoquées dans la demande sont situées en zone agricole et sur des zones humides. Pour rappel, le règlement écrit offre la possibilité de mener une étude contradictoire par le propriétaire pour infirmer ou non la présence d'une zone humide, en compatibilité avec le SAGE. De plus, elles ne sont pas situées en continuité d'un espace urbanisé constitué ou d'un hameau densifiable, le lieu-dit Piou ne remplissant pas les caractéristiques d'un hameau : trop faible densité et nombre de constructions, urbanisation linéaire, absence de réseau d'assainissement. De surcroit, il est situé dans un secteur agricole à enjeux forts identifié par la Chambre d'agriculture qui souhaite donc voir ces parcelles conservées en zone agricole. Le PADD précise également que la densification doit respecter les sensibilités environnementales. Les parcelles doivent donc être préservées en cohérence avec la loi Climat et résilience et les ambitions de préservation des terres agricoles posées dans le PADD. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux. Pour l'ensemble de ces raisons, ces parcelles ne peuvent être classées en zone constructible.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
6	E-registre	LERAY	Philippe	26/08/2025 11h23	Le Temple-de-Bretagne	Consorts LERAY représentés par MR PHILIPPE LERAY47 RUE DU SILLON44360 LE TEMPLE DE BRETAGNE LE 26 08 2025tèl : 06 31 63 14 21LA l'occasion de la mise en place du PLUI sur la commune du TEMPLE DE BRETAGNE, nous tenons à attirer votre attention sur la situation des parcelles OB 162 et OB 109 situées rte de ST ETIENNE de MONTLUC, rue du Sillon, appartenant à l'INDIVISION CONSORTS LERAY.Depuis de nombreuses années, ces parcelles, ainsi que la parcelle OB 117 appartenant à MR LAINE JACQUES étaient classées en 2 AUH (zone à urbaniser).Lors d'une précédente vente, la MAIRIE avait exigé un droit de passage d'une part sur les parcelles des CONSORTS LERAY, d'autre part sur la parcelle de MR LAINE afin d'éviter tout enclavement et permettre l'implantation d'un futur lotissement dans le cadre de l'expansion de la commune en "second rideau". Malgré le manque à gagner immédiat, nous avions accepté la proposition.Depuis cette époque, nous avons eu l'occasion de traiter successivement avec plusieurs aménageurs qui nous ont fait des propositions d'achat que nous avons signées : EUROPEAN HOME (2015), ACANTHE (2018) BATI AMENAGEMENT (2019) TERRAIN SERVICE (2020) TERRAVIA (2022).Toutes ces propositions étaient soumises à l'Obtention du Permis d'Aménager qu'ils n'ont jamais pu obtenir. Toutes leurs démarches sont restées vaines et dans plusieurs cas sans aucune réponse (certains aménageurs n'ayant même pas été reçu pour exposer leur projet).Lors de la dernière modification du PLUI, nous avions rencontré en date du 29 03 2019 le commissaire enquêteur MR LEMOINE afin de demander le classement de nos parcelles, alors en 2 AUH en 1 AUH afin de les ouvrir à l'URBANISATION.Depuis 2019, nous constatons que plusieurs zones 2 AUH ont été successivement débloquée sauf bien entendu la zone nous concernant.A l'occasion de l'ELABORATION du nouveau PLUI, nous découvrons que non seulement les parcelles concernées ne sont plus en 2 AUH, mais pire encore sont déclassées et requalifiées en Zone AA donc non urbanisable. Le tout sans aucune concertation, ni justification, ni explication.Bien évidemment nous contestons formellement cette décision UNILATERALE et demandons le réexamen de notre demande.Dans l'attente à minima d'un RDV explicatif ou d'une réponse circonstanciée,CORDIALEMENTPour l'INDIVISION CONSORTS LERAYPHILIPPE LERAY	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p.90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p.124 à 129 pour la commune du Temple de Bretagne. Concernant les parcelles et site évoqués dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune du Temple-de-Bretagne a pour objectif de produire environ 100 à 120 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 25 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. A cela s'ajoute environ 30 logements au sein d'une opération impasse des Ajoncs situé en renouvellement urbain, limitant ainsi la consommation d'espace agricole naturel et forestier. Le reste de la production de logements a été identifié sur des sites libres d'enjeux environnementaux et agricoles, soit les sites de l'impasse du grand pont et de la rue du grand pont. En effet, le site évoqué situé en second rideau de la Rue du Sillon, est concerné par une zone humide identifiée sur site. De plus, il ne dispose pas d'accès direct sur la rue du Sillon, ce qui complexifie la desserte du site. Enfin, son urbanisation aurait eu pour conséquence l'urbanisation d'espace agricole cultivé. Pour l'ensemble de ces raisons et au regard des enjeux de réduction de l'étalement urbain et de la préservation des espaces agricoles et naturels (loi Climat et résilience) et de l'interdiction de détruire des zones humides comme imposé par le SAGE Estuaire de la Loire, ces parcelles n'ont pas été retenues pour faire l'objet d'une extension urbaine.	Non
193	E-registre	LERAY	Cédric - Nantes	24/09/2025 10h17	Malville	Monsieur,Je vous écris en tant que propriétaire d'un bâtiment agricole situé au lieu dit "La Guichardais" sur la commune de Malville, sur la parcelle cadastrée ZA 153 située en zone Ah dans l'actuel PLU. Ce hameau est déjà constitué de plusieurs habitations et bénéficie d'une desserte par une route.Notre projet est de à terme transformer ce bâtiment agricole en logement de fonction agricole (élévage de chevaux qui nécessitera une présence de l'exploitant sur place). Pour que cela soit possible, il est essentiel qu'il soit identifié par un « étoilage » sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de notre commune.La possibilité d'étoiler des bâtiments agricoles est un outil d'urbanisme qui permet de préserver le bâti existant et d'éviter la construction neuve. Dans notre hameau, un bâtiment a déjà bénéficié de cette procédure (parcelle ZA149), ce qui confirme la pertinence de cette démarche dans ce secteur.De plus, mon bâtiment est déjà raccordé aux réseaux d'eau potable et d'électricité, ce qui facilite grandement un futur changement de destination.Afin de pouvoir entamer les démarches nécessaires, je vous serais reconnaissant de bien vouloir procéder à l'identification par « étoilage » de mon bâtiment sur le futur PLUi. Je reste à votre disposition pour vous fournir tout document ou information complémentaire.Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.Cordialement,	Le bâti évoqué est un hangar en tôle ouvert qui n'a aucune valeur patrimoniale. En cohérence avec les choix du PADD, ce bâti n'est pas donc identifié en tant que changement de destination.	Non
57	Courrier	LES AMIS DE PLANTE		08/09/2025 17h28	Quilly	Nous signalons que nous ne souhaitons pas d'extension de la zone NLB avec la crainte de voir se developper des activites generatrices de pollution sonore, modification du paysage, destruction d'arbres et autres végétations. Le site de Planté à proximité, zone NLC, est un site exceptionnel, le seul site attrayant dont Quilly puisse se prévaloir. Faire une halte a Planté, c'est respirer l'air pur et savourer le silence. Ce lieu unique est un havre de paix. La chapelle d'un grand intérêt patrimonial est attestée dès 1468. Elle s'intègre à un site classé ZNIEFF de Type 1 qui fait l'objet d'un grand intéret géologique et floristique. A ce titre, la munucipalite s'attache a respecter un plan de gestion différenciée qui a été défini en 2019. Au niveau géologique, on y trouve des gisements de calcédoine. Au plan floristique et faunistique, 23 espèces rares et menacées ont été repertoriées par la DIREN. Le lieu, de plus en plus visité, est le point de départ de la randonnée de 12 km créée par la Com Com Estuaire et Sillon. En conclusion, nous souhaitons présentement, que l'exploitant veille à utiliser des engins avec une maitrise du niveau sonore « a la source ». D'autre part, il serait essentiel que l'exploitant ait une injonction d'amenager le site pour limiter au maximum la transmission des nuisances sonores en direction de Planté. (Pièges à sons, merlons végétalisés ...)	Le site de La Chapelle de Planté est classé en zone Nn qui correspond à des espaces naturels de loisirs et récréatifs. Ce classement permet notamment des aménagements légers pour les personnes venant sur site. Il s'agit de préserver les lieux tout en permettant si le besoin s'en fait sentir d'installer du mobilier urbain tel que des tables par exemple. Concernant le site d'engin motorisé évoqué dans le courrier et sa possible extension. Le PLUi s'est borné a identifié exclusivement le site déjà occupé et le classe en zone NL correspondant aux grandes activités de loisirs. Le site ne pourra donc pas s'étendre. En revanche, concernant les aménagements évoqués dans le courrier pour limiter l'impact sonore vers le site, le PLUi n'est pas habilité à imposer ce type d'aménagement qui est du ressort de l'aménagement opérationnel et de la négociation avec l'exploitant.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
124	E-registre	LES SENTINELLES DU FOUR 44	Les Sentinelles Du Four 44	17/09/2025 11h28	Savenay	Monsieur le Président de la commission d'enquête,Nous sommes l'association « les Sentinelles du Four 44 », composée d'habitants du Four coté impair, pour préserver notre hameau savenaisien contre deux projets d'aménagements – 6constructions individuelles.Sensible à l'Environnement et à la Biodiversité, nous avons engagé entre 2022 et 2024, plusieurs démarches, écrits, actions, et communiqué de presse auprès de nos collectivités : Mairie, CCES, DDTM, OFB, LPO, FNE, CPIE, Bretagne Vivante.Nous nous sommes déplacés en Mairie, aux réunions organisées dans le cadre du nouveau PLUI , qui sera voté en fin d'année pour 10 ans .Notre contribution a été significative pendant plus de deux ans et nous souhaitons confirmer nos motivations.Nous souhaitons préserver ce patrimoine et ses ressources et ainsi respecter l'environnement, la faune la flore dans son intégralité : écosystème sensible et fragile. Que ce hameau ne soit plus sous la menace de nouveaux projets d'aménagements et garantir une transmission de cette richesse à nos générations futures.Les Sentinelles du Four44 resteront vigilantes à la préservation de ce hameau et alentours.Veuillez, au nom des Sentinelles du Four44, recevoir, monsieur le Président, recevoir nos salutationsdistinguées.Mme Jessica Auduc, présidente des Sentinelles du Four44	Le hameau du Four est classé en zone Aa au futur PLUi. Seules les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes seront admises. En effet, ce hameau s'inscrit dans un espace aux enjeux agricoles et environnementaux forts, avec la présence de parcelles agricoles identifiées par la chambre d'agriculture en tant qu'espace à conserver et à proximité d'une ZNIEFF et de boisements d'intérêt. De plus, des problématiques de gestion des eaux pluviales et de ruissellement ajoutent des enjeux de préservation de ce hameau et de limitation de son urbanisation.	Non
156	Registre papier	LETHEREAU	Sandra	15/09/2025 10h00	Malville	Changement de destination YB225 YB226 'Il s'agit d'une ancienne ferme. Souhait de la rénover en habitations.	Au regard des qualités patrimoniales (bâti en pierre) et de la rénovation entamée sur une autre partie du bâtiment et la volonté du propriétaire de poursuivre la réhabilitation, le bâti est donc identifié en tant que changement de destination.	Oui
222	E-registre	LEVESQUE	Gérard	25/09/2025 11h53	Quilly	Monsieur le Commissaire Enquêteur,Le 20 septembre, lors de votre permanence en mairie de Quilly, j'ai découvert, avec stupéfaction, que ma parcelle ZO 138, sise au 8, la Crochardais, à Quilly, n'était plus constructible et passait en zone agricole Aa.Dans ce contexte, je tiens à vous apporter quelques éléments :1)Ce terrain est intégré à une zone urbanisée de toutes parts, donc, au cœur du village de la Crochardais.2)Il est évident que cette parcelle constitue une dent creuse et devrait être traitée comme telle. En effet, elle est enclavée entre les parcelles de nos voisins : ZO 138 et ZO 145.3)Par ailleurs, cette parcelle donne en façade, sur la route principale du village ; ce qui signifie un accès privilégié aux les réseaux et équipements. 4)On peut douter de la vocation agricole de cette parcelle qui n'aura aucun intérêt pour un exploitant agricole. Étant donné notre âge se pose alors la question de son devenir ? Une friche ? Au regard de ces éléments de réflexion, je souhaite que soit réexaminée la destination de ma parcelle qui sans doute constitue une "anomalie ", selon l'expression que vous avez employée, lors de notre échange. Il semble que la faire entrer en zone Ub serait plus adaptée.Avec mes salutations. G.LEVESQUE	Estuaire et Sillon accepte la demande de reclassement d'une partie de la parcelle ZO 138. En effet, la partie classée en zone agricole adjacente à la parcelle ZO 145 constitue le jardin de l'habitation et peut être assimilée à une dent creuse. En revanche, le fond de parcelle s'ouvre sur un grand espace non urbanisé. Estuaire et Sillon souhaite à ce titre limiter l'urbanisation en second rideau et maintien le zonage A. Ce choix entraîne le reclassement d'environ 700 m² en zone Ub.	Oui
43	E-registre	LONGATTE	LOIC - Malville	04/09/2025 16h24	Malville	Bonjour,Suite à mon échange avec un commissaire enquêteur ce jour en mairie de Malville, il m'a été indiqué qu'au titre du PLUI, un reclassement de ma parcelle (et celles des voisins) était prévu au titre du STECAL qui s'est développé.En effet, habitant sur la commune de Malville, hameau le Lievreau, et ce depuis 2012 sur la parcelle AM 21 (classée AA), il est prévu un reclassement de toute la zone AM en classement AE (et uniquement la zone AM au regard de l'implantation de 2 entreprises qui se sont étendues).Les conséquences de ce possible reclassement seraient notamment la privation de tout agrandissement futur de ma résidence principale (exemple: une véranda sur la terrasse).Je sollicite par conséquent le non reclassement en AE et maintenir le classement AA (et cela concernerait également les propriétés individuelles voisines AM 12/13/14/18/19).Dans l'attente d'un retour,Bien cordialement	Les parcelles évoquées sont situées en bordure de la RN 165, qui doit par ailleurs faire l'objet d'un élargissement, et d'activités économiques. La collectivité ne souhaite donc pas laisser la possibilité à de nouvelles constructions de se développer, et au contraire de laisser la possibilité aux entreprises de se développer sur ces parcelles déjà artificialisées. Toutefois, pour permettre aux habitants de faire évoluer leur habitation existante, le règlement de la zone Ae est modifié pour permettre des extensions mesurées des constructions d'habitat existantes et des annexes.	Oui
288	E-registre	LOQUET	Gilles	26/09/2025 08h31	Malville	Monsieur Nicoleau Rémy président de la communauté de communesMonsieur Vilain Didier Président de la commission d'enquêteMessieurs les commissaires enquêteursVoici un résumé de nos démarches antérieures concernant la parcelle ZA131 :30 Juin 2011 , donation partage de la parcelle d'une surface de 9729m2 estimée à 158900 euros engendrant des frais de donation pour un montant de 10000 euros à l'office notarial de Mr Chauveau.Entre Mai 2012 et 2014 nous sommes confrontés à sept refus de CUB pour des raisons aussi diverses, infondées, que contradictoires!En Mars 2014 dépôt d'un recours administratif en préfecture resté sans réponse.Au passage du POS vers le PLU la parcelle passe de UC(constructible) en A(agricole) avec pour conséquences la valeur estimée à 158900 euros passe à environ 1500 euros (sans aucun recours sur les frais réglés en 2011) et des projets familiaux anéantis (l'incapacité pour nos enfants de rester à Malville sur les terres de leurs ancêtres).Notre requête est donc de repasser la parcelle ZA131 en zone constructible pour un projet rural à l'image du hameau de cette partie nord de la commune très peu peuplée.Cordialement Mrs Loquet Alain/Gilles	La parcelle ZA 131 citée dans la demande est située en pleine zone agricole, sur un secteur identifié en tant que de réservoirs bocagers au titre de la trame verte et bleue. La parcelle agricole doit être préservée en cohérence avec la loi Climat et Résilience et les ambitions de préservation des terres agricoles posées dans le PADD. De plus, elle n'est pas située en continuité d'un espace urbanisé constitué, puisque non continue avec un hameau densifiable. Ce secteur n'est pas identifié comme densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce secteur est constitué d'une urbanisation linéaire avec très peu de logements et une faible densité, écueils justifiant l'impossibilité de classer le site en hameau densifiable. Ce secteur est donc classé en zone agricole, qui permet cependant l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes.	Non
310	E-registre	LOQUET	Alain - Malville	26/09/2025 11h57	Malville	Monsieur Nicoleau Rémy, Président de la communauté de communesMonsieur Vilain Didier, Président de la commission d'enquêteMessieurs les commissaire enquêteursBonjour, voici l'objet de ma demande de révisionMa parcelle cadastrée M691 sur laquelle est construite ma maison était constructible pour la moitié et sur toute la façade côté route jusqu'au dernier plu qui a passé ce dernier en zone agricole, me bloquant de nouvelle construction sur cette surface. Ce plu m'a déjà privé d'un hectare constructible repassé lui aussi en zone agricole sur la commune. Du fait de ce préjudice moral et financier, je vous demande de restituer la partie avant de ma parcelle nommée maintenant ZO142, Constructible.Cordialement Mr Loquet Alain	La parcelle est située dans le lieu-dit La Doussais/Les Appies qui ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, le lieu-dit dispose d'un très faible nombre de logements, d'une faible densité et l'urbanisation n'est effective que d'un côté de la route. Le lieu-dit est donc classé en zone agricole qui permet l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes. Enfin la parcelle s'intègre dans un vaste espace agricole exploité dont la préservation participe de la conservation du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles de la commune.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
111	Registre papier	LUCAS	Jacky	12/09/2025 10h00	La Chapelle-Launay	Suppression EBC Z 2880 Z 2881 Boisement récent, artificiel et sans intérêt.	Le secteur dispose bien d'espace boisé que la collectivité souhaite préserver, assurant notamment l'intégration paysagère de la lisière urbaine sud et en lien avec les enjeux de préservation des espaces boisés avec le réchauffement climatique. Par ailleurs, ce secteur était initialement classé en "boisements" à l'arrêt du PLUi mais est reclassé en EBC, en lien avec la demande de la CDNPS de reclasser les espaces boisés significatifs en EBC.	Oui
117	Registre papier	LUCAS	Jacky	10/09/2025 10h00	La Chapelle-Launay	DOUBLON 111	Le secteur dispose bien d'espace boisé que la collectivité souhaite préserver, assurant notamment l'intégration paysagère de la lisière urbaine sud et en lien avec les enjeux de préservation des espaces boisés avec le réchauffement climatique. Par ailleurs, ce secteur était initialement classé en "boisements" à l'arrêt du PLUi mais est reclassé en EBC, en lien avec la demande de la CDNPS de reclasser les espaces boisés significatifs en EBC.	Oui
273	E-registre	LUNEL	Stéphane - Campbon	25/09/2025 22h16	Campbon	Veuillez trouver ci-joint ma contribution.	Le PLUi a pour vocation de réglementer le droit du sol et donc les destinations autorisées, la destination de l'entreprise FM logistique répond aux destinations autorisées, le code de l'urbanisme ne permettant pas de préciser les destinations interdites ou autorisées autre que celles déterminées par le code de l'urbanisme. Les questionnements exprimés dans l'avis et qui sont légitimes, ont été traités, analysés dans le cadre des permis de construire et des demandes d'autorisation portées par l'entreprise auprès des services de la préfecture. Estuaire et Sillon n'est habilité, du point de vue des autorisations d'urbanisme d'analyser le projet du point de vue des règles applicables dans le PLU de Campbon, document en vigueur à l'époque du dépôt de dossiers. Aussi, les questionnements exprimés ne peuvent trouver réponse dans le cadre de l'élaboration du PLUi.	Non
208	E-mail	MABIT		24/09/2025 21h39	Saint-Étienne-de-Montluc	Monsieur, Cet avis concerne le pôle structurant de SEML, OAP des Boudinières. Le projet comporte la création d'une voie piétonne et celle d'une voie routière qui débouchent rue de la Chézine au sud de la zone concernée.La rue de la Chézine est un axe déjà surchargé et la circulation y est risquée pour les piétons aux heures de pointe (trajets travail et scolaire). Quelle st la nécessité d'y accroître le trafic ?Les accès routiers et piétons au nord et à l'est ne suffisent-ils pas ? L'accès piéton par le chemin des Boudinières préservé vers l'Ouest ne donne-t-il pas accès rapidement au centre bourg ? Le projet des voies << Chézine >> n'apporte pas un service qui ne soit pas apporté par les autres accès prévus.Sa suppression permettrait de préserver l'intégrité des propriétés Mabit 11, rue de la Chézine et Rousseau mitoyenne au nord de cette dernière.Le projet actuel entraîne la suppression du garage et de l'atelier de jardin de la propriété Mabit, réduisant ainsi la jouissance et la valeur de l'ensemble dans un quartier où les parkings sont déjà saturés.Il entraînerait également la destruction du bassin de lavoir de la propriété Rousseau qui donne tout son charme à cette propriété (et c'est peut-être le dernier existant dans le bourg ?). Ceci en contradiction avec l'objectif de << préserver les éléments patrimoniaux >> invoqué à juste titre pour soutenir le choix de la préservation des murs et portes de jardin du chemin des Boudinières. Veuillez recevoir, Monsieur, l'expression de mes meilleures salutations. Christophe Mabit06 60 57 34 13	Voir remarque 18.	Oui
120	E-registre	MACÉ	Loic	16/09/2025 12h36	Prinquiau	Bonjour Monsieur le Président, Madame la Vice-Présidente, Mesdames et Messieurs Membres du Copil,Nous faisons suite à la permanence du 29/08/25 à Prinquiau dans le cadre de l'enquête publique pour la mise en œuvre du PLUi de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon. Nous avons rencontré Monsieur Villain, commissaire enquêteur. Suite à l'exposition de notre dossier et requête, il nous a invité à déposer une contribution sur le registre numérique prévu à cet effet.Nous sommes propriétaires, ma sœur et moi d'une parcelle ZP0459 à Caudry, faisant partie de la centralité de la commune de Prinquiau.Cette parcelle était une exploitation agricole familiale par nos parents puis notre frère Jean-Michel. Notre frère a exploité cette ferme jusqu'à son décès en 2021.Suite à son décès, nous avons hérité de la parcelle comprenant des bâtiments agricoles (Hangars, étables, stabulation, etc…). Est présent également, une bâtisse en pierre de 60m2 environ ainsi qu'un bâtiment en parpaing avec une dalle béton de 300m2 environ.Dans le cadre de l'exploitation agricole, de nombreuses dalles bétonnées sont également présentes sur cette parcelle.Une partie de 2053m2 identifiée ZL0460 sur Géoportail de l'urbanisme comprenant la maison familiale a été vendue en 2023.Pour votre information, la parcelle est située en limite de l'impasse de Caudry avec 6 constructions récentes (Maisons d'habitations). Compte tenu de ces conditions, une exploitation agricole future n'est pas possible.Par le dépôt de cette contribution, nous souhaitons que notre parcelle ZP0459 soit classée en zone Uhb, car elle fait partie intégrante de Caudry.Pour une meilleure appréciation, vous trouverez en pièces jointes des photos et des extraits de plans de notre parcelle ZP0459.2 photos (Vue de face et vue de côté) représentant la bâtisse en pierre et les constructions situées à proximité en impasse de Caudry. Une photo représentant le bâtiment en parpaing et ces mêmes constructions.Vous trouverez également un schéma extrait de Géoportail représentant la bâtisse et le bâtiment cités ci-dessus ainsi que la parcelle ZP0460 vendue en 2023 et l'extrait du règlement graphique de Caudry, vous noterez que les constructions d'habitations n'apparaissent pas. Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.Pour faire valoir ce que de droit.Bien cordialement.	La collectivité souhaite maintenir le classement en zone agricole compte tenu de l'existence d'un ancien siège d'Exploitation. Toutefois, cet espace pourra à l'avenir, lors d'un futur PLU, faire l'objet d'une réflexion sur le développement d'un projet de renouvellement urbain. Le classement en zone A permet néanmoins aux constructions existantes d'évoluer (annexes et extensions).	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
285	E-registre	MADORÉ	Claude	26/09/2025 07h06	Saint-Étienne-de-Montluc	C.Madoré St-Étienne-de-Montluc Parcelle AK 00213 Registre numériqueMonsieur le Président de la Commission d'enquête, Notre parcelle est actuellement classée pour partie en zone UD (65%) et le fonds du terrain en zone "N" . Cette classification N est tout à fait compréhensible : talus, arbres haute tige, ... "et au milieu coule un ruisseau ". Le nouveau PLUI inverse les proportions : zone UB (35%) et l'extension de la zone N en zone NP (65%). Cependant la nouvelle zone "Naturelle Protégée', incluant une partie de la parcelle adjacente AK214, comprend : 3 abris de jardin (2 en bois, 1 en dur), tout ou partie (selon le traçage précis) d'une piscine et de son aménagement carrelé !< Nous considérons que c'est dévaluer la notion "NP" et souhaitons donc le maintien du zonage actuel : zone N actuelle devenant zone NP >Nous vous remercions pour l'attention que vous voudrez bien porter à cette contribution. Meilleures salutations	Au regard des éléments exprimés et du principe d'égalité avec les autres parcelles du lotissement, notamment en matière de profondeur de parcelle classée U, une partie du fond de parcelle est classée en zone Ub en s'appuyant sur la continuité parcellaire de la parcelle AK 212. Dans un principe d'égalité, la parcelle adjacente (AK 214) est également reclassée en partie en zone Ub.	Oui
286	E-registre	MADORÉ	Claude	26/09/2025 07h14	Saint-Étienne-de-Montluc	C.Madoré St Étienne de Montluc secteur la Blandinais? Bonjour, je suis l'Étier de Vair, né à la Blandinais, invisible en été et ruisseau en périodes d'automne et de printemps. Il fut un temps où je gambadais du haut de mes 75m vers la plaine Loire, sans contrainte ni colère.... mais c'était avant, avant que la main de l'homme ne se mette au travers de ma course. 1980 lotissement de la Blandinais, l' "avenue" traverse mon vallon adoré : ne vous inquiétez pas m'a-t-on dit nous vous buserons en D800 (*), et ce sera comme avant .... mais l'entrée fut de D500 ! alors on eut pitié de mon triste sort, on rajouta une D400 pour m'aider mais D500 et D400 ... ce n'est pas pareil que D800. Et après, c'est deux fois D500 puis deux fois D400. Eh oui !! Et le 19 juin 2024, je n'ai pas pu passer : trop serré tout ça, un véritable entonnoir !!!Désolé pour les terres inondées en amont de ces tuyaux mais promis, si on me libère, ça n'arrivera plus ? (*) selon plan du lotissement dûment validé par l'administrationMonsieur le Commissaire enquêteur, Nous nous permettons cette présentation humoristique pour vous exprimez un point de vue différent quant aux inondations de juin 2024, sur notre secteur. < Nous ne pensons pas qu'une classification spécifique de nos parcelles en zones inondables ou présentées comme telles soit le reflet de la réalité. >Nous espérons et attendons beaucoup de la restauration du réseau eaux pluviales des 2 chemins ruraux , situés en amont de la source de l'étier,... et bien évidemment une remise à plat des zones busées (quid de l'étude hydraulique en cours)Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ces observations. Meilleures salutations	Les choix techniques en matière de réseaux des eaux pluviales ne relèvent pas du PLUi. Toutefois, pour tenir compte de la sensibilité du secteur, le PLUi a été modifié pour y appliquer une préservation optimale de la pleine terre. Ainsi, le lotissement est désormais classé en zone 3.3 imposant un CSP de 0,65 dont 70% de pleine terre.	Oui
59	Registre papier	MAHJOUB	Patrick	04/09/2025 10h00	Malville	La parcelle ZH16 se situe ZA du Liévreau à Malville. Souhait de pouvoir développer sur ce terrain des locaux artisanaux avec panneaux solaires.	La parelle ZH 16 est située sur un espace agricole. Dans le cadre de la loi climat et résilience et des objectifs de réduction de la consommation d'espace assigné à Estuaire et Sillon, les espaces agricoles sont donc préservés. De plus, en cohérence avec le PADD qui précise les zones d'activités économiques prioritaires pouvant faire l'objet d'une extension et d'un confortement, à savoir les zones de dimensions extra-territoriales en premier lieu puis les zones de rayonnement intercommunal en second temps si les besoins sont avérés et pertinent, le site du Liévreau n'est pas considéré comme tel. Ces orientations s'appuient également sur une étude de programmation menée en 2024 et justifiée p164 à 197 qui identifient les besoins et les capacités de développement du territoire d'Estuaire et Sillon au regard du contexte économique nationale, locale et des atouts du territoire. Le site du Liévreau qui accueille seulement 2 entreprises et qui disposent d'une desserte limitée ne constitue pas un lieu privilégié pour le développement de nouvelles activités économiques. En revanche, pour prendre en considération l'existence de ces deux activités économiques, un STECAL a été instauré pour permettre aux entreprises de poursuivre leur activité.	Non
32	Registre papier	MAILLARD	Martine	25/08/2025 10h00	Savenay	Constructibilité ' Propriétaires de la parcelle ZY10. Elle était considérée comme dent creuse. La parcelle n'est plus exploitée.	Le lieu-dit de la route du Grand Brossais ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire et récente et ne dispose pas d'un noyau historique ou d'une organisation urbaine qui lui confère un esprit de village ou de hameau. De plus, le faible nombre de logements la faible densité et l'absence d'assainissement collectif et l'absence de transport collectif constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. De plus, le PADD précise que la densification doit respecter les sensibilités environnementales puisqu'à proximité d'une zone Natura 2000 et dans la zone de nuisance de la voie ferrée compte tenu de sa proximité avec celle-ci. La parcelle est identifiée par la chambre d'agriculture en tant qu'espace agricole à enjeu fort qu'il faut préserver. Enfin, même si le hameau du grand Brossais avait été identifié en tant qu'hameau densifiable, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Pour l'ensemble de ces raisons, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible.	Non
90	Oral	MAILLARD	Jean-Pierre	26/09/2025 09h24	Savenay	Le Pétitionnaire souhaite que la parcelle ZO 149 soit constructible.	La parcelle est située dans un lieu-dit relativement lâche (peu dense), disposant de peu de construction et organisé de façon linéaire sans organisation (le long des voies) qui ne l'apparente pas à un hameau ou un village. Elle s'implante dans un large espace agricole identifié comme un secteur agricole à enjeu fort et est également situé à proximité d'une exploitation agricole. Pour l'ensemble de ces raisons, le lieu-dit n'a pas été identifié comme un hameau densifiable.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
125	E-registre	MAILLARD	Louis, Yvette	17/09/2025 19h41	Savenay	Changement de destination, bâtiment en pierre, recouvert ardoises, pour une rénovation en maison d'habitation.Le bâtiment possède, l'eau, edf et fibre sur le terrain.Bâtiment ayant été en maison d'habitation avec une salle de bains restantes il y a de nombreuses années Le bâtiment sera renover en gardant l'aspect actuel, 1 niveau, pierre, ardoises toiture.Section AE169Section ZI70	Le changement de destination est accepté par la collectivité mais uniquement sur le bâti en pierre visible depuis la rue, l'arrière étant composé de hangar sans intérêt patrimonial ou architectural.	Oui
243	Registre papier	MAILLARD	Philippe	25/09/2025 10h00	Malville	Demandes : Suppression EBC ZS42Suppression zone humide ZR144Suppression ruisseau ZR106 ZR160Suppression obligation déclaration coupe	Le boisement situé sur la parcelle ZS 42 a été identifié comme un réservoir de biodiversité boisé dans le cadre de la trame verte et bleue. En cohérence avec les orientations du PADD du PLUi de "Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers garants de la richesse écologique d'Estuaire et Sillon et tout particulièrement : [les espaces naturels boisés et les pentes de coteaux du Sillon de Bretagne, compte tenu de leur importance dans le paysage, de leur rareté de leur fonction de continuités écologiques et de puits de carbone" et de "Préserver au maximum les éléments favorables aux continuités écologiques et à la biodiversité en privilégiant les vallées/vallons orientés nord-sud situés entre le plateau bocager, le Sillon de Bretagne et les marais de Loire", les boisements sont donc identifiés et protégés au titre du PLUi. Pour assurer réglementairement et juridiquement cette protection, Estuaire et Sillon réaffirme sa volonté de dépôt d'une déclaration préalable pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces boisements. Il ne s'agit pas d'interdire tout entretien ou tout usage des boisements mais de l'encadrer et de s'assurer de la sauvegarde de ces boisements dans le temps.Concernant les zones humides identifiés au règlement graphique, elles sont issues des zones humides identifiées dans le cadre du SAGE que le PLUi est dans l'obligation de reprendre. Toutefois, en cohérence avec le SAGE, les propriétaires peuvent mener des études contradictoires pour infirmer ou non le caractère humide de leur parcelle. Enfin, concernant les ruisseaux, leur délimitation s'appuie sur le Référentiel Unique des Cours d'Eau du département de la Loire Atlantique. L'eau étant une composante et une caractéristique majeure du territoire d'Estuaire et Sillon, le PADD a pour ambition de "Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers garants de la richesse écologique d'Estuaire et Sillon et tout particulièrement : les éléments composant la trame bleue : les cours d'eau et leurs abords, les sources, les milieux humides, les réseaux de mares, les talwegs". A ce titre l'ensemble des cours d'eau répertoriés au RUCE sont protégés au règlement graphique.	Non
96	E-mail	MAIRIE		15/09/2025 11h57		Bonjour, Essai Bien cordialement, Accueil - Elections - Logement Marie-Christine LEGENTILHOMME 02 40 58 33 05 administratif@lachapellelaunay.fr		Non
338	Registre papier	MAIRIE		26/09/2025 10h00	Campbon	Bourg / route de Savenay et route de Bouvron : il manque l'indication du zonage constructible Moulin de la Bicane : agrandir le zonage NI sur la parcelle cadastrée YS 179 (450 m2) en cours d'acquisition par la commune pour projet Trame verte : supprimer 33 avenue des sports (AI 12), 2bis le verger (YO 579), 28 route de Savenay (YN 226) Ap ? : un zonage Ap est indiqué sur le plan du bourg (au nord de la route de Bouvron, à l'est de la route de Savenay, a l'ouest de l'allée des Tilleuls, au nord du plan d'eau) mais il n'y a pas de règlement pour ce zonage Ac : il manque beaucoup de libelle de cette zone compte-tenu de l'etendue sur la commune Parc éolien « La Lande du Breil » en bordure de la RD3 : . il manque la position des éoliennes sur les parcelles . agrandir la zone NEnr sur les parcelles cadastrées ZW n' 59, 58 Parc éolien « La Gruette » en bordure de la RD16 : . il manque la position des éoliennes sur les parcelles Lieux-dits : il manque le nom de beaucoup de lieux-dits La Ducherais : agrandir la zone NI au sud du domaine, à proximité du village d'enfants, jusqu'à la trame verte existante Cimetiere : mettre en zone Ub la partie qui correspond a l'ER n° 1 du PLU actuel pour l'agrandissement du cimetière déjà autorisé par le Préfet Rue de la Vollée : mettre un STECAL (A ...) sur les terrains classés actuellement en Ab au PLU actuel au lieu de la zone Np La Fondinais : zone Ue à remettre sur le terrain cadastré AN 6 et sur une partie du terrain cadastre ZY n° 388 pour le transfert de la coopérative agricole AGRIAL (cf délibération du conseil municipal du 12 juin 2025) ER n° co-01 : a quoi correspond cet ER sur la zone 1AUa du hameau saint-martin (AE 55] ? Linéaire commercial : . supprimer le linéaire devant l'ancienne étude notariale sise 2 avenue des Sports (parcelle cadastree AM 14) . ajouter un linéaire au niveau de la pharmacie sise 1 avenue des Sports (parcelle cadastrée AM 16 . remettre le linéaire devant le restaurant « Les 4 saisons » sis 6 rue du sillon (parcelle cadastrée AM 140 devant le bâti mais pas sur l'accès. Château de Coistin : même traitement que le Domaine Sainte Marie donc ajouter une zone Al (comme	Estuaire et Sillon répond aux différents points soulevés par la commune : 1- Concernant le fond de plan non mis à jour des nouvelles constructions, il est précisé que le cadastre utilisé constitue bien le dernier millésime fourni par les services de la DGFiP. 2- Concernant la trame verte, des erreurs sont effectivement constatés. Les secteurs identifiés comme boisements et qui n'en sont pas seront dans la mesure du possible corrigés pour l'approbation. 3-Pour assurer une meilleure lisibilité des cartes de zonages, des libellés de zones seront ajoutés. Des lieux-dits sont déjà présents sur le plan de zonage, il est difficile d'en ajouter d'autres compte tenu de la lisibilité des plans et des nombreuses informations présentes. 4- Concernant le moulin de la Bicane la parcelle YS 179 sera reclassée en tant que STECAL. En effet, un projet de bâti agricole et pédagogique est en cours sur cette parcelle pour assurer la pérennité du moulin et de son exploitation. Des espaces pédagogiques pour les scolaires sont également prévus dans cet espace. Par ailleurs, le règlement écrit du STECAL est modifié pour autoriser les autres équipements d'intérêt collectif et de services publics. 5- Pour le STECAL de la Ducherais qui constitue un domaine d'accueil et d'apprentissage pour les enfants (séjour scolaire, classes de découvertes des écoles primaires, collèges et lycées), des bâtiments ont été construits au sud des anciens bâti du XVII è siècle pour l'accueil des classes. Le STECAL ne prend pas en compte ces nouveaux bâtiments et leurs accès, il sera donc corrigé pour tenir compte de la réalité du terrain. 7-En matière de zone agricole et naturelle, au nord du bourg dans le secteur de la Fondinais, des parcelles agricoles ont été classées à tort en zone naturelle, il s'agit des parcelles AE 15,17,18, 19, 21, 24, 26 et 27 en partie 63, 64, 65, 66. Elles sont reclassées en Ap compte tenu de leur proximité avec les habitations. Enfin, un bâti a été classé à tort en tant que changement de destination sur la parcelle ZM 111, or il constitue des bâtis en tôles qui n'ont pas vocation à évoluer. 8- Les parcelles ZW 58 et 59 seront ajoutés en STECAL ENR, elles font partie de l'ensemble du site d'éoliennes existant. 9- L'extension réalisée du cimetière est bien identifiée en Ub au zonage du PLUi arrêté. 10- Les linéaires commerciaux seront bien modifiés avenue des sports, en supprimant celui qui correspond à l'ancien local du notaire et à l'accès au supermarché. 11- Un Stecal Al sera ajouté sur le Château de Coislin, sur le site existant du château qui réalise de l'accueil et de l'hébergement touristique.	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						le zonage Nh du PLU actuel) La commune sollicite l'extension du périmètre d'assainissement collectif sur 2 secteurs.	12-Actuellement il n'y pas de station d'épuration sur Campbon et le système de Sainte Anne sur Brivet est en sursis. Il est proposé d'attendre la réalisation d'une nouvelle station en y intégrant ces zones dans le dimensionnement.	
122	E-registre	MANDIN	Christian	17/09/2025 10h03	Savenay	Madame, MonsieurJe me permet de vous faire part de mon étonnement concernant la disposition: "Règlement Graphique SAVENAY 03/07/25" du PLUI.Apparait dans le dit règlement "un espace boisement", cet espace concerne ma parcelle 00AB01 0057 (48 rue du bas matz Savenay) et deux parcelles voisines (0443 et 0363). Cet ajout me semble problématique pour les raisons suivantes: 1/ de fait cet espace de boisement n'existe pas, (Il semblerait que cet espace ai été créé à partir de vues aériennes. La zone est calquée sur les houppiers: a- arbre limitrophe 0057/D93; b- arbre limitrophe 0057/0443; c- taillis de frênes limitrophes 0057/0363.).En conséquence, je souhaiterai que cette disposition soit revue et que cet "espace boisement" soit supprimé.CordialementCM	Après vérification et à l'aide des éléments transmis par les habitants, les espaces identifiés en boisement sont davantage constitués de haies et d'arbres isolés, notamment des chênes. Aussi, le boisement sera remplacé par une identification plus fine de la haie qui longe la route et structure le paysage et des chênes isolés qui constituent des arbres repères de grandes qualités et d'intérêts.	Oui
74	E-mail	MASSON		11/09/2025 08h40	Prinquiau	Bonjour,Veuillez trouver en pièce jointe une copie du courrier qui vous a été adressé en courrier recommandé.Vous en souhaitant bonne réception,Cordialement.M. et Mme MASSON RenéTél. : 06.61.94.39.28	La parcelle ZV 6 est située dans le lieu-dit le Pas de l'Aulne qui ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, le lieu-dit est constitué de constructions récentes le long de la voie, il dispose de très peu de logements, d'une très faible densité. L'absence d'assainissement collectif et de transport collectif constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. Le lieu-dit est donc classé en zone agricole qui permet cependant l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes.	Non
252	Courrier	MASSON	René	18/09/2025 18h57	Prinquiau	Constructibilité ZV6' Parcelle située 6 route du Pas de l'Aulne	La parcelle ZV 6 est située dans le lieu-dit le Pas de l'Aulne qui ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, le lieu-dit est constitué de constructions récentes le long de la voie, il dispose de très peu de logements, d'une très faible densité. L'absence d'assainissement collectif et de transport collectif constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. Le lieu-dit est donc classé en zone agricole qui permet cependant l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes.	Non
107	Registre papier	MECHINEAU	Jean-Marc	10/09/2025 10h00	Malville	La haie ZY80 est inexistante.	Après vérification de terrain, les haies sur les parcelles ZY 80 et 9 n'existent pas et n'existent pas depuis au moins le début des années 2000. Elles sont donc supprimées du règlement graphique.	Oui
103	Courrier	MENAND	Anne-Marie	11/09/2025 17h56	Savenay	Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Savenay, nous souhaitons vous faire part de nos observations et preoccupations concernant la préservation des espaces naturels, et plus particulièrement du lotissement de l'Oisillière et de ses zones communes 1 et 2. Dans le glossaire du PLUI, la notion de Cadre de vie est décrite comme une notion subjective liée à des valeurs, des perceptions et aspirations de chacun autour d'un ensemble d'éléments qui entourent la vie du citoyen notamment la qualité environnementale, la qualité architecturale, le sentiment d'attachement au territoire ... En 1970, lorsque le lotissement de l'Oisillière a été créé, il correspondait déja tout à fait à cette notion de Cadre de vie et nous avons choisi d'y habiter pour cela. Chaque propriétaire était incité, par le cahier des charges du lotissement à végétaliser son terrain par des haies, des plantations d'arbres ... Les zones communes elles-mêmes ont été boisées.	Voir réponse remarque 35.	Oui
18	E-registre	MENARD	Christophe	01/09/2025 21h08	Saint-Étienne-de-Montluc	Bonjour,Vous trouverez ci-joint la contribution de l'association JACAVIE concernant le secteur des Boudinières à St Etienne de Montluc.Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien y porter.Cordialement,Christophe Ménard	En premier lieu, le code de l'urbanisme impose la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L.151-4 et L.151-5). L'espace dit « des Boudinières » est enserré au sein du tissu urbanisé du centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc et est situé à 3 proximité immédiate du cœur historique de la ville, de ses commerces, de ses services et de ses équipements. Il constitue donc un site stratégique au regard des orientations du PADD ; « Prioriser l'accueil de populations dans les centres-bourgs/centres-villes », « renforcer la vitalité des centres-bourgs/centres-villes par la diversification des fonctions et des usages », mais aussi du SCoT Nantes-Saint Nazaire qui impose à Estuaire et Sillon de « conforter les centralités par l'implantation privilégiée d'une offre résidentielle, commerciale, de services, d'équipements et d'activités économiques au plus près des centres-bourgs/ centres-villes puis dans les villages » et de « prioriser le développement urbain au sein des espaces déjà urbanisés ». L'ensemble du site des Boudinières a donc nécessairement fait l'objet d'une analyse de son urbanisation pour répondre à ces orientations, compte tenu de sa situation géographique. Le PADD souhaite également « préserver et améliorer le capital patrimonial et naturel des centres-bourgs/centres-villes ». Le PLUi s'est donc attaché à concilier l'ensemble de ces enjeux en répondant à la fois à l'impératif de préservation des espaces agricoles et naturels et de limitation des extensions de l'urbanisation par la densification des espaces urbanisés avec la préservation d'espaces de nature en centralité. Par ailleurs, au même titre que l'ensemble des secteurs de projets potentiels, le site a fait l'objet d'une analyse environnementale de la part du bureau d'études Ecovia en charge de l'évaluation	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							environnementale du PLUi. Elle a mis en avant la nécessité de préserver les murets en pierre pour certaines espèces ainsi que la trame arborée existante, notamment les sujets de haute tige. Une seconde analyse de terrain depuis l'espace public a également été réalisée par les paysagistes de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire pour la partie arborée du site. La réflexion et le travail sur ce site ont abouti à des évolutions notables concernant les orientations d'aménagement comparées à celles du PLUi partiel de 2019. En effet, l'OAP a dans un premier temps été divisée en deux parties pour permettre des orientations plus fines et plus pertinentes vis-à-vis des enjeux de préservation. Ainsi, l'orientation initiale d'une voirie traversante nord-sud ayant pour conséquence de couper la liaison piétonne historique est-ouest a été abandonnée. Cela permet d'assurer la préservation de cette liaison piétonne et le linéaire du muret dans sa totalité sans y toucher. Les OAP sont également plus précises pour prendre en considération le site existant et s'assurer de la préservation des éléments patrimoniaux identifiés lors de l'analyse environnementale. Ainsi, sur l'OAP nord, les arbres de haute tige sont préservés ainsi que les murets en pierre existants. A noter que les arbres sont également identifiés dans le règlement graphique en tant que boisements et la collectivité rappelle que l'ensemble des murets en pierre du territoire sont protégés par le règlement écrit du PLUi. Pour assurer une transition douce avec les maisons existantes, un épannelage a été inscrit en imposant les hauteurs les plus importantes dans la partie centrale adossée aux grands arbres, permettant de limiter l'impact visuel de ces futures constructions et les vis-à-vis avec les constructions voisines. Les franges est et ouest de l'OAP sont davantage tournées vers de l'habitat individuel. De nouvelles haies sur les lisières sont également imposées pour assurer la transition avec les maisons existantes. Enfin, un espace libre végétalisé est imposé sur la partie basse au sud, au contact du cheminement doux pour en faire un potager collectif par exemple, comme évoqué dans les demandes des 4 habitants. Pour rappel, aujourd'hui l'ensemble du site est privé et fermé, et ne profite pas à l'ensemble des habitants mais uniquement à leurs propriétaires. Le futur projet aura pour objectif d'en faire davantage un espace ouvert. Pour répondre aux inquiétudes et interrogations sur la densité et la préservation de ces espaces, la collectivité propose néanmoins de réduire la densité exprimée dans l'OAP de 40 lgts/ha à 30 lgts/ha. La collectivité rappelle également que le principe de produire du logement collectif dans le cœur d'ilot au contact des arbres de haute tige répond aussi à la volonté de préserver au maximum les espaces de pleine terre, ce que permet moins la production de logements individuels, pour un nombre de logements équivalent. De plus, Estuaire et Sillon propose également d'élargir l'espace libre végétalisé au sud. Les arbres de haute tige d'intérêt pour la biodiversité ont été identifiés et sont protégés dans les deux OAP. Elles imposent également la réalisation de haies en lisières sud et nord et un recul des constructions pour assurer la transition avec les espaces résidentiels existants et conserver leur intimité. Comme déjà dit, les murets sont également préservés. L'ensemble de ces mesures répond bien aux enjeux exprimés par les habitants et identifiés par l'analyse environnementale. Pour limiter l'imperméabilisation du site, un parking mutualisé et paysager et des voiries aux largeurs limitées devront être mises en œuvre dans le futur projet pour limiter l'impact des stationnements et de la circulation dans l'opération et maintenir un cœur d'ilot arboré autant que possible. Sur l'OAP Est, en cohérence avec la proposition pour les Boudinières nord, il est également proposé de réduire la densité à 30 lgts/ha au lieu de 40 lgts/ha. En matière de réseau, un nouveau projet de STEP est en cours sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc pour répondre aux besoins futurs. Par ailleurs, le site des Boudinières est classé en secteur 2.2 pour les règles de coefficient de surface perméable qui impose 40% de coefficient de surface perméable dont 50% de pleine terre pour les parcelles de moins de 500 m² et 60% de pleine terre pour les parcelles de plus de 500 m². Ces coefficients répondent aux enjeux de préservation d'espaces perméables pour garantir l'infiltration des eaux pluviales sur site. La collectivité rappelle que des échanges réguliers ont lieu avec l'association et les riverains depuis plusieurs années, à raison d'au moins une réunion par an. Les éléments exposés dans les différents avis et demandes des habitants ont été pris en considération, comme en témoigne l'évolution de l'OAP entre le PLUi partiel de 2019 et le futur PLUi, comme exposé ci-dessus. Enfin, en cohérence avec la demande de la commune de renforcer la protection de la partie ouest des Boudinières lors des remarques des PPA, un ensemble patrimonial végétal sera inscrit sur ce secteur, assurant la préservation des arbres, des perspectives et vues.	
19	E-mail	MENARD	BRIGITTE	01/09/2025 21h37	Saint-Étienne-de-Montluc	Bonsoir,Notre association Jacavie vient de déposer sa contribution sur le registre électronique. A cet égard, nous vous proposons la découverte du secteur des Boudinières sur la commune de Saint Etienne de Montluc lors de votre permanence du 5 septembre. Dans l'attente de votre réponse,Bien cordialementLes membres de Jacavie	Voir réponse remarque 18.	Oui
233	E-registre	MENARD	Brigitte	25/09/2025 14h49	Saint-Étienne-	Nous sommes stéphanois depuis 1988 et habitons 29 rue de la Chézine. Notre terrain est bordé au fond par le chemin des Boudinières. Nous avons construit avec les contraintes de la zone verte des BOUDINIÈRES. Lors du précédent PLUI, a été élaboré le projet de l'OAP des BOUDINIÈRES qui prévoyait	Voir remarque 18.	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
					de-Montluc	de nous prendre 2/3 de notre terrain. Aujourd'hui dans le projet du PLUI notre terrain ne paraît plus être concerné mais le projet d'une route d'accès est visible dans les prévisions. Nous n'avons rien contre la construction de logements et que la mairie rachète des terrains quand le propriétaire le souhaite mais que l'on puisse obliger des propriétaires à se séparer de leur terrain (DUP) nous révolte. C'est pourquoi nous sommes solidaires des propriétaires concernés par le projet et qui ne veulent pas vendre. De plus notre terrain est en pente en bas du Sillon. Lors des inondations de juin 2024 nous n'avons pourtant eu aucune inondation. Qu'en sera t il quand tout sera construit ?Le projet de l'OAP présenté est irréalisable vu le nombre de logements prévus, la conservation du chemin, des murs en pierre, des arbres remarquables ….on sait bien que lorsqu'un promoteur aura le chantier, il ne s'occupera plus que du nombre de logements et que les règles présentées dans le projet de l'OAP n'ont aucune valeur juridique. Très honnêtement qui serait heureux qu'on lui prenne la totalité ou les 2/3 de son jardin ? Que ce soit vous qui me lisez ou à la communauté de communes ?Afin de conserver les jardins il me paraît nécessaire d'appliquer une protection juridique sur une partie de la zone.		
268	E-registre	MENARD	Christophe	25/09/2025 21h31	Saint-Étienne-de-Montluc	Veuillez trouver cî-joint les résultats de la pétition en ligne lancée par l'Association JACAVIE. Nous vous remercions de prendre en considération les avis exprimés.	Voir remarque 18.	Oui
335	Courrier	MENARD	Annick	23/09/2025 12h42	Campbon	Par la présente, je tiens à vous faire part de mon mécontentement concernant la création d'une zone naturelle incluant la parcelle n°75, en ma possession, dans ce projet de PLUi En effet, sur celle-ci a été construit un batiment attestant de la constructibilité de ce terrain. Vous trouverez ci-joint une copie du permis de construire n°025.80.FO214 délivré le 30 juillet 1980 et une copie du certificat de conformité délivré en Janvier 1982. Aussi, en raison de l'abandon du projet d'urbanisation, je demande que cette parcelle n°75 soit de nouveau classée en zone Ub comme antérieurement. De plus, je porte à votre connaissance que cette parcelle est le prolongement direct de mon habitation principale (parcelle n°76) elle-même en zone Ub.	La parcelle est concernée par l'existence d'un bâti et constitue le jardin de la maison localisé sur la parcelle AL 76. En cohérence avec l'usage de la parcelle, elle est donc reclassée en zone Ub.	Oui
137	E-mail	MICHEL GARCION		22/09/2025 10h55	Savenay	Bonjour, Suite à mon entretien avec le commissaire enquêteur le samedi 13 septembre à Savenay.Je venais pour réaffirmer mon intention en tant propriétaire de L'Oisillière (lot 43) de conserver nos espaces verts BK164 et 151 et de les protéger d'une urbanisation affirmée. Il y a eu une contradiction entre ce que l'on voyait sur le logiciel du Pc , faisant dire au commissaire enquêteur que la zone était ''verte'' alors que sur le plan cadastral papier les zones étaient passées en UB. Il n'y avait que 2 haies de protégées, faisant fi des autres arbres et plantations. Notre lotissement n'étant pas équipé du ''Tout à L'égout'', à proximité du Lac de Savenay situé en contre bas. Urbaniser cette zone pourrait entraîner des complications sanitaires. Notre Syndic ASLPLO et copropriétaires ont pour objectif dans l'avenir de boiser plus encore cette zone. C'est pourquoi je demande le changement de classification prévu dans le nouveau PLUi. Ces zones sont les poumons de notre lotissement et ont vocation à rester boisées. Elles doivent donc avoir un classement adéquat : ''Boisée Protégée'. Merci de prendre en compte ma requête. Cordialement Michel Garcion43 L'Oisillière44260 SAVENAYTel : 06.75.77.14.40icon-envelope-tick-round-orange-animated-no-repeat-v1.gifVirus-free.www.avast.com#DAB4FAD8-2DD7-40BB-A1B8-4E2AA1F9FDF2	Voir réponse remarque 35.	Oui
138	E-registre	MILCENT	Christian	22/09/2025 11h35	Prinquiau	Voici en pièce jointe la contribution de l'Association Terre d'Avenir à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Estuaire et Sillon.Cordialement,Christian Milcent - Président de Terre d'Avenir	Voir réponses PV de synthèse et arbitrage de la commune sur la zone de la Petite Noé	Non
293	E-registre	MOINARD	Rémy	26/09/2025 09h51	Prinquiau	A Messieurs les Commissaires enquêteurs,A Monsieur le Président de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Madame la Vice-Présidente et Mesdames et Messieurs membres du Copil,Nous tenons dans un premier temps à remercier Monsieur Villain pour son écoute et les échanges dans un esprit constructif. Lors de la permanence de Prinquiau du 29 août, nous avons évoqué différents sujets et notamment les anomalies constatées dans le règlement graphique. Monsieur Villain nous a, alors, proposé de nous rencontrer hors permanence afin d'avoir du temps pour véritablement aborder les sujets.Nous nous sommes revus le 08 septembre dans les locaux de la communauté de communes Estuaire et Sillon à Savenay. Après avoir échangé sur les différents points, Monsieur Villain a encouragé l'association de remonter les anomalies identifiées par la déposition de contributions par thème abordé lors des échanges.En conséquence, différentes contributions vont être déposées sur les thèmes suivants :?Zones humides,?Zones boisées,?Habitations non représentées,?Découpage arbitraire.Les différents documents du PLUi (Règlements écrit et graphique, notices, justifications des choix, OAP, etc…) ont été mis à disposition du public uniquement au début de l'enquête publique. A la lecture de ceux-ci, nous avons constaté de nombreuses incohérences et anomalies, notamment sur le règlement graphique arrêté au 03 juillet 2025 : des habitations non représentées (Ce qui fausse le calcul dans la justification des choix afin de définir le nombre de constructions à Prinquiau dans les 10 ans à venir), des découpages arbitraires (Zone parcellaire pour certains, en limite de bâtis pour	Voir PV de synthèse.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						d'autres), parcelles identifiées boisées alors qu'elles ne le sont pas, des parcelles identifiées en zones humides alors qu'elles ne le sont pas, et inversement, la commune va créer un lotissement «La petite Noé » pour 30 logements sur un espace très humide, pour ne pas dire plus. Incompréhensible. Des classements de parcelles sont également discutables à la lecture de différentes notices et documents concernant le dossier PLUi dans le registre numérique. D'autres sujets interpellent les propriétaires, certains ont vu leurs parcelles identifiées « Secteur Optimisation Foncière 20 logements/ha ». Ça veut tout simplement dire qu'ils ne sont pas maître de leurs terres. On leur impose des logements autour de leurs maisons d'habitations, gérés par un promoteur. Nous regrettons que les parcelles dites « en dents creuses » hors zone à urbaniser n'ont pas été intégrées constructibles. Nous prenons en exemple une parcelle de 900m2, entourée sur 2 côtés par des routes, et sur les 2 autres côtés par des habitations. Celle-ci dans le règlement graphique est en Aa, alors que la définition de la zone Aa dans le règlement écrit ne correspond nullement à la situation de cette parcelle. Nous sommes en phase terminale de l'enquête publique, il y a un fort mécontentement des propriétaires qui se sentent véritablement lésés et incompris. Peut-être qu'elles ne se sont pas tous exprimés à travers des contributions, mais le sentiment d'injustice est très grandement ressenti.Les personnes ainsi que l'association les Collectif de Prinquiau attendent très fortement que les rencontres avec les commissaires enquêteurs conjuguées avec la déposition des contributions permettront de modifier certaines incohérences et anomalies citées. C'est possible, mais il faut que nos élus aient cette volonté. Si rien ne change, cela voudra simplement dire que tout était écrit d'avance et que l'enquête publique ne répondait qu'à un aspect légal dans la démarche de l'élaboration du PLUi Estuaire et Sillon.Nous restons, à nouveau, à votre disposition pour identifier et rectifier les anomalies réelles dans l'intérêt de toutes et tous. L'implication des uns et des autres doit nous permettre d'avancer dans un élan uni et amical.M Rémy Moinard, Président de l'Association le Collectif de Prinquiau.		
297	E-registre	MOINARD	Rémy	26/09/2025 09h57	Prinquiau	A Messieurs les Commissaires enquêteurs,En complément de la contribution du 26 septembre 2025 à 9h51, vous trouverez la contribution concernant les anomalies constatées sur la commune de Prinquiau pour les zones humides. Comme évoqué lors de l'entretien du 08 septembre 2025 avec Monsieur Villain, nous apportons comme arguments à cette contribution, seulement quelques anomalies identifiées. Il est évident que cela ne représente pas la totalité des anomalies constatées.Notre analyse porte sur les hameaux à urbaniser suivant les extraits joints du règlement graphique, les zones non humides sont entourées en rouge :Zone du Champoulin :?1) Parcelle ZH 003 n'est pas du tout humide dans sa partie (Dénivelé très important),?2) Petite Noë, future zone de logements dans une zone très humides.Hameau de l'Hôtel Rigaud ;?1) Parcelle ZO 0189 non humide en bordure de rue jusqu'en limite des bâtis existants,?2) Parcelle ZO 0115 non humide en bordure de route jusqu'en limite des bâtis existants,?3) Parcelle ZO 0125 non humide où se situe la maison et ses annexes.Hameau de la Ferrière ;?1) La zone identifiée humide sur l'arrière des parcelles ZL 0406, ZL 0339, ZL 0402 et ZL 0405 n'est pas une zone humide, mais entièrement boisée. Cette partie a une élévation supérieure du chemin de proximité.?2) Cette zone n'est pas humide, elle comporte des habitations relativement récentes. Nous avons identifié de nombreuses zones véritablement humides, dans et hors zones à urbaniser. Ce qui permet d'établir une compensation équitable en rapport aux données initiales. Nous n'avons pas souhaité porter à la connaissance ces zones dans cette contribution.Comme précisé à plusieurs reprises, nous restons à votre disposition pour aborder et traiter le sujet cité dans sa totalité dans l'intérêt de toutes et tous.M Rémy Moinard, Président de l'Association le Collectif de Prinquiau.	Les zones humides identifiées au règlement graphique reprennent celles identifiées dans le cadre du SAGE que le PLUi est tenu de reprendre au sein de son règlement graphique pour répondre aux obligations légales de compatibilité avec ce document approuvé en décembre 2024. Toutefois, conscient d'erreurs possibles sur le territoire, le règlement écrit offre la possibilité pour chaque propriétaire de réaliser une étude contradictoire pour infirmer l'existence de zones humides. Toutefois, il convient de rappeler la définition d'une zone humide d'un point de vue légale (code de l'environnement) et morphologique : "n entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année". Un secteur où l'eau n'apparaît pas et où des plantes hygrophiles n'apparaissent pas ne suffit pas à ne pas la considérer comme zones humides. Des sondages à la tarière sont nécessaires pour identifier ou non la présence de zones humides en profondeur. La réfutation de la présence de zones humides nécessite donc de prendre d'analyser l'ensemble de ces éléments. Aussi, Estuaire et Sillon est preneur de ces études concernant les parcelles évoquées pour pouvoir exclure ces parcelles des espaces identifiées comme zones humides. En l'absence de telles études, il s'agit des études et analyses opérées dans le cadre du SAGE qui prévalent. Concernant spécifiquement la zone de la Petite Noé, celle-ci a fait l'objet d'analyses de zones humides dans le cadre des études loi sur l'eau, obligatoire dans le cadre de projet opérationnel. Elles n'ont pas révélé de zones humides dans le périmètre retenu de l'opération.	Non
299	E-registre	MOINARD	Rémy	26/09/2025 10h01	Prinquiau	A Messieurs les Commissaires enquêteurs,En complément de la contribution du 26 septembre 2025 à 09h51, vous trouverez la contribution concernant les anomalies constatées sur la commune de Prinquiau pour les zones boisées. Comme évoqué lors de l'entretien du 08 septembre 2025 avec Monsieur Villain, nous apportons comme arguments à cette contribution, seulement quelques anomalies identifiées. Il est évident que cela ne représente pas la totalité des anomalies constatées.Notre analyse porte sur les hameaux à urbaniser suivant les extraits joints du règlement graphique, les zones non boisées sont entourées en rouge :Hameau de l'Hôtel Rigaud ;?1) Parcelles ZP0398, ZP0399, ZP0400, ZP0401 et ZP0402 ne sont pas boisées, une d'entre elles comporte une habitation,?2) Cette zone est constituée de 2 parcelles, ZO 0461 et ZO 0462, celles-ci ne sont pas boisées, une d'entre elles comporte une habitation,?3) La parcelle ZO 0189 n'est pas totalement boisée, une haie touffue a pu influencer son appréciation (Voir photo jointe).Hameau de la Ferrière ;?1) La zone sur l'arrière des parcelles ZL 0406, ZL 0339, ZL 0402 et ZL 0405 est entièrement boisée.Comme précisé à plusieurs reprises, nous restons à votre disposition pour aborder et traiter le sujet cité dans sa totalité dans l'intérêt de toutes et tous.M Rémy Moinard, Président de l'Association le Collectif de Prinquiau.	Concernant la parcelle ZP 398, celle-ci est reclassée en zone U compte tenu de la présence d'une maison. Concernant les parcelles ZP 399, 400 et 401 et 402, elles ne sont effectivement plus boisées, mais l'étaient bien au moment du 1er arrêt du PLUi en mars 2025 et déjà identifiés comme tel au PLU en vigueur de la commune de Prinquiau. La coupe et l'abattage auraient donc dû faire l'objet d'une déclaration préalable ce qui n'a pas été le cas. ce boisement joue un rôle dans la qualité paysagère et environnementale du quartier et plus largement au sein de la trame verte et bleue en assurant une continuité avec les espaces naturels et agricoles présent au nord et au sud et fait office de zone tampon d'un point de vue écologique avec les quartiers résidentiels à l'est. Sa préservation répond donc bien aux objectifs du PADD. Pour les parcelles ZP 4161 et 462 elles seront reclassées en zone U mais avec un maintien de la protection du boisement en fond de parcelle. Celles-ci ayant fait l'objet de demande de déclaration préalable de division en bonne et due forme, puis d'un CU puis PC. Concernant la parcelle ZO 189, effectivement le tracé sera repris pour s'appuyer sur la réalité. Enfin, concernant l'espace boisé sur le hameau de La Ferrière, il peut effectivement être protégé en tant qu'espace boisé classé.	Oui
300	E-registre	MOINARD	Rémy	26/09/2025 10h13	Prinquiau	A Messieurs les Commissaires enquêteurs,En complément de la contribution du 26 septembre 2025 à 09h51, vous trouverez la contribution concernant les anomalies constatées sur la commune de Prinquiau pour les habitations non représentées sur le règlement graphique. Comme évoqué lors de	Le millésime du cadastre est bien le plus récent mis à disposition par les services de la direction générale des Finances Publiques. En effet, dans le cadre des orientations nationales fixées par la Direction générale des finances publiques, l'activité des géomètres du cadastre a été réorientée	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						l'entretien du 08 septembre 2025 avec Monsieur Villain, nous apportons comme arguments à cette contribution, seulement quelques habitations identifiées. Il est évident que cela ne représente pas la totalité de l'incohérence constatée.Notre analyse porte sur les hameaux à urbaniser suivant les extraits joints du règlement graphique (Mise à jour du 03 juillet 2025), les habitations non représenter sont identifiées par un cercle ou point rouge (Certaines de ces habitations sont présentes depuis plus de 4 ans).Le constat est qu'il reste à ce jour, très peu de parcelles libres dans les hameaux de la Ferrière et de l'Hôtel Rigaud pour réaliser une construction. Caudry, centralité du bourg est saturé, peu ou plus d'espace libre pour la construction. Ce qui signifie que le nombre de logements possible sur la commune de Prinquiau sur la durée du PLUi, issue des calculs dans la « justification des choix » est faussée.Comme précisé à plusieurs reprises, nous restons à votre disposition pour aborder et traiter le sujet cité dans sa totalité dans l'intérêt de toutes et tous.M Rémy Moinard, Président de l'Association le Collectif de Prinquiau.	prioritairement vers un renforcement de la qualité des bases de fiscalité directe locale. Cette réorientation prioritaire de l'activité des géomètres induit un resserrement des travaux de lever du bâti. Dans ce cadre, la mise à jour des constructions sur le plan cadastral est réalisée selon de nouveaux procédés autres que les levers du bâti sur le terrain par les géomètres du cadastre, notamment par recours aux prises de vue aériennes. Le fond de plan cadastral du PLUi est donc bien le dernier en date communiqué par l'administration fiscale.	
301	E-registre	MOINARD	Rémy	26/09/2025 10h18	Prinquiau	A Messieurs les Commissaires enquêteurs,En complément de la contribution du 26 septembre 2025 à 09h51, vous trouverez la contribution concernant les anomalies constatées sur la commune de Prinquiau pour un découpage arbitraire. Comme évoqué lors de l'entretien du 08 septembre 2025 avec Monsieur Villain, nous apportons comme arguments à cette contribution, seulement quelques anomalies identifiées. Il est évident que cela ne représente pas la totalité des anomalies constatées.Notre analyse porte sur les hameaux à urbaniser suivant les extraits joints du règlement graphique, les zones concernées par cette contribution sont entourées en rouge :Hameau de la Mazière :?1) Le classement des ces parcelles en Aa n'est pas justifié. La rupture d'habitation (distance supérieure à 30m) ne s'applique pas au regard de ce qui est indiqué dans le document de « Justification des choix » en page 394. Par ces conditions, elles devraient être classées en Uhb,?2) Cas d'une division parcellaire, emprise sur une zone agricole, limite de bâtis non appliquée.Hameau de l'Hôtel Rigaud ;?1) Parcelles dont la limite de bâtis a été appliquée, mais pas la division parcellaire,?2) Parcelle dont la limite de bâtis avec bâtiment existant n'a pas été pris en compte,?3) Parcelle indiquée dans la zone urbaine alors que cette partie située sur de la roche (Lieu appelé « Rochers de Neuvy »), voir photo en pièce jointe,?4) Parcelle située en face de celle citée ci-dessus, cette parcelle devrait être intégrée en Uhb en limite des bâtis existants, ce qui donnerait un découpage plus cohérent (Rectangulaire plutôt que linéaire), voir photo en pièce jointe.Nous avons identifié de nombreux cas de découpage arbitraire, sans emprise sur les terres agricoles et qui permettent une compensation.Comme précisé à plusieurs reprises, nous restons à votre disposition pour aborder et traiter le sujet cité dans sa totalité dans l'intérêt de toutes et tous.M Rémy Moinard, Président de l'Association le Collectif de Prinquiau.	Voir réponse n°300.	Non
305	E-registre	MOINARD	Rémy	26/09/2025 10h45	Prinquiau	A Messieurs les Commissaires enquêteurs,En complément de la contribution du 26 septembre 2025 à 09h51, vous trouverez la contribution concernant les anomalies constatées sur la commune de Prinquiau pour les zones boisées. Comme évoqué lors de l'entretien du 08 septembre 2025 avec Monsieur Villain, nous apportons comme arguments à cette contribution, seulement quelques anomalies identifiées. Il est évident que cela ne représente pas la totalité des anomalies constatées.Notre analyse porte sur les hameaux à urbaniser suivant les extraits joints du règlement graphique, les zones non boisées sont entourées en rouge :Hameau de l'Hôtel Rigaud ;?1) Parcelles ZP0398, ZP0399, ZP0400, ZP0401 et ZP0402 ne sont pas boisées, une d'entre elles comporte une habitation,?2) Cette zone est constituée de 2 parcelles, ZO 0461 et ZO 0462, celles-ci ne sont pas boisées, une d'entre elles comporte une habitation,?3) La parcelle ZO 0189 n'est pas totalement boisée, une haie touffue a pu influencer son appréciation (Voir photo jointe).Hameau de la Ferrière ;?1) La zone sur l'arrière des parcelles ZL 0406, ZL 0339, ZL 0402 et ZL 0405 est entièrement boisée.Comme précisé à plusieurs reprises, nous restons à votre disposition pour aborder et traiter le sujet cité dans sa totalité dans l'intérêt de toutes et tous.M Rémy Moinard, Président de l'Association le Collectif de Prinquiau.	Concernant la parcelle ZP 398, celle-ci est reclassée en zone U compte tenu de la présence d'une maison. Concernant les parcelles ZP 399, 400 et 401 et 402, elles ne sont effectivement plus boisées, mais l'étaient bien au moment du 1er arrêt du PLUi en mars 2025 et déjà identifiés comme tel au PLU en vigueur de la commune de Prinquiau. La coupe et l'abattage auraient donc dû faire l'objet d'une déclaration préalable ce qui n'a pas été le cas. ce boisement joue un rôle dans la qualité paysagère et environnementale du quartier et plus largement au sein de la trame verte et bleue en assurant une continuité avec les espaces naturels et agricoles présent au nord et au sud et fait office de zone tampon d'un point de vue écologique avec les quartiers résidentiels à l'est. Sa préservation répond donc bien aux objectifs du PADD. Pour les parcelles ZP 4161 et 462 elles seront reclassées en zone U mais avec un maintien de la protection du boisement en fond de parcelle. Celles-ci ayant fait l'objet de demande de déclaration préalable de division en bonne et due forme, puis d'un CU puis PC. Concernant la parcelle ZO 189, effectivement le tracé sera repris pour s'appuyer sur la réalité. Enfin, concernant l'espace boisé sur le hameau de La Ferrière, il peut effectivement être protégé en tant qu'espace boisé classé.	Oui
362	Courrier	MOINARD	Rémy	26/09/2025 11h07	Prinquiau	Idem précédentes demandes.	Voir l'ensemble des réponses apportées à M. Moinard du Collectif de Prinquiau.	Non
69	E-mail	MONIQUE LEVEQUE		10/09/2025 18h15	Savenay	Bonjour,Suite à la consultation du projet PLUI, je constate un reclassement de mes parcelles groupées référencées au cadastre section BC n°228, 229, 230 (Bâtie) et 339 en UL alors actuellement classées en UB.Ce qui me priverait de tout agrandissement de ma résidence principale (BC230) et de projets de construction en prolongement de la rue des floralies.Je sollicite par conséquent le non reclassement en UL et le maintien du classement en UB de mes parcelles.Dans l'attente d'une réponseBien cordialement,LEVEQUE Monique1 chemin du champ Félix44260 SAVENAYTél : 06 84 03 79 10	L'ensemble des parcelles sont maintenues en zone UL, compte tenu de leur proximité avec la RN et de ses nuisances, la collectivité ne souhaite pas y développer d'habitat en cohérence avec les ambitions sur la qualité du cadre de vie et d'habiter développées dans le PADD. De plus, cette zone est limitrophe de grands équipements publics et pourraient constituer à long terme un secteur propice à répondre à ses besoins. Toutefois, pour permettre à la maison existante d'évoluer, il sera ajouté au règlement écrit la possibilité de réaliser des extensions et annexes pour les constructions existantes à vocation d'habitat, pour permettre aux propriétaires de faire évoluer leurs biens.	Oui
186	E-registre	MORAND	Agnès	23/09/2025 19h09	Prinquiau	Messieurs les Commissaires Enquêteurs du PLUi Estuaire et Sillon,Cette contribution fait suite à l'entretien avec Monsieur Villain, lors de la permanence du 29 août en Mairie de Prinquiau. Comme exposé lors de l'entretien, ma parcelle n° ZE 0121 d'une superficie de 978m2, située au lieu-dit le Rocher sur la commune de Prinquiau a été classée en zone Aa.Or, la définition du règlement écrit pour	Le lieu-dit du Rocher ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						les zones Aa ne correspond nullement à la situation géographique de ma parcelle. Le règlement indique : « Zone Aa, qui correspond aux espaces privilégiés de développement de l'activité agricole. Elle admet donc la constructibilité de bâtis agricoles et de diversification de l'activité (exploitations, bâtiments de stockage, hangars, logements de fonction, vente, etc.). Elle accueille également des espaces ruraux habités (écarts, habitations isolées). Afin de limiter le mitage des terres agricoles, ces constructions à usage d'habitation sont autorisées à évoluer de façon mesurée (annexes, extensions des constructions) ».Ma parcelle, compte-tenu de sa spécificité (Les côtés sont bordés de 2 routes et de 2 habitations, surface faible) ne permet pas un développement d'activité agricole. Par contre, elle correspond parfaitement pour une construction à usage d'habitation de façon mesurée (Réseaux électriques, eaux, téléphones sont présents).Dans ce sens, je demande un changement de classification, même si la parcelle n'est pas située dans un hameau identifié à urbaniser, mais, cette parcelle dans l'état ne servira à personne (Pas pour une exploitation agricole). En conséquence, il me semble important de traiter ce type de cas, peu nombreux, par un classement positif à une construction.Afin d'apprécier au mieux ma demande, vous trouverez en pièce jointe, une photo de la parcelle et de son environnement.En espérant que vous voudrez bien considérer ma contribution et avec mes remerciements.Indivision Morand9 rue de Caudry44260 PRINQUIAUTél. 02 40 56 62 76	d'une urbanisation linéaire et ne dispose pas d'un noyau historique ou d'une organisation urbaine qui lui confère un esprit de village ou de hameau. Par ailleurs, même si cet espace avait été identifié en tant qu'hameau densifiable, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Pour l'ensemble de ces raisons, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible. De plus, le PADD précise que la densification doit respecter les sensibilités environnementales or existent à proximité de cette parcelle des réservoirs bocagers. Bien que non cultivée, cette parcelle n'en reste pas moins un espace naturel qui doit être préservée en cohérence avec la loi Climat et Résilience et les ambitions par le PADD du PLUi ainsi que le Code de l'urbanisme de limitation du mitage.	
5	E-registre	MOREAU	Didier	25/08/2025 18h29	Savenay	BonjourPropriétaire en indivis avec mes frères de cette parcelle, ZX 131 du 22 route de Bouée lieu-dit La Maison neuveNous souhaiterions obtenir un reclassement concernant le bâtiment situé en bordure de la D93, afin de pouvoir le convertir en logement.Cette maison en pierres couverte d'ardoises servait de locaux pour le personnel de notre entreprise aujourd'hui fermée et est déja raccordée aux divers réseaux puisqu'elle contient un réfectoire avec une cuisine aménagée et des sanitairesA noter que suite à notre rencontre avec l'élu et le service de l'urbanisme, une fiche de changement de destination à déjà été ouverte sous le numéro SA-12Dans l'espoir que cette demande retienne votre attention et dans l'attente d'une réponse favorable.Veuillez recevoir mes meilleures salutations.Didier Moreau	Le bien fait effectivement déjà l'objet d'une fiche changement de destination et est identifié au règlement graphique. Le bâtiment peut donc faire l'objet d'un changement de destination.	Non
187	E-registre	MOREAU	Vincent	23/09/2025 20h59	Saint-Étienne-de-Montluc	Je vous souhaite bonne lecture de la pièce jointe.Bien cordialement. Un collectif d'habitants (dont je fais partie) jouxtant le Gué de Faisan s'est récemment formé, suite à la communication (l'ACTU été 2025) de l'intention de la Communauté de Communes de poursuivre le projet de creation d'une aire des voyageurs (STECAL AV) sur la parcelle identifiée. La creation d'une aire des voyageurs et d'une station d'epuration sur cette parcelle dans une zone sensible semble preoccupante d'un point de vue environnemental, surtout si la parcelle concernee a été acquise par la communauté de commune après l'arrêté du 24 juin 2008 (zone humnide). Il semble evident qu'une etude plus approfondie s'impose pour apporter des reponses substantielles aux questions posées.	Toutes les études règlementaires relatives à ce site sont en cours de réalisation. De plus, le projet est soumis à autorisation préfectoral.	Non
332	Courrier	MORISSET		16/09/2025 12h34	Campbon	Projet de Valorisation de l'ensemble du Terrain 1.Création de Parcelles Constructibles L'objoctif ost de réintégrer ce terrain dans la dynamique du village en aménageant trois parcelles constructibles sur 1 725 m2, qui s'inscriront dans le prolongement des habitations axistantes. Principaux arguments : . Intégration harmonieuse : alignement des nouvelles constructions aveo les maisons actuelles pour assurer une continuito urbaine coherente. . Dynamisation du village : favoriser l'implantation de jeunes couples avec enfants, dans un contexte ou la population scolaire diminue. o Potentiel d'accueil de trois nouvelles familles. o Contribution au maintien des effectifs des ecoles locales. . Utilisation rationnelle des infrastructures : accès facilité via la voio existante. 2. Création d'un Verger et Jardin Pédagogique Partagé Les 2/3 restants du terrain agricole (soit 3117m3) seront aménages en un espace éducatif et écologique ouvert aux habitants et aux écoles locales. La proximité du village proche des écoles favorise les déplacements à pied des élèves	Le lieu-dit de la Croletais ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation en partie linéaire et récente. De plus, le faible nombre de logements, la densité relativement faible et l'absence d'assainissement collectif et l'absence de transport collectif constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. De plus, le PADD précise que la densification doit respecter les sensibilités environnementales or une partie de cette parcelle a été identifiée comme secteur agricole à enjeux forts par la Chambre d'agriculture qui souhaite donc la voir conservée en zone agricole. La parcelle agricole doit être préservée en cohérence avec la loi Climat et résilience et les ambitions de préservation des terres agricoles posées dans le PADD. Enfin, même si le hameau avait été identifié en tant qu'hameau densifiable, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Pour l'ensemble de ces raisons, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible.	Non
355	Registre papier	MORTIER	Jean-Yves	26/09/2025 10h00	Savenay	Lotissement l'Oisillière : demande le maintien du statut fond de jardin à protéger/zone commune sur les parcerlles BK151-169 pour respecter la biodiveristé, l'insécurité, les problèmes d'assainissement, d'électricité et les nuisances sonores,	Voir réponse remarque 35.	Oui
114	Registre papier	MORVAN	Hervé	10/09/2025 10h00	Bouée	Demande que sa parcelle ZA281 située 7 route de la Violière reste constructible.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 94 à 99 pour la commune de Bouée. Concernant la parcelle évoquée dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Bouée a pour objectif de produire environ 50 et 60 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune,	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 7 le nombre de logements pouvant être produits en densification spontanée. À cela s'ajoute environ 48 logements au sein des sites du « Point du Jour » et de sites du « centre-bourg ». Ces sites, situés respectivement à 200 mètres et au contact direct du centre-bourg, offrent tous les deux l'opportunité de renforcer l'offre de logements en centre-bourg à proximité immédiate des équipements publics, des services et des quelques commerces existants. Enfin, le site des « Margats » permet lui d'envisager la production de 30 logements. Le site, bien que vierge de toute urbanisation, est situé à l'entrée ouest du bourg et ne présente pas de zones humides et il bénéficie de la proximité avec les équipements publics (moins de 200 mètres de l'école et de la mairie) ainsi que d'un accès direct au réseau d'eau potable et d'eaux usées. Les éléments paysagers (haies bocagères et arbres remarquables en lisière) et mesures de préservation sont relativement faciles à prendre en compte. L'ensemble de ces sites permet de répondre aux besoins en logement pour les 10 prochaines années. Aussi, la parcelle ZA 281 comporte des boisements identifiés comme patrimoine naturel et paysager et est identifiée comme partie d'un secteur agricole fragilisé par la Chambre d'Agriculture. Au regard de ce diagnostic et des éléments évoqués ci-dessus, d'autres sites étant apparus plus pertinents et plus opportuns dans le cadre de ce présent PLUi, elle ne peut faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.	
308	E-registre	MORY-BERTHIAU	Aude	26/09/2025 11h42	Savenay	Bonjour,Je constate que la partie 4 du Règlement écrit, contenant les Fiches Patrimoine de Savenay, contient 63 fiches. Je n'y trouve pas la fiche de recensement du patrimoine bâti, relative à ma propriété, alors que cette fiche était prête au niveau de la commune de Savenay,et le patrimoine bâti recensé comme il se doit.Je demande donc que cette fiche soit réintégrée dans l'ensemble des fiches Patrimoine de la commune. Pourquoi ? Le domaine a été construit par M. et Mme Jan (qui a une rue éponyme à Savenay) à partir de 1844. Il est entouré pour partie de murs, s'étend sur plus de 2,5 hectares en centre-ville, entre la rue de Guérande à l'est et au sud, la rue du Pontreau à l'ouest et le chemin du Pré Saint Martin au nord. Je demande également que le bâtiment principal soit classé en patrimoine remarquable, de par l'intérêt architectural de l'ensemble, et en particulier de la serre atypique et attribuée à la maison Guillot-Pelletier.La propriété dans son ensemble présente également un intérêt paysager et environnemental évident : un jardin probablement dessiné par François Aubry, contemporain de Mme Jan à la Société nantaise d'horticulture dès 1869. L'état d'origine du jardin est conservé à ce jour, et de nombreux arbres sont remarquables. Pourquoi le Plui modifie t-il le zonage "espace boisé classé" en "boisement"? Avec le petit bois et une partie de la vallée du Pontreau (l'autre partie étant propriété de la commune), la propriété occupe un espace consacré à la nature en plein centre de Savenay, qui correspond aux critères des milieux naturels et de la biodiversité décrits dans le Diagnostic du territoire. De même la préservation du patrimoine écologique d'Estuaire et Sillon décrite dans le PADD est ici respectée, et une grande partie de la propriété est une zone naturelle à protéger.L'ensemble présente aussi un intérêt historique : - cimetière du Haut Moyen-âge recensé par la DRAC en 2008 ; - lieu de la bataille de Savenay ; - histoire de la famille Jan et Vigneron de la Jousselandière - liens avec l'abbaye de Blanche-Couronne - ; - histoire de la famille Reveilhac et Berthiau ; - présence continue d'Abel Durand dans les lieux...La propriété présente enfin un intérêt touristique et d'animation, recevant chaque année plusieurs centaines de personnes dans le jardin, à l'occasion :- des Journées du Patrimoine depuis 14 ans : 130 visiteurs les 20 et 21 septembre 2025 pour ne citer que cet évènement ;- des Rendez-vous aux Jardins, le premier week-end de juin, organisés par le Ministère de la Culture, et ce depuis 12 ans ;- de manifestations culturelles (expositions, concerts) et accueil de groupes (visites du jardin) ;- de la fête des voisins chaque année...Je vous remercie par avance pour la prise en compte de mes demandes.Bien cordialement.Aude MORY-BERTHIAUP.S : La commune de Savenay a par ailleurs elle-même fait la demande, dans le Registre d'enquête publique manuscrit de Savenay, de prise en compte de la Fiche Patrimoine oubliée.	Une fiche de protection du patrimoine sera bien évidemment ajoutée pour protéger ce bâti emblématique de la commune comme vous l'exprimé parfaitement dans votre remarque. Concernant le passage du classement EBC à Boisement, le choix a été fait de renforcer la protection des espaces boisés existants de la propriété. En effet, l'EBC n'interdit pas la coupe des arbres mais oblige à conserver l'usage boisé. Le boisement impose le dépôt d'une déclaration préalable pour tout travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer le boisement, et impose même la préservation du système racinaire des arbres. Il est donc plus protecteur que l'EBC en tant que tel. L'objectif de la collectivité est bien de s'assurer de la préservation de ce patrimoine, autant du point de vue du bâti que des jardins et des boisements.	Oui
349	Registre papier	MORY-BERTHIN	Aude	26/09/2025 10h00	Savenay	Demande de protection du patrimoine "Maison Rio Froment" à Savenay.	Une fiche de protection du patrimoine sera bien évidemment ajoutée pour protéger ce bâti emblématique de la commune comme vous l'exprimé parfaitement dans votre remarque. Concernant le passage du classement EBC à Boisement, le choix a été fait de renforcer la protection des espaces boisés existants de la propriété. En effet, l'EBC n'interdit pas la coupe des arbres mais oblige à conserver l'usage boisé. Le boisement impose le dépôt d'une déclaration préalable pour tout travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer le boisement, et impose même la préservation du système racinaire des arbres. Il est donc plus protecteur que l'EBC en tant que tel. L'objectif de la collectivité est bien de s'assurer de la préservation de ce patrimoine, autant du point de vue du bâti que des jardins et des boisements.	Oui
44	E-registre	MOTHES	Geneviève	04/09/2025 16h28	Saint-Étienne-de-Montluc	Habitant St Etienne depuis 43 ans ,nous ne reconnaissons plus notre ville.Vouloir à tout prix construire des logements ,sans reconnaître que les routes sont saturées pour rejoindre la 4 voie ,c est irresponsable.La rue Jean Baptiste Corot est devenue une voie de traverse , fréquentée toute la journée ,par des voitures ,vélos ,cars et même camions qui se croisent sans ralentir.Faudra t il un	Voir réponse remarque 18.	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						accident pour se réveiller ?La construction d un nouveau lotissement à ce niveau ,augmentera encore ce trafic et pénalisera tous les riverains de cette rue.Pourquoi ne pas garder cet espace de respiration dans la ville ,en faire un parc ,un espace de culture pour un maraicher ?Non à l urbanisation de cette zone qui doit rester verte ,et protégée.		
51	E-mail	MOTHES		08/09/2025 15h11	Malville	Madame, Monsieur,Dans le cadre de l'enquête publique du PLUI Estuaire et Sillon, après avoir rencontré le commissaire enquêteur lors de la permanence du jeudi 4 septembre dernier à Malville, veuillez trouver en pièce jointe notre contribution, celle de moi-même, Romain Mothes, et de mon épouse Monique Ripoche, propriétaires de l'habitation située au 13 rue de la Merlerie, 44260 Malville.Merci d'accuser réception de cet envoi.CordialementRomain MothesTél 06 67 69 89 46	L'emplacement réservé M-04 est effectivement destiné à la réalisation d'un cheminement piéton. Un emplacement réservé au PLU précédent avait été institué à l'époque pour assurer l'accès et la desserte motorisé à une future zone d'urbanisation qui n'a pas été maintenue dans le cadre du PLUi. Toutefois, la collectivité souhaite assurer une continuité piétonne avec le cheminement existant rue de la Merlerie au nord et d'assurer une connexion piétonne pour la future zone d'urbanisation de la Croix Blanche. Toutefois, la collectivité a fait le choix d'inscrire un emplacement réservé appelé flottant. Plus précisément, il s'agit d'une localisation de principe d'un futur cheminement. D'ailleurs, pour ne pas instituer de doute, le tracé de l'actuel emplacement réservé est modifié et s'appuie sur les parcelles AE 181, 258 et 259. En effet, le tracé n'étant à ce jour pas décidé, la collectivité souhaite mener des échanges avec l'ensemble des propriétaires concernés pour trouver le meilleur compromis pour tous. L'enjeu n'est pas d'interdire des projets particuliers de type division foncière, agrandissement de maison, annexe mais de d'identifier le tracé le plus pertinent et le moins impactant possible pour les propriétaires et répondant aux besoins de la collectivité.	Oui
52	E-registre	MOTHES	Estelle Et Alexandre	08/09/2025 21h28	Saint-Étienne-de-Montluc	Nous avons acheté en 2017 une maison jouxtant le chemin des Boudinières. Venant d'une grande métropole, nous avons été charmés par ce « poumon vert » situé en plein centre-ville. C'était bien là un merveilleux compromis entre ville et campagne ! Nous apprendrons chez notre notaire qu'une partie non négligeable de notre terrain est située en « zone verte » et que tout le périmètre des Boudinières est ainsi protégé par le PLUI. Nous en étions très satisfaits. Pourquoi vouloir aujourd'hui bétonner cette zone qu'on voulait protéger auparavant ?Les Boudinières sont un élément majeur de la mémoire patrimoniale de notre commune avec ses vieux murs, ses arbres remarquables, sa biodiversité fournie et très présente sur nos jardins.Ne perdons pas notre âme ainsi que notre ruralité, et arrêtons cette urbanisation à outrance qui est incohérente !Tandis que d'autres villes végétalisent et « enlèvent » leur bitume face au réchauffement climatique, notre ville décide de bétonner et ne traduit pas l'urgence face au climat ni les enjeux environnementaux d'aujourd'hui. Les inondations subies par notre ville en juin 2024 sont une manifestation criante de ce changement. De même, les nombreuses canicules à répétition, l'année 2025 est l'une des plus chaudes depuis la création des relevés de Météo France. Nous avons donc de plus en plus besoin d'îlots de fraicheur et d'espaces arborés, préservés de toutes constructions… Et encore plus en centre-ville qu'ailleurs !Quel cadre de vie souhaitons-nous laisser aux générations futures ?Nous espérons que le site des Boudinières soit sauvegardé et protégé pour le Bien commun de tous et toutes.	Voir réponse remarque 18.	Oui
261	E-mail	MT OUISSE		25/09/2025 18h44	Campbon	Madame, Monsieur,Après consultation du PLUi, il est indispensable de conserver 1,5 hectares en zone UEa pour permettre l'installation de la coopérative Agricole AGRIAL sur notre zone artisanale.En effet, cette coopérative permet aux agriculteurs et particuliers de venir acheter et profiter des services de celle-ci.J'ose espérer que ma requête retiendra toute votre attention.En espérant une réponse positive, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées. Mme Ouisse.	Voir réponse PV de synthèse.	Non
277	E-mail	MULOT		25/09/2025 23h28	Campbon	Monsieur le Président de la Commission d'enquête,Je suis propriétaire d'un terrain cadastré YO n° 501 au lieu-dit la Roulais sur la Commune de CAMPBON (plan en pièce jointe).Ce terrain hérité de ma tante paternelle appartenait à mes arrière-grands-parents qui ont vécu juste à côté toute leur vie.Dans le cadre de la révision du PLUi, je vous sollicite pour étudier le changement de zonage de cette parcelle,afin qu'elle puisse devenir constructible sur une profondeur de 50 m depuis la voie publique.En effet, mon terrain se situe dans un secteur urbanisé, en bordure de la route qui mène au bourg et face aux habitations du village.J'ai connaissance qu'en 1970, ce terrain était constructible sur la totalité de sa façade en bordure de route.Je vous remercie par avance, de l'intérêt que vous porterez à ma demande.Et vous prie de recevoir mes sincères salutations.Mme MULOT Laurence née BRIAND33 allée des Erables44160 BESNE06.15.70.31.82	La parcelle YO 501 citée dans la demande est située en zone naturelle et dans un secteur qui a été identifié comme secteur agricole à conforter par la Chambre d'agriculture. Elle est également concernée par des réservoirs de zones humides identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue. De plus, cette parcelle n'est pas située une continuité d'un espace urbanisé constitué puisque non continue avec un hameau densifiable. Le lieu-dit de la Roulais ne constitue pas un hameau densifiable en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage. Pour l'ensemble de ces raisons, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible.	Non
224	E-registre	NAMONT	Rachet & Olivier	25/09/2025 12h02	Saint-Étienne-de-Montluc	Monsieur le Président,Messieurs les Membres titulaires de la commission,Nous intervenons au soutien de Madame Rachel NAMONT et Monsieur Olivier NAMONT en vue de présenter devant vous des observations dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté par la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Estuaire et Sillon du 3 juillet 2025.Vous trouverez ci-joint ces observations.Sincères salutations Cabinet ANTIGONE AVOCATS	Estuaire et Sillon accepte la demande de reclassement d'une partie de la parcelle AL 49, la partie située en front de rue. En effet, le fond de parcelle d'une superficie importante n'est pas urbanisé et s'ouvre sur des espaces agricoles et naturelles. Estuaire et Sillon souhaite à ce titre limiter l'urbanisation en second rideau et maintien le zonage A.	Oui
247	Courrier	NICUSOR	Brinzan	25/09/2025 18h44	Malville	La parcelle dont nous sommes propriétaires (UC 100) située au village de Piou Numero 15 est actuellement en zone VC mais va étre classeé comme tout le village Zone A(Agricole) Nous demandons par ce courier le maintien en U puisque toutes les parcelles sont déjà urbaniseés .Il y a aujourd'hui une trentaine de propriétaires dans ce village.	La parcelle est située dans le lieu-dit Piou qui ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, dispose d'un faible nombre de logements, d'une faible densité. L'absence	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						il ne nous semble pas possible d'accepter la dévalorisation de notre bien. Aucune des parcelles n'a ici de vocation Agricole comme il est indiqué.	d'assainissement collectif et de transport collectif constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. Le lieu-dit est donc classé en zone agricole qui permet l'extension mesurée des constructions existantes et la création d'annexes.	
85	E-mail	NIEDZIALECK		13/09/2025 15h27	Savenay	Bonjour,Demeurant 1 Chemin du Champ Félix à SAVENAY, et dans le prolongement de la demande de ma compagne Monique LEVEQUE, (Mail du 10/09/2025), pourriez-vous, SVP, m'indiquer quel projet est susceptible de déclasser de zone UB en zone UL, les parcelles référencées au cadastre section BC n° 228, 229, 230 (Habitation principale) et 339.A savoir que la parcelle 339 comprend notre compteur d'arrivée d'eau ainsi que la zone collecteur assainissement des eaux usées de la rue des floralies (Demandée et négociée par la commune le 28/01/1998 en présageant une sortie pour une construction ou lotissement sur la rue des floralies). Actuellement cette parcelle fait l'objet de plusieurs demandes de promoteurs.Merci de prendre en compte nos demandes.CordialementJean-Yves NIEDZIALECK06 30 69 82 20	L'ensemble des parcelles sont maintenues en zone UL, compte tenu de leur proximité avec la RN et de ses nuisances, la collectivité ne souhaite pas y développer d'habitat en cohérence avec les ambitions sur la qualité du cadre de vie et d'habiter développées dans le PADD. De plus, cette zone est limitrophe de grands équipements publics et pourraient constituer à long terme un secteur propice à répondre à ses besoins. Toutefois, pour permettre à la maison existante d'évoluer, il sera ajouté au règlement écrit la possibilité de réaliser des extensions et annexes pour les constructions existantes à vocation d'habitat, pour permettre aux propriétaires de faire évoluer leurs biens.	Oui
316	Registre papier	OHEIX	Marie-Ange	26/09/2025 10h34	Quilly	La déposante refuse que ces parcelles ZP 44 et ZP 46 fassent partie de l'OAP "Optimisation foncière". Cette OAP réunit ces 2 parcelles alors qu'il existe entre les deux un équipement public électrique rendant impossible l'aménagement global	Le secteur d'optimisation foncière est supprimé en accord avec la demande. En effet, des enjeux hydrauliques ont été identifiés sur la route de la Renais au nord. De plus, avec la présence de la marre, il convient donc de limiter l'imperméabilisation du secteur, ce qui est contradictoire avec l'objectif du secteur d'optimisation foncière.	Oui
113	Registre papier	ONISSE	Daniel	10/09/2025 10h00	La Chapelle-Launay	Parcelles ZH46-48 classées avant en 2AU et désormais en zone agricole.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p112 à 117 pour la commune de La Chapelle-Launay. Concernant les parcelles ZH 46 et ZH 48 évoquées dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de La Chapelle-Launay a pour objectif de produire environ 160 et 200 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 78 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. À cela s'ajoute environ 50 logements au sein du Chapeau aux Moines dont le projet est porté par la commune depuis plusieurs années et qui doit démarrer en 2026. Pour répondre aux objectifs assignés à Estuaire et Sillon de réduire de 58,5% la consommation future par rapport à celle de 2011-2021, les autres sites identifiés pour accueillir de la production de logements s'appuient sur l'étude de plan guide et la recherche de site à proximité du centre-bourg et en renouvellement urbain. Ainsi, les sites du centre-bourg et de La Valette ont été ciblé et permettront d'envisager la production d'environ 95 logements. Ensuite, le site des Trois-Roses constitue une enclave au cœur d'espace déjà urbanisé qui n'est aujourd'hui plus cultivé. Le dernier site choisi est celui du Lattais à l'entrée nord de La Chapelle-Launay, qui offre l'avantage d'être situé à 400 mètres des équipements sportifs et à moins d'1 kilomètre du centre-bourg. Il répond donc aux ambitions du PADD de proximité avec les centralités. Il bénéficie aussi de la présence de l'échangeur routier de la RN 165. Ce site, bien que vierge de toute urbanisation est située en continuité du tissu urbain du bourg et n'a pas été identifié comme secteur à enjeu agricole par la chambre d'agriculture. A contrario, les parcelles ZH 46 et ZH 48 sont identifiées comme des secteurs agricoles fragilisés par la Chambre d'agriculture qui souhaitent donc les voir conservées en zone agricole. De plus, sur ces parcelles ont été diagnostiqués des enjeux écologiques forts : les parcelles évoquées dans la demande sont concernées par une zone humide et sont localisées sur un axe de déplacement important dans le cadre de la trame verte et bleue et elles abritent donc des espèces. Pour ces raisons et au regard des enjeux de réduction de l'étalement urbain et de la préservation des espaces agricoles et naturels (loi Climat et résilience), ces parcelles n'ont pas été retenues pour faire l'objet d'une extension urbaine.	Non
203	E-registre	ORAIN	Claudie	24/09/2025 17h12	Prinquiau	Messieurs les Commissaires enquêteurs,Nous faisons suite à notre entretien lors des permanences du 29 août et du 23 septembre 2025 en Mairie de Prinquiau.Nos parcelles identifiées ZV0226 qui inclus la partie n°OA3140 (253m2), ZV0227, ZV0228 et ZV0229 sont situées au cœur du hameau « La Mazière », retenu zone à urbaniser dans le PLUi. Le règlement graphique fait apparaitre nos parcelles en zone Aa pour une rupture d'habitation (distance supérieure à 30m). Or, il est indiqué dans le document de « Justification des choix » en page 394 :« Le premier critère concerne la continuité d'urbanisation des bâtis permettant de différencier les secteurs bâtis groupés des bâtis isolés. Cependant, le Code de l'urbanisme ne définit pas précisément la notion de continuité de l'urbanisation et aucun décret d'application n'est venu entériner cette notion. Au regard de la jurisprudence et de la notion appliquée par différents services déconcentrés de l'État dans le cadre de l'application du Règlement National d'Urbanisme, il a été possible de définir quelques critères d'analyse de cette notion. Il semble communément acté qu'en dessous d'une distance de 30 mètres entre deux constructions, la continuité d'urbanisation est avérée. Au-delà de cette distance de 30 mètres, il convient d'analyser les sites au cas par cas en s'appuyant sur d'autres critères non cumulatifs précisés par la jurisprudence : la	Les parcelles se situent effectivement dans le hameau de la Mazière classée en zone constructible Uhb pour la partie située le long de la rue des Courtils. Comme vous l'exprimez, la distance de 30 mètres à été retenu pour définir la continuité ou la coupure d'urbanisation, en cohérence avec la jurisprudence. Le PADD n'est pas tenu de défini précisément cet élément, qui d'ailleurs aurait pour conséquence de ne pas laisser de la souplesse au cas par cas. Dans votre cas, la distance entre les deux zones déjà bâties est de 46 mètres linéaires. La parcelle ne peut donc pas être analysée comme une dent creuse mais comme une coupure d'urbanisation. De plus, elle jouxte une exploitation agricole et est constituée de prairies herbacées. Sa configuration actuelle ne permet définitivement pas de la considérer comme une continuité urbaine. Or, partant de ce constat, en cohérence avec le SCoT du pôle métropolitain qui interdit l'extension des hameaux et la volonté de préserver les espaces agricoles, cette parcelle ne peut faire l'objet d'un classement en zone Uhb.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						distance par rapport au village ou à l'agglomération, le type d'espace qui sépare les deux bâtis en question et l'urbanisation des autres parcelles contiguës. Une fois ce constat établi, il a été défini de façon géomatique un périmètre en dilatation de 30 mètres autour de chaque bâti dur supérieur à 20 m² existant au cadastre afin de définir toutes les continuités effectives et tangibles sur le territoire ».Par cette contribution, nous demandons que nos parcelles soient intégrées en zone Uhb de la Mazière, car elles correspondent aux critères définis ci-dessus. Pour votre information, la largeur totale (40m) de l'ensemble des parcelles est plus faible que la profondeur).La distance des 30m citée dans le document « Justification des choix » n'apparait pas dans le Plan Aménagement Développement Durable, document socle pour l'écriture du règlement.Pour une meilleure appréciation de notre demande, vous trouverez en pièces jointes des photos des parcelles.La limite de construction se situe en limite de bâtis des maisons situées de part et d'autre des parcelles comme indiqué sur le schéma géo-portail transmis en pièce jointe. La partie arrière des parcelles restera en zone agricole.Lors de la permanence du 23 septembre, Monsieur le Commissaire enquêteur était très réceptif et nous a fortement encouragé à déposer une contribution argumentée.Nous restons à votre disposition pour tout renseignement.Pour faire valoir ce que de droit.Bien cordialement.Consort Orain		
95	E-registre	O'SULLIVAN	Sabine	15/09/2025 09h15	Savenay	Monsieur,Dans la version du PLUI sur lequel vous êtes en cours d'enquête publique, nous avons remarqué qu'une partie de notre terrain est considéré comme « boisement » or, notre parcelle n'est pas située dans un bois.Les espèces que nous y retrouvons sont des arbustes (cognassiers du japon, genêts), des arbres d'ornement (mimosa, clérodendron, prunus), des arbres en fin de vie (peupliers plantés dans les années 1970 au moment de la construction du lotissement), des pins.Par ailleurs, nous souhaitons attirer l'attention sur un chêne situé sur la partie basse de notre terrain. Peut-être mériterait-il une considération particulière ?Nous ne comprenons pas cette classification en tant que boisement alors que nous ne sommes pas dans un bois et que nous retrouvons à L'Oisillière des arbres longeant des clôtures ne bénéficiant pas de cette classification.Nous proposons de supprimer cette zone « boisement » sur la partie longeant la rue et proposons une considération particulière pour ce chêne.Nous vous remercions pour votre attention et vous prions de croire à nos sincères salutations.Sabine et Judd O'Sullivan	Les boisements identifiés correspondent aux arbres existants situés sur la parcelle. Les arbres existants jouent un rôle dans le paysage du lotissement. D'autres boisements sont également protégés sur les parcelles limitrophes, l'enjeu étant de préserver le caractère boisé de ce lotissement. Le terme boisement ne rend pas nécessairement compte d'un bois mais bien de plusieurs arbres dans un même périmètre.	Non
130	E-registre	OUISSE	Daniel - Saint-Nazaire	20/09/2025 00h19	La Chapelle-Launay	Objet : Observations – Parcelles ZH 46 et ZH 48 – Clos de Saint-Joseph, La Chapelle-Launay – Contestation du reclassement en zone agricoleMonsieur le Commissaire Enquêteur,Dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), je souhaite attirer votre attention sur la situation des parcelles cadastrées ZH 46 (12 220 m²) et ZH 48 (6 290 m²), situées au Clos de Saint-Joseph à La Chapelle-Launay.L'extrait officiel du plan de zonage du PLU met clairement en évidence que :•nos terrains sont classés en zone 2AU, identifiée comme réserve foncière destinée à l'urbanisation ;•ils sont les seuls terrains 2AU situés au cœur du bourg, immédiatement entourés :oau nord et à l'est par des zones Ubb/Uba (habitations existantes),oau sud par la zone Ul (équipements sportifs et de loisirs, dont le « City »),oà l'ouest par la continuité du tissu bâti (zones Ua/Uba).Ces éléments démontrent que nos parcelles constituent une coupure urbaine artificielle si elles venaient à être classées en zone agricole, alors même qu'elles sont intégrées dans le tissu urbain et dépourvues de vocation agricole.Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe pour objectif prioritaire :•de maîtriser l'étalement périurbain en densifiant le centre-bourg,•de rattacher l'urbanisation future aux réseaux et équipements existants.Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) rappellent quant à elles la nécessité de :•favoriser la densification des secteurs centraux,•assurer une requalification du centre-bourg,•viser des densités significatives,•développer des liaisons douces et une meilleure utilisation des équipements publics.Nos terrains, stratégiquement placés entre habitations et équipements, répondent point par point à ces orientations. Leur déclassement en zone A (agricole) constituerait donc une contradiction interne entre le zonage et le PADD/OAP.•L'article R.151-22 du Code de l'urbanisme réserve le classement en zone agricole aux secteurs à protéger « en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Nos parcelles, vierges de toute exploitation agricole et intégrées dans un environnement urbanisé, ne répondent manifestement pas à cette définition.•Le Conseil d'État (arrêts du 3 juin 2020, n°429515 et du 24 novembre 2021, n°435178) a rappelé qu'un classement en zone A ne peut se justifier que par la protection effective d'un potentiel agricole. À défaut, classer des terrains situés dans un secteur urbanisé constitue une erreur manifeste d'appréciation.En l'espèce, l'absence de valeur agricole avérée et la position centrale de nos parcelles rendent leur reclassement en A juridiquement fragile.Intérêt communal et proposition constructiveLe maintien de ces parcelles en zone urbanisable permettrait :•d'accueillir de nouveaux habitants au cœur du bourg, conformément aux besoins démographiques et aux objectifs de l'intercommunalité,•de redynamiser les équipements existants, notamment le « City », aujourd'hui sous-utilisé faute d'habitat à proximité,•de soutenir les commerces et services de proximité,•d'éviter l'artificialisation en périphérie, en privilégiant une urbanisation compacte et cohérente.Nous proposons un aménagement respectueux du cadre communal, comprenant logements familiaux et	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 112 à 117 pour la commune de La Chapelle-Launay. Concernant la parcelle et le site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de La Chapelle-Launay a pour objectif de produire environ 160 et 200 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 78 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. À cela s'ajoute environ 50 logements au sein du Chapeau aux Moines dont le projet est porté par la commune depuis plusieurs années et qui doit démarrer en 2026. Pour répondre aux objectifs assignés à Estuaire et Sillon de réduire de 58,5% la consommation future par rapport à celle de 2011-2021, les autres sites identifiés pour accueillir de la production de logements s'appuient sur l'étude de plan guide et la recherche de site à proximité du centre-bourg et en renouvellement urbain. Ainsi, les sites du centre-bourg et de La Valette ont été ciblés et permettront d'envisager la production d'environ 95 logements. Ensuite, le site des Trois-Roses constitue une enclave au cœur d'espace déjà urbanisé qui n'est aujourd'hui plus cultivé. Le dernier site choisi est celui du Lattais à l'entrée nord de La Chapelle-Launay, qui offre l'avantage d'être situé à 400 mètres des équipements sportifs et à moins d'1 kilomètre du centre-bourg. Il répond donc aux ambitions du PADD de proximité avec les centralités. Il bénéficie aussi de la présence de l'échangeur routier de la RN 165. Ce site, bien que vierge de toute urbanisation est située en continuité du tissu urbain du bourg et n'a pas été identifié comme secteur à enjeu agricole par la chambre d'agriculture. L'ensemble de ces sites permettent de répondre aux besoins de la commune pour les dix prochaines années. À l'inverse, les parcelles ZH 46 et ZH 48 ont bien été identifiées comme secteur agricole fragilisé par la Chambre d'agriculture qui souhaite donc les voir conserver en zone agricole. De plus, sur ces parcelles ont été diagnostiqués des enjeux écologiques forts : les parcelles évoquées dans la demande sont concernées par une zone humide et sont localisées sur un axe de déplacement important dans le cadre de la trame verte et bleue et elles abritent donc des espèces. Ainsi, d'autres sites étant apparus plus pertinents et opportuns, et en lien avec ce diagnostic et les injonctions législatives et réglementaires de préservation des espaces agricoles et naturels dans le cadre de la loi Climat et Résilience, ces parcelles n'ont pas été retenues pour faire l'objet d'une extension urbaine dans le cadre de ce présent PLUi.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						adaptés aux jeunes actifs, desserte douce vers les équipements, traitement paysager et gestion raisonnée des eaux pluviales.En conséquence, nous sollicitons :1.Le maintien des parcelles ZH 46 et ZH 48 en zone 2AU, ou leur reclassement en zone U, conformément aux objectifs du PADD et aux OAP.2.À titre subsidiaire, l'inscription d'une OAP sectorielle spécifique, préparant leur urbanisation future.3.La communication des éléments ayant motivé le projet de reclassement en zone A, afin de pouvoir exercer utilement nos droits.La carte de zonage démontre sans équivoque que nos parcelles constituent la seule réserve foncière stratégique du centre-bourg, intégrée entre habitations et équipements publics. Leur reclassement en zone agricole serait à la fois incohérent avec les documents d'orientation, contraire à l'intérêt communal, et entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.Par ailleurs, nous notons aussi que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nantes – Saint-Nazaire, actuellement en cours de révision et soumis à enquête publique, fixe parmi ses objectifs prioritaires la limitation de l'artificialisation des terres agricoles et le renforcement des centralités urbaines. Or, nos parcelles ZH 46 et ZH 48, situées au cœur du bourg, en continuité immédiate des habitations et des équipements de loisirs, répondent précisément à cette exigence. Leur reclassement en zone agricole serait donc incohérent avec les orientations du SCoT, document supérieur auquel le PLUi doit obligatoirement être compatible. Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ces observations et restons à votre disposition pour tout échange ou réunion de concertation.Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.Daniel OUISSE.		
330	Registre papier	OUISSE	Jean-Pierre	25/09/2025 10h00	Campbon	Demande le maintien d'1,5 ha à La Fondinais, Agrial existe depuis des années.	Le site de la Fondinais est identifié au PADD en tant que zone d'activité à rayonnement intercommunal dont le foncier doit être conforté. Plus précisément le PADD indique que les choix d'aménagement doivent conforter « l'offre des zones d'activités à rayonnement intercommunal à vocation artisanale, de services et de petites industries, en complémentarité avec l'offre des zones d'activités de dimension métropolitaine. Il s'agit d'offrir des opportunités foncières et immobilières aux entrepreneurs locaux, maillons essentiels du tissu économique d'Estuaire et Sillon ». Le PADD pose également comme enjeu prioritaire « le développement des zones d'activités de rayonnement extraterritorial et métropolitain à vocation industrielle, logistique et pour l'émergence de projets innovants de la transition énergétique ». Il s'agit des grandes zones industrielles, logistiques, de production de Porte-Estuaire (Campbon), de la Croix-Blanche/Les Epinettes (Malville), du Bois de la Noue (Saint-Etienne-de-Montluc), de la Croix-Rouge (Malville), de la Folaine (Cordemais), de la Gâtais (Saint-Etienne-de-Montluc) ainsi que des Acacias (Savenay). Pour rappel, Estuaire et Sillon a pour objectif de réduire sa consommation foncière de 58,5% en compatibilité avec le SCoT Nantes Saint-Nazaire et la loi Climat et Résilience. Pour répondre au PADD et à ce double objectif de limitation de la consommation foncière et de développement économique, les capacités foncières en développement entraînant de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ont été alloués aux zones économiques de rayonnement extraterritorial et métropolitain. L'étude de programmation économique menée en parallèle du PLUi a également mis en exergue la nécessité de disposer de grands tènements fonciers en lien avec les besoins du territoire métropolitain et le manque de foncier disponible sur Nantes-Métropole et Saint-Nazaire Agglomération. La zone de la Fondinais constitue donc un enjeu secondaire en termes d'ouverture de nouveaux fonciers économiques. Fort de ces éléments la zone UEa de la Fondinais permet de conforter l'activité en place. La zone s'appuie sur le projet de reprise du site de l'ancienne laiterie par une entreprise de logistique. Elle intègre le site dans son ensemble ainsi que le site de l'entreprise Agrial à l'ouest. La limite est s'appuie sur l'espace boisé alors que la limite nord prend en compte les besoins identifiés de l'entreprise, et permet d'assurer son activité. Elle inclut des fonciers sur des espaces naturels en friche dans la continuité du bassin de rétention. La demande de développement de l'entreprise Agrial en continuité de ce site n'a pas fait l'objet d'une justification étayée de la part de l'entreprise ni d'aucune argumentation sur le choix du site, ni de scénarios alternatifs comme l'impose le code de l'urbanisme et le principe Eviter-Réduire-Compenser. Par ailleurs, la volonté de développer une nouvelle activité de ventes de biens en complément de son activité principale est incompatible avec le SCoT Nantes-Saint-Nazaire et plus particulièrement son document d'aménagement artisanal, commercial et logistique qui interdit l'installation de nouveau commerce en dehors des Secteurs d'Implantation Commercial identifiés au SCoT et des centralités des communes. Le PLUi est donc compatible dans sa version arrêtée au SCoT sur le site de la Fondinais.	Non
70	E-registre	PALLIER	Laurent	10/09/2025 18h51	Saint-Étienne-de-Montluc	Je souhaite exprimer mon opposition au projet d'aménagement des BoudinièresCes espaces ne sont pas de simples parcelles de terre : ils constituent une part vivante de l'identité de Saint Etienne de Montluc, héritée de son passé agricole et de ses usages collectifs. Ils représentent un lieu de convivialité, de transmission et de lien social, qui distingue encore notre commune des banlieues environnantes déjà largement uniformisées par l'urbanisation.En supprimant ces jardins et potagers, c'est une richesse immatérielle que l'on sacrifie : celle d'un paysage singulier, d'un mode de vie plus	Voir réponse remarque 18.	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						proche de la nature et de la solidarité de voisinage. Leur disparition contribuerait à effacer ce caractère unique au profit d'un aménagement standardisé, qui affaiblit l'âme et l'attrait de notre "ville-village".Je demande donc que ces terrains demeurent verts, afin de préserver à la fois la qualité de vie des habitants actuels et l'identité précieuse de notre territoire.		
71	E-registre	PALLIER	Sandrine	10/09/2025 19h12	Saint-Étienne-de-Montluc	Bonjour,Installés depuis plus de 20 ans dans le secteur des Boudinières, nous avons été charmés par ce cœur de verdure préservé dans ce bourg. Le petit chemin des Boudinières ombragé en été , permettait des déambulations en toute sécurité pour les promenades en famille. De plus, nous avions été tout de suite séduits par le vieux mur clôturant le côté ouest notre jardin, d''où dépassait le clocher que nous apercevons de notre terrasse. Le fait que la zone soit classée zone protégée, et qu'il nous avait été assuré que cette zone ne serait jamais constructible, avait aussi été un aspect qui avait fait que nous avions choisi Saint Etienne de Montluc plutôt que de nous rapprocher de Nantes.Au fil des années, la végétation s'est densifiée apportant un oasis de fraîcheur lors des périodes chaudes. Les promeneurs traversant les Boudinières sont ravis de traverser ce « petit paradis », comme je l'ai parfois entendu.Or le nouveau PLUI prévoit plus de 60 logements sur cette zone auparavant à protéger ? Pour pouvoir atteindre cet objectif , il serait nécessaire d'abattre moult arbres, de détruire une partie des murets faisant partie intégrante de l'identité de Saint Etienne. Cela ne se ferait pas sans une artificialisation importante des sols de cette zone (entre les routes, les parkings, les immeubles). Nous ne comprenons pas , alors que la société commence à saisir l'importance de garder voire de créer des zones vertes afin de lutter contre les aléas climatiques de plus en plus fréquents, qu'il soit envisagé que cette zone en plein bourg, s'artificialise. Les inondations récentes dans la commune font réfléchir. Les constructions le long du chemin des Boudinières , bien qu'en contrebas de la zone verte, n'ont pas souffert des inondations. Mais qu'en aurait il été si les terrains n'avaient pas absorbé une partie des précipitations ? De plus, il a été démontré que rien n'est plus efficace pour faire tomber les températures que les zones de verdure. Avec les épisodes de plus en plus fréquents de canicule, construire en plein bourg reviendrait à créer des îlots de chaleur.De plus cette zone permet à de nombreuses espèces végétales et animales d'évoluer en toute sécurité. Les coquelicots fleurissent le chemin et les jardins. L'été, à la nuit tombée, on peut apercevoir des femelles hérissons avec leurs petits, les chauve-souris entamant leur chasse nocturne. La journée, de nombreux oiseaux viennent chercher l'ombre et la nourriture. Des orvets, nombreux , trouvent refuge le long des murs….En plus d'effacer ce système écologique, à titre personnel, ces constructions induiraient une perte de, valeurs de notre maison. En effet, lorsque nous avons acheté, il avait été clairement dit que nous n'aurions pas de vis à vis du côté ouest. Or, si constructions il y avait, la hauteur prévue des logements impliquerait une vue plongeante non seulement dans le jardin mais aussi sur la pièce de vie. Être éloigné de Nantes mais avoir plus d'intimité était un choix. Ces constructions feraient que nous aurions les contraintes de la ville et celles de la campagne. Hormis ces considérations personnelles, nous nous posons la question de l'évolution de ce territoire. Quel avenir pour Saint Etienne de Montluc ? Que veut on pouvoir conserver et léguer aux futures générations ? La commune conserve encore une identité bien à elle avec son église, ses murets, ses pôles de végétation. La bétonisation du bourg tendrait à effacer petit à petit son histoire, en plus d'accentuer les conséquences des dérèglements climatiques.Nous espérons continuer à contempler encore longtemps les Boudinières et transmettre cet héritage écologique aux générations futures.Bien cordialement.	Voir réponse remarque 18.	Oui
54	Registre papier	PARESSANT	Yves	08/09/2025 10h00	La Chapelle-Launay	Constructibilté ZE18 Parcelle auparavent constructible située au bout de la rue Fleur de genets.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p112 à 117 pour la commune de La Chapelle-Launay. Concernant la parcelle et le site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de La Chapelle-Launay a pour objectif de produire environ 160 et 200 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 78 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. A cela s'ajoute environ 50 logements au sein du Chapeau aux Moines dont le projet est porté par la commune depuis plusieurs années et qui doit démarrer en 2026. Pour répondre aux objectifs assignés à Estuaire et Sillon de réduire de 58,5% la consommation future par rapport à celle de 2011-2021, les autres sites identifiés pour accueillir de la production de logements s'appuient sur l'étude de plan guide et la recherche de site à proximité du centre-bourg et en renouvellement urbain. Ainsi, les sites du centre-bourg et de La Valette ont été ciblé et permettront d'envisager la production d'environ 95 logements. Ensuite, le site des Trois-Roses constitue une enclave au coeur d'espace déjà urbanisé qui n'est aujourd'hui plus cultivé. Le dernier site choisi est celui du Lattais à l'entrée nord de La Chapelle-Launay, qui offre l'avantage d'être situé à 400 mètres des équipements sportifs et à moins d'1 kilomètre du	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							centre-bourg. Il répond donc aux ambitions du PADD de proximité avec les centralités. Il bénéficie aussi de la présence de l'échangeur routier de la RN 165. Ce site, bien que vierge de toute urbanisation est située en continuité du tissu urbain du bourg et n'a pas été identifié comme secteur à enjeu agricole par la chambre d'agriculture. A l'inverse la parcelle ZE 18 a été identifié comme secteur agricole à enjeu fort par la chambre d'agriculture qui souhaite la voir conserver en zone agricole. En lien avec ce diagnostic et les injonctions législatives et réglementaires de préservation des espaces agricoles et naturels dans le cadre de la loi climat et résilience, cette parcelle n'a pas été retenu pour faire l'objet d'une opération d'aménagement.	
264	E-mail	PARIS		25/09/2025 19h13	Quilly	Monsieur le Président de la Commission d'enquête, Je vous informe de mon envoi de ce jour : Lettre recommandée - Communauté de Communes Estuaire-Sillon Avec avis de réception Date de dépôt : 25/09/2025 Vous trouverez en PJ une copie du courrier qui vous est adressé dans le cadre de l'enquête publique - Elaboration PLUi et OAP Quilly Veuillez agréer Monsieur le Président de la Commission d'enquête l'expression de mes salutations distinguées, Madame Sophie BELLIOT Parcelles A30 et AA 41 Quilly (44750)	Il convient de rappeler que l'inscription d'une OAP sur des parcelles privées ne remet pas en cause le droit de propriété. L'OAP constitue un outil prévu et permis par le code de l'urbanisme (article L.151-6 à L.151-7-2) pour assurer une cohérence et une qualité des futures opérations, et notamment éviter l'urbanisation au coup par coup sans cohérence d'ensemble. Le Clos Guerrioux (OAP rue de la Mairie) constitue un espace stratégique comme explicités au sein des justifications du PLUi p.142 à 148 du rapport de présentation : proximité avec les services, équipements et les quelques commerces de Quilly, superficie conséquente, accès et desserte aisé. En revanche, compte tenu des contraintes liées à la multipropriété ainsi qu'aux besoins différentes de chaque propriétaire, l'OAP du Cheval Blanc est retirée.	Oui
229	E-mail	PASCAL ROUSSEAU		25/09/2025 13h36	Saint-Étienne-de-Montluc	A l'attention du commissaire chargé de l'enquête publique sur le plan de développement urbain dans la commune de Saint Etienne de Montluc,Cher Monsieur, Je me joins au courriel que vous avez du recevoir de M. Christophe Mabit, notre voisin de jardin. Il concerne le plan d'aménagement l'OAP du pôle structurant dit des Boudinières au sein plus général du PLUI. Ce plan affirme vouloir se faire en respect des éléments patrimoniaux qui témoignent d'une histoire longue du bourg, de sa topographie et de ses usages. De nombreux clichés de murets en pierre qui cernent le chemin des Boudinières, sont donnés en exemple, pages 20/21, pour dire, en images, combien ce projet se veut exemplaire du respect des patrimoines architecturaux. Or, j'ai appris, en découvrant le PLUI et surtout dans une discussion plus spécifique avec nos voisins de jardins, Christophe et Catherine Mabit, eux aussi concernés par ce plan d'aménagement, que ce plan souhaitait une voie d'accès à la rue de la Chézine - ce qui oblige à la fois à détruire le garage et le sellier du jardin des Mabit, mais aussi prendre la surface du fonds du jardin de notre maison familiale qui jouxte celle des Mabit. Comme le dit très bien Christophe Mabit, je le cite, << la rue de la Chézine est un axe déjà surchargé et la circulation y est risquée pour les piétons aux heures de pointe (trajets travail et scolaire). Quelle st la nécessité d'y accroître le trafic ?Les accès routiers et piétons au nord et à l'est ne suffisent-ils pas ? L'accès piéton par le chemin des Boudinières préservé vers l'Ouest ne donne-t-il pas accès rapidement au centre bourg ? Le projet des voies << Chézine >> n'apporte pas un service qui ne soit pas apporté par les autres accès prévus >>. La suppression de cette voie d'accès et de sortie permettrait en revanche de préserver l'intégrité des jardins de la famille Mabit et de notre jardin, que nous ne souhaitons pas céder, encore moins dans son fonds de parcelle qui accueille un élément patrimonial autrement plus rare que les murets valorisés dans le dossier de présentation du PLUI, puisqu'il s'agit d'un authentique lavoir ancien, probablement l'un des derniers qui subsiste, dans son état, sur la commune. Un élément de patrimoine architectural et immatériel qu'il faut préserver dans ce projet, et dont vous trouverez ci joint une photo récente.Je me tiens à votre disposition pour discuter de ces choix et de leur cohérenceBien cordialementPascal Rousseau	Voir remarque 18.	Oui
180	E-registre	PASSELANDE	Hélène	23/09/2025 16h00	Saint-Étienne-de-Montluc	Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,Loire-Atlantique Développement intervient depuis 2023 en qualité de mandataire de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon pour l'aménagement de la ZAC de la Croix Gaudin à Saint-Etienne de Montluc. Le renouvellement urbain de ce site porte de fortes ambitions en matière :-De préservation de l'environnement (gestion des eaux pluviales et usées, préservation du patrimoine arboré, de la biodiversité et des zones humides),-De mutualisation (espaces et services communs, stationnement) dans une logique de sobriété foncière-D'amélioration (sécurisation pour tous les usagers) de la desserte du site et de développement des modes actifs, dans le cadre de la venue de nouvelles entreprises artisanales/industrielles et tertiaire.A ce titre, les équipes de LAD SPL ont pris connaissance du règlement écrit et graphique du PLUi arrêté qui appelle plusieurs remarques en vue de la bonne mise en œuvre du projet porté par la Communauté de Communes Estuaire et Sillon :-Le règlement graphique prévoit la protection de deux haies situées de part et d'autre d'un chemin rural qui longe la zone UEd3 à l'ouest. La nature de cette protection ne figure pas en légende du règlement graphique. Par ailleurs, la haie existante est interrompue par un portail sur la rive Est du chemin. Ce passage existant sera réutilisé dans le cadre du projet pour desservir la parcelle AI 253 et nous souhaiterions que cette interruption soit reportée sur le règlement graphique (plans en annexe).-Au sud du site, les récentes études ont permis de préciser les modalités de connexion piétons / cycles entre la parcelle BK 003, au sud de la RD93, et la parcelle BI 100. Au regard de prescriptions du département, il apparaît que la largeur disponible entre	En réponse aux différentes :1/ L'alignement d'arbres sera effectivement supprimé sur la partie correspondant au portail d'accès de la zone, en cohérence avec la réalité du site. 2/ L'inscription de l'emplacement réservé ZR 20 sera ajouté. Il permettra de répondre aux enjeux affichés dans le PADD de développement des mobilités actives et permettra de sécuriser l'accès et la desserte piétonne et vélo au site de la Croix-Gaudin. 3/ Concernant le stationnement, Estuaire et Sillon s'engage à faire évoluer le PLUi sur la mutualisation du stationnement dans le cadre d'opération d'ensemble et à faire évoluer le règlement écrit, pour permettre de prendre en compte les stationnements créés à l'échelle d'une opération d'ensemble.	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						la chaussée existante et la parcelle BK 020 est insuffisante pour aménager une liaison piétonne sécurisée, en recul de 70 cm de la chaussée de la RD et accessible aux personnes à mobilité réduite. Un emplacement réservé portant sur une surface réduite et garantissant la pérennité de la haie existante permettrait d'envisager une connexion sécurisée et une traversée aux abords dans le prolongement du chemin rural existant comme souhaité par le département de Loire-Atlantique (plans en annexe)-Les règles de mutualisation du stationnement (page 42 du règlement écrit) font apparaître la possibilité d'une réduction de 30% des places demandées sous réserve que l'opération concernée comporte au moins 2 sous-destinations. Cette rédaction rend impossible la mutualisation et l'abattement de 30% dans le cas de parkings mutualisés entre plusieurs opérations privées de nature différente, mais qui comporteraient chacune une seule sous-destination. Le projet de la Croix Gaudin prévoit par exemple l'implantation de bâtiments tertiaires et de formation qui fonctionneront en journée, et d'une offre d'hôtellerie qui accueillera soit les mêmes usagers, soit des usagers extérieurs sur des horaires complémentaires (soirs et week-ends). L'application de la condition relative à l'existence de plusieurs sous-destinations à l'échelle de l'opération d'urbanisme d'ensemble et non à l'échelle de l'opération permettrait de développer un projet urbain plus sobre et de mieux ajuster l'offre de stationnement aux besoins réels du projet.Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à ces demandes et vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, l'expression de mes salutations distinguées. Audrey BLAUDirectrice GénéralePar délégationMathieu ROEPERDirecteur du Renouvellement urbain		
238	Registre papier	PERRAUD	Alphonse	22/09/2025 10h00	Malville	Conteste l'OAP située sur la parcelle AB61 à Malville.	Au regard de la vie sociale du lotissement existant et de la volonté des habitants de conserver l'espace collectif, le secteur A' de l'OAP de Sainte-Catherine est exclu de l'OAP. Celle-ci sera modifiée en conséquence.	Oui
245	Courrier	PERRAUD	Alphonse	23/09/2025 18h42	Malville	Refus OAP AB61' Lotissement très convivial avec espaces verts. N'a pas vocation à muter.	Au regard de la vie sociale du lotissement existant et de la volonté des habitants de conserver l'espace collectif, le secteur A' de l'OAP de Sainte-Catherine est exclu de l'OAP. Celle-ci sera modifiée en conséquence.	Oui
24	Registre papier	PINCHARD	Paulette	29/08/2025 10h00	Quilly	Constructibilité ZH154 'Parcelle située dans le village de la Douetterie à Quilly, dans la continuité des maisons d'habitation.	Le lieu-dit de la Douette ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire et récente et ne dispose pas d'une organisation urbaine qui lui confère un esprit de village ou de hameau. De plus, le faible nombre de logements et la faible densité ne plaide pas pour le renforcement de ce secteur, situé à plus de 3 km de la centralité la plus proche et ne disposant pas de transports collectifs. Enfin, la parcelle citée dans la demande est située sur un espace aujourd'hui agricole et naturel et non urbanisé, or dans le cas où le hameau aurait été densifiable, cette parcelle n'aurait pu être classée en zone U puisque l'extension de l'urbanisation des hameaux est interdite par le SCoT du pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, avec lequel le PLUi doit être compatible. Enfin, dans le cadre de la loi Climat et Résilience, les espaces agricoles et naturels sont fortement préservés et leur urbanisation doit faire l'objet d'une justification solide en cohérence, ce qui ne peut être réalisé dans le cas présent compte tenu des éléments avancés ci-dessus.	Non
246	E-registre	PIRIOU	David	25/09/2025 16h42	Savenay	Bonjour,veuillez trouver en pièces jointes l'ensemble de notre dossier concernant la demande d'implantation de kotas finlandais. Celui-ci comprend:* le courrier adressé au commissaire enquêteur,* ainsi que toutes les pièces justificatives nécessaires à l'instruction.Nous restons bien entendu disponibles pour toutes précisions complémentairesCordialementMr & Mme PIRIOU	Au regard des éléments exposés et des études d'ores et déjà réalisés et des engagements pris sur la qualité des constructions, l'absence d'artificialisation des sols, du caractère réversible et démontable des kotas, la collectivité accepte le classement en STECAL du périmètre exposé dans la demande soit environ 3 500 m². Pour répondre spécifiquement à cette demande, mais aussi pour assurer la préservation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'une insertion dans son espace, une nouvelle typologie de STECAL est inscrite au PLUi : At (agricole tourisme) qui autorise exclusivement les autres hébergements touristiques sous réserve que les constructions soient réversibles, sans fondations, disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics, facilement et rapidement démontables à tout moment. De plus, pour assurer l'insertion du projet, une haie à créer en tant qu'EBC est inscrit le long de la route longeant le site.	Oui
207	E-mail	PLAISANCE		24/09/2025 20h24	Prinquiau	Bonjour, Hier je suis allée à Prinquiau rencontrer l'enquêteur du PLUI. J'ai été surprise que le village de Clas - Prinquiau ne soit pas redevenu constructible car lors du PLU précédent il y avait des terrains classés en UC et UD. Ce PLU avait d'ailleurs été annulé très rapidement suite à une procédure. L.'enquêteur m'a informé que le village était classé en zone agricole car pour être en zone constructible il aurait fallu une trentaine d'habitations. Le village est pourtant constitué d'une trentaine d'habitations et au centre il y a même une place et table de pique-nique mis et entretenues par la mairie. Ce village est très ancien et avait une école à proximité pendant plus de 100ans. Donc pour la plupart ce sont d'anciennes constructions rénovées et parfois même accolées à d'autres logements ce qui explique le classement précédent UC et UD. Je suis propriétaire de la parcelle ZC244 et j'avais adressé un courrier à la mairie de Prinquiau (qui n'a pas daigné me répondre) concernant ce	Le lieu-dit de Clas ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage. En effet, il est situé relativement loin de toutes centralités (environ 4 km) ce qui n'est pas compensé par l'existence de transport collectif. A cela s'ajoute le nombre de logements relativement faible et l'absence d'assainissement collectif. Ces éléments constituent des écueils à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						terrain . En effet je suis obligée de faire entretenir ce terrain précédemment en zone UC situé au milieu du village . Si le village était constructible il serait possible de combler les rares dents creuses et rendre le lieu plus agréable car mieux entretenu dans ces terrains . J'espere que vous prendrez ma demande en considération Cordialement Mme Plaisance Marie-Yvonne Adresse mail : plaisance.daniel@wanadoo.fr Tel 0686550569 Envoyé depuis l'application Mail Orange		
110	Registre papier	POLLENIN	Gerard	11/09/2025 10h00	Cordemais	Demande la constructibilité de la parcelle AN458	Le hameau de La Noë Durée a été identifié en tant que hameau densifiable, toutefois la parcelle AN 458 est situé en extension d'urbanisation sur des parcelles non urbanisées. À ce titre, elles ne peuvent être intégrées au hameau et ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation, en cohérence avec les orientations établies par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui n'autorise les extensions urbaines que pour les centralités du territoire. Bien que non cultivé et à usage de potager ou jardin, cette parcelle n'en reste pas moins un espace naturel et potentiellement agricole et doit être préservé en cohérence avec la loi climat et résilience et les ambitions portées par le PADD du PLUi ainsi que par le code de l'urbanisme de limitation du mitage	Non
151	Registre papier	PONTOIZEAU	Jean-Jacques	17/09/2025 10h00	Saint-Étienne-de-Montluc	Demande le reclassement des parcelles AK412 <AK416 AK419 AK159 AK413 AK428 en constructible.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 150 à 155 pour la commune de Saint-Etienne-de-Montluc. Concernant les parcelles et site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en 1er lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Saint-Etienne-de-Montluc a pour objectif de produire environ 440 à 530 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 224 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. A cela s'ajoute environ 150 logements au sein du quartier gare dont le projet est porté par la commune depuis plusieurs années et qui doit démarrer en 2026. Ce site est jugé prioritaire compte tenu de son positionnement au pied de la gare et à proximité du centre-ville mais aussi par la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels en lien avec les objectifs fixés à Estuaire et Sillon de réduire de 58,5% la consommation future par rapport à celle de 2011-2021. Les autres sites identifiés pour accueillir de la production de logements s'appuient sur une étude urbaine menée par l'agence d'urbanisme de la région nazairienne. Elle a permis de cibler plusieurs fonciers en renouvellement urbain dans le centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc permettant d'envisager la production de 150 logements. Le site des Boudinières est et nord, situé en plein cœur de ville (proximité des commerces, des équipements, des services) constituent également un site pertinent pour y accueillir des projets d'habitat dans un cadre de vie de qualité lié aux qualités du site. Le dernier site identifié est celui de Kerrado, du fait de sa proximité avec le centre-ville et de sa situation en continuité d'urbanisation le long de la rue de Chézine, bénéficiant également d'un environnement de grande qualité. L'ensemble de sites évoqués permettent de répondre aux besoins en logements de la commune pour les 10 prochaines années. Compte tenu de leur plus grande distance avec le centre-ville et du caractère boisé des parcelles évoquées dans la demande, celles-ci n'ont pas été identifiées pour accueillir un projet d'habitat. Toutefois, les parcelles AK412 dans sa partie nord, AK 416 également dans sa partie nord, AK 419 et AK 159 sont bien comprises dans le zonage Ub de la commune de Saint-Etienne-de-Montluc.	Non
61	Registre papier	POTIRON	Marc	04/09/2025 10h00	Malville	Je souhaite qu'environ 2000 m² de la ZP19 soit constructible. Cette parcelle est une dent creuse entourée de 4 habitations avec un accès direct sur la route.	La parcelle est située au sein d'un vaste espace agricole et au contact d'une exploitation et de bâtis agricoles. A ce titre, il n'est pas envisageable d'urbaniser ces parcelles pour des projets d'habitat. Ce projet apparaît incompatible avec les ambitions du PADD mais également avec le code de l'urbanisme.	Non
106	Registre papier	POULEAU	Daniel	11/09/2025 10h00	SAVENAY	Nous considérons la parcelle ZX74 comme une carie dans le village de La Porte. Demande de zone UC,	La parcelle ZX 74, localisé au sein du lieu-dit La Porte, est classé en zone agricole Aa et donc non densifiable. En effet, bien que disposant d'un nombre de construction significatif (environ 65) et d'une densité de 6,3 constructions à l'hectare, ce lieu-dit est concerné par des enjeux environnementaux relativement important avec notamment la présence d'une zone Natura 2000 limitrophe, sa localisation au sein d'une trame écologique et soumise au risque inondation du fait de son positionnement en bordure de marais. Aussi, en cohérence avec le PADD qui permet le développement d'une offre de logements à la campagne mais sous réserve de la sensibilité environnementale des milieux, le lieu-dit de la Renolais n'est pas classé en zone U. Toutefois, il est rappelé que le règlement de la zone Aa autorise l'extension des constructions existantes ainsi que les annexes.	Non
329	Registre papier	PRINGAULT	Léa	23/09/2025 10h00	Campbon	Quid du patrimoine à Campbon? Changements de destination peu lisibles, page de garde par commune manquante, manque une hauteur en Uea, numérotation OAP sectorielles sur les bords extérieurs, boisements très aléatoires	La méthodologie fixée et employée pour identifier le patrimoine de chaque commune s'appuyait sur une définition de différents types de patrimoine : commun, remarquable, exceptionnel. Chaque commune disposait d'une fiche type et d'une méthodologie de repérage et pouvait s'appuyer sur ses connaissances internes, sur une commission, sur des associations. Chaque commune du	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							territoire a choisi une méthodologie qui lui était propre. Toutefois, il a été remarqué l'oubli du patrimoine sur le règlement graphique, celui-ci sera ajouté. Concernant les pages de gardes par commune, il s'agit d'un PLU intercommunal, les documents sont valables sur l'ensemble des communes, notamment le règlement écrit. Par ailleurs, sur chaque règlement graphique, le nom de la commune apparaît sur le cartouche et l'ensemble des OAP sont rangés par commune avec un chapitre pour chacune d'elle pour faciliter le repérage. Pour la zone UEa de Campbon, il ne manque pas de hauteur, puisque comme indiqué sur le plan de zonage, elle est grisée ce qui indique que les hauteurs ne sont pas réglementées sur cette zone. Concernant les boisements, à la différence des autres communes, la municipalité a fait le choix de conserver les boisements et arbres identifiés dans le cadre du précédent PLU, aussi aucune évolution et vérification n'ont été réalisé sur la commune. Enfin, concernant la numérotation des OAP, elles sont placées à des endroits adéquates pour favoriser la lecture.	
206	E-registre	PUREN	Claude - Donges	24/09/2025 18h23	Savenay	Madame, Monsieur,Je vous adresse cette contribution en concertation avec mes enfants. Notre démarche fait suite à l'entretien que nous avons eu avec le Commissaire Enquêteur dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en cours.Je suis propriétaire d'une parcelle, sise sur la Commune de SAVENAY (44260), au lieu-dit "La Justice" et cadastrée ZC 29. Cette parcelle était qualifiée en zone agricole et ferait l'objet actuellement d'une re-qualification en zone "NP" (Naturelle Protégée) et une partie moindre en "AC" (Activité de carrière, de stockage et valorisation des déchets (???)Nous tenons à vous préciser que cette parcelle, d'une superficie de 3ha 35a 23ca se trouve à proximité immédiate du Centre Commercial de La Colleraye et du Lycée St François d'Assise.Un document de justification des choix du PLUi (page 471 du document), dans le chapitre 4 intitulé "Zone Agricole" spécifie bien les critères permettant de qualifier une parcelle Aa ou Np : "Lorsqu'une parcelle présente des caractéristiques écologiques et un usage agricole, si celle-ci est majoritairement recouverte par une zone humide, un boisement ou une trame Natura 2000, elle est intégrée à la zone N. A contrario, si les éléments écologiques couvrent moins de 50% de la parcelle, elle est intégrée à la zone Aa"..En conséquence, notre terrain ne correspond pas aux conditions ci-dessus citées et ne semble pas justifier un changement de zonage;Autre point essentiel : cette parcelle est exploitée et a toujours eu une vocation agricole. Elle fait l'objet d'une location en fermage, avec bail agricole, et ce depuis de nombreuses décennies. Cette activité agricole peut être amenée à se développer, contribuant ainsi à maintenir le dynamisme de cette zone dans un souci de respect et de préservation de l'environnement.Nous vous faisons part de notre étonnement et ne comprenons pas les raisons qui ont amené à ce changement et sur quel argumentaire ?Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de garder le classement initial de l'ensemble de la parcelle en zone agricole.Nous restons, bien entendu, disponibles pour tout complément d'information.Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre requête et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 158 à 205 pour les choix en matière économique. La parcelle ZC 25 n'a pas été retenue compte tenu de la présomption de zones humides sur une partie du site, de son classement en réservoir bocager au titre de la Trame Verte et Bleue et identifié par la chambre d'agriculture en tant que secteurs agricoles à conforter. Les enjeux de préservation agricole et naturelle apparaissent donc plus importants que la pertinence de l'urbaniser. D'autres sites étant ainsi apparu plus pertinents et plus opportuns dans le cadre de ce présent PLUi, et au regard des enjeux de réduction de l'étalement urbain, de la préservation des espaces agricoles et naturels (loi Climat et Résilience), e la parcelle évoquée n'a donc pas été identifiée pour accueillir un projet d'urbanisation à vocation économique ou d'habitat.	Non
364	Courrier	PUREN	Claude	26/09/2025 11h10	Savenay	Maintien en zone Aa La Justice ZC29 Parcelle passée en zone Np	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 158 à 205 pour les choix en matière économique. La parcelle ZC 29 n'a pas été retenue compte tenu de la présomption de zones humides sur une partie du site, de son classement en réservoir bocager au titre de la Trame Verte et Bleue et identifié par la chambre d'agriculture en tant que secteurs agricoles à conforter. Les enjeux de préservation agricole et naturelle apparaissent donc plus importants que la pertinence de l'urbaniser. D'autres sites étant ainsi apparu plus pertinents et plus opportuns dans le cadre de ce présent PLUi, et au regard des enjeux de réduction de l'étalement urbain, de la préservation des espaces agricoles et naturels (loi Climat et Résilience), e la parcelle évoquée n'a donc pas été identifiée pour accueillir un projet d'urbanisation à vocation économique ou d'habitat.	Non
228	E-registre	RABAS	Marc	25/09/2025 13h33	Prinquiau	Entre le 45 et le 51 rue du haut chemin 44260 PRINQUIAU (2 parcelles voisines) les numéros 47 et 49 ont été réservés pour des constructions en fond de parcelle.L'arrière de ces parcelles ne sont plus constructibles.Un changement de catégorie serait-il envisageable ?Salutations et remerciements	Le fond de la parcelle ZO 23 est constitué de jardin et non d'espace agricole cultivé ou d'espace naturel. Son reclassement est donc accepté, en s'appuyant sur la haie existante et en continuité du zonage de la ZO 123.	Oui
211	E-registre	RABEUX	Claire	24/09/2025 22h16	Savenay	Bonjour, Habitante de la rue Joliot Curie à Savenay, je m'interroge sur le changement de zonage du square situé en contrebas du Bd de la Loire et le long de la rue Marin Poirier. Il était auparavant dans une zone UL et il serait dorénavant en zone Ua. Quelles sont les conséquences de ce changement de zonage de manière générale et en particulier pour la zone de clairière ? Ce square est également entouré de plusieurs arbres remarquables et il ne me semble pas que ceux ci soient mentionnés dans le futur PLU, est-il prévu de maintenir cet espace naturel dans le cadre du développement d'un urbanisme résilient aux changements climatiques ? Par ailleurs ce square représente un espace de verdure appréciable à proximité du centre ville et il pourrait certainement être mis en valeur avec un aménagement adapté aux habitants du centre ville en complément du parc de la Soubretière qui est bien équipé en jeux d'enfants mais qui est peu adapté à une population qui recherche le calme. Enfin,	Concernant la préservation des espaces verts, les parcs publics inclus dans les zones urbaines n'ont pas fait l'objet d'un zonage spécifique compte tenu qu'ils sont gérés par la collectivité. Il n'est donc pas apparu nécessaire de multiplier les zonages. En revanche, la collectivité a fait le choix, dans un souci de préservation, de protéger au règlement graphique les arbres, boisements et ensembles « patrimonial végétal » localisés sur l'espace public. Un important travail de repérage des arbres et boisements existants a été opéré permettant de préserver ces éléments au règlement graphique. Ainsi 376 arbres, 3 000 mètres de linéaires de haies, 136 boisements, 3 espaces cultivés et 5 ensembles « végétal patrimonial » ont été protégés rien qu'au sein de la centralité. Ce relevé n'est sans doute pas exhaustif compte tenu de la complexité du travail à réaliser mais constitue cependant une base très solide qui pourra faire l'objet d'ajouts et corrections au fil des évolutions	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						je souhaiterai que cette contribution soit mentionnée au PV de synthèse afin que la communauté de commune puisse apporter ses éléments de réponses. Sincères salutations.	du PLUi. Les jardins cultivés sont bien préservés de toute urbanisation. Les espaces boisés du square Desmars sont protégés au règlement graphique, assurant la pérennité de ce square, de même que ceux de la Soubretière.	
212	E-registre	RAJALU	ANDREE - Bouée	24/09/2025 22h24	Bouée	Monsieur le commissaire enquêteur,Dans le cadre de la participation à l'enquête publique du PLUI de la commune de Bouée, je vous sollicite pour une demande de requalification en terrain constructible de ma parcelle ZY 53.Cette parcelle est accolée à la parcelle ZY 42 et ZY 43 dont les propriétaires ont fait une demande de classement en zone constructible.Ces trois terrains proches du centre bourg et des infrastructures scolaires permettent de répondre de manière mesurée aux besoins de logements en accueillant de nouveaux habitants. La proximité du lotissement du Bois Giraud est profitable, les réseaux eau , électricité, téléphone étant déjà présents.Je joins le plan cadastral permettant de situer les parcelles concernées.Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ma demande, recevez mes salutations distinguées.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p. 90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 94 à 99 pour la commune de Bouée. Concernant la parcelle évoquée dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Bouée a pour objectif de produire environ 50 et 60 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 7 le nombre de logements pouvant être produits en densification spontanée. À cela s'ajoute environ 48 logements au sein des sites du « Point du Jour » et de sites du « centre-bourg ». Ces sites, situés respectivement à 200 mètres et au contact direct du centre-bourg, offrent tous les deux l'opportunité de renforcer l'offre de logements en centre-bourg à proximité immédiate des équipements publics, des services et des quelques commerces existants. Enfin, le site des « Margats » permet lui d'envisager la production de 30 logements. Le site, bien que vierge de toute urbanisation, est situé à l'entrée ouest du bourg et ne présente pas de zones humides et il bénéficie de la proximité avec les équipements publics (moins de 200 mètres de l'école et de la mairie) ainsi que d'un accès direct au réseau d'eau potable et d'eaux usées. Les éléments paysagers (haies bocagères et arbres remarquables en lisières) et mesures de préservation sont relativement faciles à prendre en compte. L'ensemble de ces sites permettent de répondre aux besoins en logement pour les 10 prochaines années. Aussi, la parcelle ZY 53 mentionnée dans la demande est située dans un réservoir bocager et dans secteur agricole identifié comme étant à conforter par la Chambre d'agriculture qui souhaite donc voir la parcelle conservée en zone agricole. Les parcelles ZY 42 et ZY 42 sont également concernées par ces éléments de diagnostic. Au regard de ces éléments, de sa distance au centre-ville, et des éléments évoqués ci-dessus, d'autres sites étant apparus plus pertinents et opportuns dans le cadre de ce présent PLUi, la parcelle ZY 53 ne peut faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.	Non
334	Registre papier	RAMOS	Annie	26/09/2025 10h00	Campbon	Terrain devenu trop grand. Demande qu'une partie de la parcelle YA114 devienne constructible.	Le lieu-dit de Launay ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire. De plus, le faible nombre de logements, la densité relativement faible et l'absence d'assainissement collectif et l'absence de transport collectif constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable.	Non
260	E-registre	REDOR	Nicolas	25/09/2025 18h30	Cordemais	bonjour,je me permets cette contribution car les délimitation de zonage de l'espace boisé classé me concernant sur les parcelles BB87 et BB89ne sont pas correctes. En effet, il s'agit d'une haie existante le long d'un muret et non d'un espace boisé classé au même titre qu'une fôrêt au titre de la BB87Concernant la BB89, c'est également une haie qui est existante, le long de laquelle nous avons planté un verger. Ce n'est pas un espace boisé classé.Je vous joins donc 2 clichés attestant de cela (clichés pris du nord vers le sud), + le plan où j'ai surligné en rouge la haie, en lieu et place de l'EBC.Merci de bien vouloir corrigé cela afin que nous ne puissions être mis en cause sur d'éventuels abattages d'arbres d'un EBC inexistant.Cordialement.	Au regard de la situation existante et des photos transmises et de la vue aérienne, il s'agit effectivement d'une haie et non de l'espace boisé qui se poursuit. Aussi, le boisement sera transformé en haie sur la partie existante.	Oui
262	E-registre	REDOR	Nicolas	25/09/2025 18h49	Cordemais	Bonjour,Je me permets cette contribution pour vous signifier une erreur Dans la classification d'une parcelle.En effet , La parcelle BB 88 Est classé NP Et non AA Comme le reste de la propriété où j'habite.Cette parcelle BB 88 est bien Une partie de mon jardin Et non le prolongement de l'espace boisé Plus au sud.Je vous envoie des extraits des plans présentés dans le cadre de la consultation avec la parcelle BB88 signalée par une étoile rouge . Ainsi qu'une photo de mon jardin.Je vous remercie par avance de bien vouloir procéder au classement en AA et non en NP de la parcelle BB 88 .Cordialement.	Au regard de la situation existante et des photos transmises et de la vue aérienne, il s'agit effectivement d'un jardin et non d'un espace aux enjeux environnementaux. La parcelle sera donc reclassée en zone Aa comme demandé.	Oui
149	E-registre	RENAUD	David - Prinquiau	22/09/2025 15h50	Prinquiau	Bonjour Monsieur le Président, Madame la Vice-Présidente, Mesdames et Messieurs Membres du Copil,Le dépôt de cette contribution fait suite à ma rencontre du 17 septembre avec Monsieur le Maire de Prinquiau et Monsieur Bonhome, responsable de l'urbanisme à la communauté de communes Estuaire et Sillon ainsi qu'à l'entretien avec le commissaire enquêteur lors de la permanence du 23 septembre à la Mairie de Prinquiau.Ma demande consiste à un changement de classification en zone Aa sur une partie de la parcelle identifiée ZH 0003 afin de permettre la construction d'un logement de fonction dans le cadre de mon exploitation agricole.La partie identifiée se situe en point haut de ladite parcelle en bordure de la route des Saulzes. La construction de la maison ainsi que les aménagements extérieurs (Accès, microstation, garage, etc…) ne nécessiteront pas une surface dépassant 4000m2.Pour une meilleure appréciation, vous trouverez en pièces jointes	Une partie de la parcelle est reclassée en zone agricole afin de permettre la réalisation d'un logement de fonction (sous réserve du respect des autres règles du PLUi).	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						des extraits du règlement graphique et une photo avec la surface identifiée pour la construction du logement de fonction.Nota : Pour votre information, mon domicile est situé à ce jour à une distance > de 4km par rapport à l'exploitation agricole (Siège), générant une pénibilité dans la gestion au quotidien inclus les nuits, mais également, la réalisation de 8000klm par an. Il va sans dire, qu'une construction a proximité de l'exploitation, va améliorer considérablement la qualité de vie et réduira fortement le nombre de km annuel.Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.Pour faire valoir ce que de droit.Bien cordialement.David RenaudExploitant agricole à Prinquiau		
150	E-registre	RENAUD	David	22/09/2025 15h54	Prinquiau	Bonjour Monsieur le Président, Madame la Vice-Présidente, Mesdames et Messieurs Membres du Copil,Le dépôt de cette contribution fait suite à ma rencontre du 17 septembre avec Monsieur le Maire de Prinquiau et Monsieur Bonhome, responsable de l'urbanisme à la communauté de communes Estuaire et Sillon ainsi qu'à l'entretien avec le commissaire enquêteur lors de la permanence du 23 septembre à la Mairie de Prinquiau.Ma demande consiste à un changement de destination concernant un bâtiment en pierres avec une couverture en ardoise naturelle sur la parcelle ZI 089 au lieu-dit « La Gourhandais », à proximité du lotissement, rue du Rochechouard. Ce changement nécessite, naturellement, un accès doux en classement Aa en lieu et place de Np.Pour une meilleure appréciation, vous trouverez en pièces jointes des extraits du règlement graphique et une photo de la bâtisse en pierres.Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.Pour faire valoir ce que de droit.Bien cordialement.David Renaud	Au regard des qualités patrimoniales du bâtis, celui-ci est identifié comme changement de destination.	Oui
60	Registre papier	REPESSE	Denise	04/09/2025 10h00	Malville	Constructibilité YB110 YB261	Le lieu-dit La Quenaudais ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire et récente et ne dispose pas d'un noyau historique ou d'une organisation urbaine qui lui confère un esprit de village ou de hameau. De plus, le faible nombre de logements la faible densité et l'absence d'assainissement collectif et l'absence de transport collectif constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. La parcelle est actuellement agricole et cultivée et doit être préservée en cohérence avec la loi Climat et résilience et les ambitions de préservation des terres agricoles posées dans le PADD. Enfin, même si le hameau avait été identifié en tant qu'hameau densifiable, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Pour l'ensemble de ces raisons, ces parcelles ne peuvent être classées en zone constructible.	Non
352	Registre papier	RICAUD	Elisabeth	26/09/2025 10h00	Savenay	Gérante de la SARL Sport addict, le local loué a été préempté par la mairie en décembre 2024, Quelle information officielle du changement de propriétaire? Quand sera l'appel des loyers? S'il est prévu de détuire le bâtiment, quelle solution de relogement? Quelles échéances? Quel accompagnement?	Le PLUi est un document de planification qui n'a pas de caractère opérationnel. De plus, la réalisation de cette opération d'habitat est portée par la commune de Savenay et non par la Communauté de communes.	Non
202	E-registre	ROBILLARD	Claire, Thierry, Valérie	24/09/2025 16h47	Quilly	Sur la base de l'exemple du hameau de l'audrenais en Quilly, nous souhaitons apporter notre contribution et remettre en cause la terminologie en zone A des différents hameaux de la communauté de communes.La zone agricole est réservée aux activités agricoles et à leur développement, en zonant les hameaux en zone A, on affaiblit les zones agricoles, et on ne répond pas à l'objectif de campagne habitée.On prive les habitants des hameaux de transformer leurs habitations (ou de les agrémenter d'un garage ou abri de jardin par exemple), voire de les vendre, ou d'accueillir des habitants souhaitant ce type d'habitations (compte tenu des non possibilités de transformation dû au zonage en A).Pourquoi ne pas établir un sous zonage Uh1 et 2 : le 2 réservé aux hameaux (hors les 29) délimité dans leur contour actuel sans élargissement possible, mais permettant des modifications à l'intérieur. cela permettrait de mettre en avant la zone A comme véritable protection des terres agricoles et mettre en valeur ce patrimoine d'activité et identitaire pour la communauté de communes. Un "hameau" ou "village" en zone A ne correspond pas à sa réalité d'habitation et d'identité rurale et ne tient pas compte de ses habitants. Il y a des terrains, entourés de part et d'autre de maisons qui n'ont aucune vocation agricole et qui n'en seront jamais, et qui à cause de ce zonage ne pourront se transformer pour accueillir de nouvelles familles, concourir à la décohabitation, ou permettre un premier achat pour les enfants du pays, tout cela sans agrandir le hameau.Les superficies soient disant "gagnées" au vu de la non-constructibilité dans les hameaux ne sont pas des gains mais des entraves pour les citoyens.	Tout d'abord, les orientations du PADD visent à « Prioriser l'accueil de populations dans les centres-bourgs/centres-villes », et « renforcer la vitalité des centres-bourgs/centres-villes par la diversification des fonctions et des usages ». De plus, le SCoT Nantes-Saint Nazaire impose à Estuaire et Sillon de « conforter les centralités par l'implantation privilégiée d'une offre résidentielle, commerciale, en services, équipements et activités économiques au plus près des centres-bourgs/ centres-villes puis dans les villages » et de « prioriser le développement urbain au sein des espaces déjà urbanisés ». De plus, celui-ci précise dans sa définition, qu'un hameau « présente les caractères d'une organisation urbaine, le distinguant d'un espace d'urbanisation diffuse. Il s'apprécie par l'existence de voies principales et de dessertes, par la présence de réseaux (eau, électricité et collecte de déchets) et par la compacité du bâti ». Ainsi, les espaces ne disposant pas d'une organisation urbaine et étant de type linéaire dans leur totalité ne peuvent constituer des hameaux et constituent donc des écarts, de l'urbanisation diffuse. Pour répondre à cette définition, une analyse multi-critères a été mise en œuvre et explicitée p.395 à 446 du rapport de justification. Ainsi, les secteurs retenus répondent aux caractéristiques du hameau en matière de nombre de logements, de densité, d'organisation urbaine (organisation non linéaire sur une partie du hameau), de présence des réseaux, etc. La notion de coupure d'urbanisation de 30 mètres constitue seulement un des critères de choix. Qui plus est, dans les secteurs de campagne remplissant les conditions d'éligibilité, des parcelles éloignées de plus de 30 mètres et ne disposant pas d'enjeux agricole, environnementale ou paysager peuvent être qualifiées de dents creuses et faire l'objet d'une densification. Estuaire et Sillon rappelle également qu'un espace aujourd'hui non cultivé peut cependant disposer d'atouts environnementaux et constituer dans l'avenir un enjeu agricole dans le contexte de modification des pratiques et d'évolutions des besoins. A titre d'exemple, des parcelles de moins de 5000 m² intéressent d'ores et déjà des maraîchers qui souhaitent s'installer sur le territoire. De plus, le juge administratif a eu l'occasion d'affirmer à plusieurs reprises qu'il n'y a pas d'erreur manifeste d'appréciation lorsqu'un terrain est classé en zone agricole à partir du moment où il s'intègre dans un vaste espace agricole exploité dont la	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							préservation participe de la conservation du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles de la commune, quand bien même il comporte une maison d'habitation, voire une annexe ou une piscine et quand bien même il n'est pas exploité. Aussi, en cohérence avec les orientations du PADD "d'accompagner la transformation du modèle agricole pour le rendre plus résilient et développer un système alimentaire de proximité" ces parcelles constituent aussi un atout pour l'avenir d'Estuaire et Sillon et ne doivent pas nécessairement faire l'objet d'une urbanisation. D'où une nécessaire analyse au cas par cas. Le pastillage Ah utilisé communément dans les anciens documents d'urbanisme a désormais évolué suite à la loi du 6 août 2015, puisque désormais les annexes et extensions des constructions existantes sont désormais permises en zone agricole. Aussi, le pastillage des lieu-dit ou groupement des quelques constructions n'est plus nécessaire. Enfin, ce classement ne fausse en rien la mesure de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers puisque ce calcul s'appuie sur la réalité du terrain et non le zonage du PLUi. Pour effectuer ce calcul des outils ad hoc sont utilisés qui ne s'appuient pas sur les zonages PLUi mais une observation au réel de l'usage et des caractéristiques de chaque parcelle. Dans le cadre du calcul de la consommation foncière du présent PLUi, Estuaire et Sillon s'est appuyé sur l'outil consoZan 44 développé par le département et les agences d'urbanisme de la région nazairienne (addrn) et de la région nantaise (AURAN). L'ensemble de ces éléments sont présents p.200 à 233. Enfin, quand le rapport de présentation indique le nombre d'hectares d'espaces agricoles préservés, à savoir 22 500 ha, il s'agit bien des espaces classés en zone Aa, Ap et Np excluant les espaces artificialisés (routes, maisons, voies ferrées), comme expliqué p.594 du rapport de présentation.	
82	E-mail	ROHOU		12/09/2025 13h30	Savenay	Objet : Contribution à l?enquête publique du PLUi ? Demande de reclassement partiel de la parcelle cadastrée [Réf. : section ZW n° 55] en zone touristiqueÀ l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'Enquêterelative à l'enquête publique du PLUi Estuaire & Sillon Monsieur le Président, Dans le cadre de l'enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) d'Estuaire & Sillon, nous avons l'honneur de vous adresser la présente contribution afin de solliciter le reclassement d'une partie de la parcelle cadastrée [Réf. : section ZW n° 55], d'une superficie d'environ 1 000 m², actuellement classée en zone agricole, en zone touristique. La parcelle cadastrale concernée s'étend sur environ 6,45 ha, mais nous insistons sur le fait que seule une surface limitée de 1 000 m² est visée par cette demande. L'ensemble des autres surfaces restera intégralement dédié aux activités agricoles et au projet agroforestier déjà engagé sur notre domaine. Cette partie de parcelle est attenante à notre propriété principale située à La Morandais, 44260 Savenay section : ZW n°105. Depuis plus de dix ans, nous y vivons avec nos enfants et avons engagé un vaste projet de réhabilitation d'un hameau en pierre du XVII? siècle (1680), dans une démarche globale alliant préservation du patrimoine, agroécologie, agroforesterie et bien-être au travail. Trois gîtes sont aujourd'hui en activité. Une salle de réception/formation de 80 m² (permis accordé, normes PMR et ERP) est en cours de rénovation, et un dortoir collectif sera prochainement aménagé pour l'accueil de groupes (permis accordé). Ce projet bénéficie déjà du soutien explicite de la mairie de Savenay. La partie de parcelle que nous proposons de reclasser :- est constituée de sols hydromorphes, jamais cultivés et peu favorables à l'agriculture ;- se situe en continuité immédiate du bâti existant (gîtes et salle), à moins de 100 mètres ;- ne nécessite aucune artificialisation : les hébergements envisagés (tentes et petites cabanes en bois démontables) seront réversibles, sans fondations, ni création de voirie lourde ou de réseaux supplémentaires, conformément à la définition de l'<< habitat réversible >> figurant dans le PADD ;- bénéficiera des sanitaires et infrastructures déjà existants sur le site (salle et gîtes), évitant tout suréquipement.Nous tenons à préciser que notre projet ne constitue pas un camping classique, mais une aire naturelle d'accueil à taille très limitée (5 à 6 emplacements maximum). Ce format correspond au régime du camping déclaré prévu par l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et s'inscrit pleinement dans une logique de sobriété foncière et de réversibilité. Notre proposition répond directement aux orientations du PADD et aux attentes relevées lors de la concertation :- Valoriser la ruralité et le patrimoine par la réhabilitation d'un hameau ancien et la mise en valeur des paysages et du bocage ;- Soutenir un tourisme doux et durable, en lien avec les mobilités actives (vélo, marche, équitation) encouragées par le PADD ;- Préserver les terres agricoles, en mobilisant uniquement une petite zone hydromorphe, non cultivée et sans potentiel agricole ;- Contribuer à la vitalité du centre-bourg de Savenay, identifié comme centralité structurante dans le PLUi, en apportant une clientèle complémentaire pour les commerces et services locaux.En ce sens, nous sollicitons que soit étudiée et intégrée au PLUi une dérogation spécifique permettant le reclassement de cette partie de parcelle en zone touristique, afin de conforter le développement d'un projet cohérent avec les objectifs du territoire : préservation de l'environnement, respect du foncier agricole, dynamisation du tourisme doux et valorisation du patrimoine local. Nous joignons à la présente en pièces jointes:- la référence cadastrale de la parcelle concernée (ZW55) ;- une lettre de soutien de la mairie de Savenay ;- un article de presse relatif à notre projet d'agroforesterie ;- le plan	La demande de création d'un nouveau STECAL pour un camping de 1 000 m² n'est pas jugée recevable actuellement. En effet, la demande n'est pas étayée d'une étude spécifique sur les besoins d'ouverture de terrains de campings, de l'impact environnementale et agricole d'un projet de ce type. De plus, la proximité avec la voie ferrée et le poste de transformateur pose question sur la pertinence de son emplacement. Dans l'état actuel des éléments apportés à la connaissance de la collectivité, le projet n'apparaît pas assez avancé et mûre pour faire l'objet d'une évolution du document d'urbanisme.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						de la propriété avec l'emplacement de la partie de parcelle concernée ;- les plans du projet de réhabilitation de la salle réalisés par l'architecte sur parcelle ZW105;- une photographie de l'emplacement des champs ;- une présentation de la voie verte << Vélo Détours >> et de son articulation avec le GR3 et la Loire à vélo.Nous vous remercions de l'attention portée à notre demande et restons à votre disposition pour toute précision ou visite sur site. Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée. Mélanie Rohou et David Piriou La Morandais 44260 Savenay		
34	Registre papier	ROLAIS	Louis	25/08/2025 10h00	Savenay	Demande le raccordement à l'assainissement collectif de la maison 22 chemin de la Sérais	Une modification pourra être apportée au zonage du secteur dès qu'une solution technique aura été envisagée.	Non
169	E-registre	ROSSILLON	Michel	22/09/2025 18h18	Saint-Étienne-de-Montluc	1. Sécurité et qualité de vie des habitantsAujourd'hui, près de 7 000 véhicules/jour traversent le bourg, dont environ 400 poids lourds (800 si l'on comptabilise les retours des poids lourds). Cela met en danger les piétons, cyclistes, enfants et seniors.Le trafic de transit dans le centre crée des conflits permanents entre voitures, camions et usagers faibles.La déviation Sud permettrait de réduire fortement les accidents et les situations à risque dans le bourg.2. Santé publique et environnement localLe passage quotidien de poids lourds engendre bruit, vibrations et pollution atmosphérique en plein centre habité.Réduire ce flux routier, c'est améliorer la qualité de l'air et du cadre de vie pour plusieurs milliers de riverains.En détournant les camions hors du centre, on diminue aussi l'impact sonore jour et nuit.3. Vitalité du centre-bourgMoins de trafic = espace plus attractif pour les commerces de proximité, les piétons et les terrasses.Une circulation plus apaisée encourage la revitalisation du centre et rend la ville plus agréable pour les habitants comme pour les visiteurs.4. Projet déjà validé et reconnu d'intérêt publicLe projet a été déclaré d'utilité publique dès 2009, après enquête publique.Les acquisitions foncières et certaines études ont déjà été réalisées, ce qui constitue un investissement public important : il faut capitaliser dessus.La non-réalisation prolongée fragilise la crédibilité de la parole publique et reporte indéfiniment les bénéfices pour la population.5. Réponse aux enjeux de mobilité et de développementLe contournement Sud soulage la RD17 tout en préparant la connexion future avec la RN165 et les flux régionaux.Il offre une solution durable à la hausse prévisible du trafic liée au développement économique de la région (notamment activités logistiques et zones d'emploi autour de Nantes et Savenay).Par rapport à l'option de réutiliser d'autres RD existantes, la déviation Sud permet une séparation plus nette entre trafic de transit et circulation locale.6. Justice territorialeD'autres communes du département ont obtenu leur déviation pour protéger leur cadre de vie.Saint-Étienne-de-Montluc ne doit pas être laissée de côté alors que ses habitants subissent chaque jour un trafic de transit croissant.1. Cadre réglementaireLe Code de la route et le Code général des collectivités territoriales permettent à l'autorité gestionnaire de la voirie (ici le Département) de réglementer la circulation des poids lourds, par arrêté, pour des raisons de sécurité routière, de protection de l'environnement ou de tranquillité publique.Les interdictions de transit PL existent déjà ailleurs dans le département (ex. traversées de bourgs protégées après réalisation d'un contournement).Une signalisation adaptée (« interdiction > 3,5 t sauf desserte locale ») peut être installée pour orienter les camions vers l'itinéraire de contournement.2. Arguments à faire valoir pour l'interdiction PL sur la RD17Sécurité routièreLa RD17 en traversée de bourg n'est pas dimensionnée pour le trafic poids lourds (gabarit, intersections, zones piétonnes). Deux poids lourds ne peuvent pas se croiser sur la portion du Bd du général-leclerc !!!La coexistence entre camions, piétons, vélos et bus scolaires crée un risque permanent d'accidents graves.Interdire le transit PL, c'est sauvegarder la sécurité des usagers vulnérables.Santé et cadre de vieLes poids lourds génèrent des nuisances sonores, vibrations et pollution en plein cœur de bourg.Avec le contournement du Temple, le maintien des PL dans le bourg serait un non-sens sanitaire et environnemental : pourquoi financer une déviation si la pollution reste concentrée au centre ?Cohérence des investissements publicsLe contribuable finance un nouvel itinéraire adapté au trafic de transit : il est incohérent de laisser les camions continuer à traverser le centre bourg de St etienne de Montuc.Sans interdiction PL, le nouvel aménagement risque d'être sous-utilisé, rendant l'investissement public inefficace.Protection du patrimoine et attractivité localeLe cœur de Saint-Étienne-de-Montluc doit devenir un espace apaisé, attractif et sécurisé.Les vibrations liées aux poids lourds fragilisent le bâti ancien et réduisent la qualité de vie.L'interdiction PL est une condition pour revitaliser le centre-bourg (commerce, habitat, piétonisation).Équité territorialeD'autres communes du département (et ailleurs en France) ont obtenu la combinaison "déviation + interdiction PL" pour préserver leur centre.Les habitants de Saint-Étienne-de-Montluc ne doivent pas être une exception : ils ont droit à la même protection que les autres.3. Modalités pratiques de l'interdictionSignalisation claire : panneaux "interdit aux véhicules de +3,5 t sauf desserte locale".Contrôles ciblés (gendarmerie, police municipale si délégation).Concertation avec les transporteurs : anticiper et expliquer les itinéraires obligatoires.Suivi de l'efficacité : comptages avant/après pour mesurer la baisse réelle du trafic PL en bourg.4. Argument final? Sans interdiction PL sur la RD17, le contournement par le Temple ne résout pas le problème initial : la sécurité, la santé et la qualité de vie des habitants du centre.? C'est le couple "déviation +	Deux hypothèses de contournement sont à l'étude par le département, une au sud de Saint-Etienne-de-Montluc et une seconde par la RD 49 et la Folaine. Les études doivent permettre de disposer de l'ensemble des éléments tant d'un point de vue de trafic routier et notamment poids-lourds, de réduction des nuisances pour Saint-Etienne-de-Montluc mais aussi pour les communes du Temple-de-Bretagne, de Cordemais, de Malville et de Savenay, d'impact environnemental, agricole, d'impact pour les riverains et de coûts pour les finances publics. A l'issue de ces études menées par le département, le choix d'itinéraire de contournement pourra être voté en toutes conscience et connaissances.	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						interdiction PL" qui fait sens, sinon l'investissement public est largement inefficace et injuste pour la population concernée.		
220	E-registre	ROUX	Guilhem	25/09/2025 11h49	La Chapelle-Launay	Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,Après analyse de l'arrêt de projet du PLUi Estuaire & Sillon, nous souhaitons formuler une observation concernant une incohérence relevée entre le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur Lattais, sur la commune de La Chapelle-Launay.En effet, les services de la commune ont confirmé, lors d'un échange téléphonique, qu'une erreur avait été constatée sur ce point.1.D'après le règlement de l'OAP, le périmètre concerné inclut les parcelles cadastrées section ZH n°2, 104 et 191. Nous sommes propriétaires de la parcelle ZH n°104À la lecture de ce document, cette parcelle apparaît comme étant constructible.2.Toutefois, selon le règlement graphique du PLUi, notre parcelle est représentée en orange (correspondant à la zone 1AUa dans la légende), mais elle est en réalité classée majoritairement en zone NP. Cette situation crée une incohérence manifeste entre les documents du projet.En conséquence, nous demandons la suppression de la zone NP sur notre parcelle, dans la mesure où celle-ci fait partie intégrante d'un projet d'aménagement souhaité par la commune.Nous vous remercions par avance de l'attention portée à cette observation et restons à votre disposition pour tout complément d'information.Nous vous serions très reconnaissants de nous confirmer la bonne réception de ce message dans le cadre de l'enquête publique en cours.Veuillez agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.	En effet, une incohérence est constatée entre le règlement graphique et l'OAP concernant le périmètre de l'OAP. Une partie de l'OAP a été classée par erreur en zone N ce qui la rend inconstructible. Pour réparer cette incohérence, le règlement graphique est modifié pour intégrer les parcelles ZH 104 et 4 en zone 1AUa. Cette correction entraîne par ailleurs l'intégration de 6 800 m² dans la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.	Oui
223	E-mail	ROUX		24/09/2025 16h37	La Chapelle-Launay	Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, Après analyse de l'arrêt de projet du PLUi Estuaire & Sillon, nous souhaitons formuler une observation concernant une incohérence relevée entre le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur Lattais, sur la commune de La Chapelle-Launay. En effet, les services de la commune ont confirmé, lors d'un échange téléphonique, qu'une erreur avait été constatée sur ce point.- D'après le règlement de l'OAP, le périmètre concerné inclut les parcelles cadastrées section ZH n°2, 104 et 191. Nous sommes propriétaires de la parcelle ZH n°104À la lecture de ce document, cette parcelle apparaît comme étant constructible.- Toutefois, selon le règlement graphique du PLUi, notre parcelle est représentée en orange (correspondant à la zone 1AUa dans la légende), mais elle est en réalité classée majoritairement en zone NP. Cette situation crée une incohérence manifeste entre les documents du projet.En conséquence, nous demandons la suppression de la zone NP sur notre parcelle, dans la mesure où celle-ci fait partie intégrante d'un projet d'aménagement souhaité par la commune. Nous vous remercions par avance de l'attention portée à cette observation et restons à votre disposition pour tout complément d'information. Nous vous serions très reconnaissants de nous confirmer la bonne réception de ce message dans le cadre de l'enquête publique en cours. Veuillez agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées. >> Guilhem ROUX	En effet, une incohérence est constatée entre le règlement graphique et l'OAP concernant le périmètre de l'OAP. Une partie de l'OAP a été classée par erreur en zone N ce qui la rend inconstructible. Pour réparer cette incohérence, le règlement graphique est modifié pour intégrer les parcelles ZH 104 et 4 en zone 1AUa. Cette correction entraîne par ailleurs l'intégration de 6 800 m² dans la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.	Oui
225	E-mail	ROUX		09/09/2025 15h08	La Chapelle-Launay	Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,Après analyse de l'arrêt de projet du PLUi Estuaire & Sillon, nous souhaitons formuler une observation concernant une incohérence relevée entre le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur Lattais, sur la commune de La Chapelle-Launay.En effet, les services de la commune ont confirmé, lors d'un échange téléphonique, qu'une erreur avait été constatée sur ce point.- D'après le règlement de l'OAP, le périmètre concerné inclut les parcelles cadastrées section ZH n°2, 104 et 191. Nous sommes propriétaires de la parcelle ZH n°104À la lecture de ce document, cette parcelle apparaît comme étant constructible.- Toutefois, selon le règlement graphique du PLUi, notre parcelle est représentée en orange (correspondant à la zone 1AUa dans la légende), mais elle est en réalité classée majoritairement en zone NP. Cette situation crée une incohérence manifeste entre les documents du projet.En conséquence, nous demandons la suppression de la zone NP sur notre parcelle, dans la mesure où celle-ci fait partie intégrante d'un projet d'aménagement souhaité par la commune.Nous vous remercions par avance de l'attention portée à cette observation et restons à votre disposition pour tout complément d'information.Nous vous serions très reconnaissants de nous confirmer la bonne réception de ce message dans le cadre de l'enquête publique en cours.Veuillez agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées. >>Guilhem ROUX	En effet, une incohérence est constatée entre le règlement graphique et l'OAP concernant le périmètre de l'OAP. Une partie de l'OAP a été classée par erreur en zone N ce qui la rend inconstructible. Pour réparer cette incohérence, le règlement graphique est modifié pour intégrer les parcelles ZH 104 et 4 en zone 1AUa. Cette correction entraîne par ailleurs l'intégration de 6 800 m² dans la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.	Oui
158	Courrier	SALMON	Liliane	15/09/2025 18h29	Malville	Parcelle ZS106, considérée comme dent creuse, située dans le village du Goust où les réseaux d'eau et d'électricité sont déjà présents, avec accès directe à la route départementale, dite route du milleu, rejoignant d'un côté Savenay à 8 km et de l'autre St Étienne de Montluc à 5km. Sachant également que la gare SNCF de Cordemals n'est qu'à 2 km ainsi que le collège Paul Gauguin,	La parcelle ZS 106 citée dans la demande est située en zone agricole dans un réservoir bocager. De plus, elle n'est pas située en continuité d'un espace urbanisé constitué. Aussi, l'urbanisation de ce secteur apparaît incompatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose que les extensions urbaines soient réalisées en continuité des centralités et de la tâche urbaine et qui par ailleurs interdit l'extension des hameaux.	Non
23	Registre papier	SAULNIER	Claudie Aline Jacqueline	29/08/2025 10h00	Prinquiau	Les pétitionnaires souhaitent que leurs terrains soient constructibles au village de la Mazière et déposeront une contribution sur le registre numérique	La parcelle se situe dans le hameau de la Mazière classée en zone constructible Uhb pour la partie située le long de la rue des Courtils. La distance entre les deux zones déjà bâties est de 42 mètres linéaires. La parcelle ne peut donc pas être analysée comme une dent creuse mais comme une coupure d'urbanisation. De plus, elle jouxte une exploitation agricole et est constituée de prairies	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							herbacées. En cohérence avec le SCoT du pôle métropolitain qui interdit l'extension des hameaux et la volonté de préserver les espaces agricoles, cette parcelle ne peut faire l'objet d'un classement en zone Uhb.	
342	Registre papier	SAULNIER	A	23/09/2025 10h00	Prinquiau	Terrain ZV226-227-228 en bordure de route en limite de Uh, Demande l'alignement en zone Uh en profondeur de la construction de la maison.	Doublon	Non
168	E-mail	SCI LE LANDAS		22/09/2025 17h51	Cordemais	BonjourLa SCI LE LANDAS est propriétaire de bâtiments au lieudit Le Landas à Cordemais, actuellement utilisés au titre de dépôt par plusieurs entreprises .Ces bâtiments se trouvent dans une zone AE agricole économique, nous souhaiterions pouvoir y domicilier un bureau, serait-il possible de passer cette zone en zone à vocation artisanale, permettant ainsi l'installation de petites activités artisanales.Vous remerciant par avance de l'intérêt que vous porterez à cette demande.Bien CordialementMathis NAULEAU06 06 66 11 30	Les bureaux constituent une activité accessoire à l'activité artisanale. En secteur Ae, ces activités sont autorisées, les bureaux liées à celles-ci sont donc possible.	Non
227	E-mail	SECRETARIAT ANTIGONE AVOCATS		25/09/2025 12h10	Saint-Étienne-de-Montluc	Bonjour, Merci de prendre connaissance de la ou des pièces jointes. Sincères salutations Les informations contenues dans ces documents peuvent être de nature confidentielle et soumises au secret professionnel, et sont destinées à l'usage exclusif du destinataire indiqué ci-dessus. Si vous n'êtes pas le destinataire, vous êtes par la présente avisés que toute divulgation, reproduction, distribution ou autre utilisation de cette communication est strictement interdite. Si vous recevez cette communication par erreur, veuillez nous contacter.	Estuaire et Sillon accepte la demande de reclassement d'une partie de la parcelle AL 49, la partie située en front de rue. En effet, le fond de parcelle d'une superficie importante n'est pas urbanisé et s'ouvre sur des espaces agricoles et naturelles. Estuaire et Sillon souhaite à ce titre limiter l'urbanisation en second rideau et maintien le zonage A.	Oui
42	E-registre	SEGAUD	Cédric	04/09/2025 15h06	La Chapelle-Launay	Bonjour,Veuillez trouver ci-jointe une note relative à la suppression tous les Espaces Boisés Classés proches du bourg de la Chapelle Launay, abrogeant les mesures de protection du PLU communal en vigueur.	Dans le cadre des avis des Personnes Publiques Associées, la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites a demandé le reclassement des espaces boisés identifiés comme significatifs au titre de la loi littorale en tant qu'espace boisé classé. En effet, le choix de classé ces espaces boisés en "boisements" et non en espace boisé classé répondait à la volonté de protéger davantage ces espaces. En effet, un espace boisé classé est régi par l'article L 113-1 et 2, qui n'interdit notamment pas les coupes ou abatages d'arbres mais le défrichement. Le PLUi à travers la protection "boisement", qui est bien réglementé au règlement écrit ans le chapitre "patrimoine naturel et paysager" des dispositions générales, impose une réglementation plus stricte. En effet, il impose le dépôt d'une déclaration préalable pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces boisements. Par ailleurs il impose également le maintien d'une zone de préservation racinaire pour protéger le houpier de l'arbre et assurer son développement, ce que n'impose pas l'EBC. Aussi, les arbres protégés en tant que boisement dans le PLUi sont davantage protégés avec cet outil qu'avec des EBC. Cependant, pour répondre à la demande de la CDNPS et être conforme avec le code de l'urbanisme et notamment l'article L 121-27, les espaces boisés significatifs identifiés dans le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire seront reclassés en EBC. En revanche, les autres espaces boisés seront bien protégés en tant que boisements au PLUi.	Non
167	Courrier	SIMON	Jean-Marc	16/09/2025 18h45	Saint-Étienne-de-Montluc	Le PLUi octuel de Saint Etienne de Montiuc définit une zone UD dont les objectifs sont : - Limiter la densification du secteur de la Blandinais afin de préserver son caractère paysager Limiter la densification du secteur de la Justice afin de préserver son caractère paysager Pour ce faire, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière. Dans le projet de PLUi soumis à enquête publique, la zone UD n'apparalt plus à Saint Etienne de Montluc. Le secteur de la Blandinals serait désormais en zone UB. Les dispositions générales concernant le patrimoine naturel et paysager (paragraphe 2.2 page 10) sont effectivement nécessaires, mais nous paraissent insuffisantes au regard des objectifs de la zone UD actuelle. Par ailleurs, il est a noter que la zone UD de la Blandinais correspond a une partie du bassin versant de l'etier de Vair qui traverse cette zone UD, Or, il est nécessaire de rappeler que les pluies de juin 2024 ont provoqué la crue de cet étier avec des conséquences significatives sur le secteur de la Blandinais et sur la partie du cours d'eau en aval, en particulier au niveau du bourg de Saint Etienne de Montluc (état de catastrophe naturelle). La municipalité de Saint Etienne de Montluc a engagé en 2024 une étude hydrautique des secteurs impactés par les pluies de 2024, et il serait souhaitable de tenir compte des recommandations de cette étude, si celles-ci sont disponibles. Pour notre part, nous ne pensons que le maintien de la règle énoncée pour la zone UD actuelle (secteur de la Blandinais) à savoir :« l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière. > est une disposition souhaltable, de part sa contribution effective à l'atténuation du risque d'inondation pour tout ou partie des parcelles situées à proximité du cours de l'étier de Vair. Nous souhaiterions donc par exemple que dans le règlement écrit du PLUI-CCES, zone UB soit indiqué dans le paragraphe "en faveur de la qualité environnementale et paysagère" que sur le secteur de la Blandinais, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.	Estuaire et Sillon souhaite apporter une réponse positive aux inquiétudes liées aux inondation par ruissellement ayant eu lieu sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc. Plusieurs mesures réglementaires ont été mises en oeuvre dans le PLUi, notamment par l'inscription d'emplacement réservé pour la gestion des eaux pluviales et la création d'espace tampon. Un nouvel outil a également été mis en oeuvre, le coefficient de surface perméable. Pour les quartiers situés au nord, en amont du centre-ville, un classement en zone 3.2 est prescrite. Elle impose un CSP de 0,5 dont 80% de pleine terre pour les parcelles de plus de 500 m². A titre d'exemple, une parcelle de 1 000 m² devra maintenir 500 m² en surface perméable dont 400 m² en pleine terre, ce qui permet d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs sensibles. Toutefois, pour tenir compte du secteur spécifique de La Blandinais, situé en amont des autres quartiers et bénéficiant de larges espaces de pleines terres permettant d'infiltrer en amont les eaux pluviales, il est proposé de classer ce secteur en zone 3.3 qui impose 65% d'espace perméable dont 70% de pleine. Pour reprendre l'exemple d'une parcelle de 1 000 m², celle-ci devra donc assurer 650 m² d'espace perméable dont 450 m² de surface de pleine terre. Cette proposition vise à répondre à l'inquiétude exprimée dans la remarque et permettre une infiltration des eaux pluviales en amont.	Oui
153	Courrier	SYLVESTRE	Joël	20/09/2025 18h04	Quilly	Je me permets de vous adresser cette demande dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLUi. Elle conceme un terrain dont je suis propriétaire, situé au cœur du hameau de La Haie, à Quilly. Ce terrain, d'une superficie de 3 420 m2, jouxte le complexe sportif communal, mais se	Le hameau de la Garenne à Quilly a été identifié en tant que hameau densifiable, toutefois la parcelle ZN 17 est située en extension d'urbanisation sur un secteur naturel et donc non urbanisé. À ce titre, elle ne peut être intégrée au hameau et ne peut faire l'objet d'une urbanisation, en	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						trouve également en continuité directe avec des habitations. Parcelle ZN 17 : zone Nn au PLUi (correspondant aux grands espaces naturels de lolsirs et récréatifs) Selon le projet de PLUI, ce classement pose plusieurs problèmes majeurs que je souhaite porter à votre attention.	cohérence avec les orientations établies par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui n'autorise les extensions urbaines que pour les centralités du territoire. Cette parcelle est également identifiée comme secteur agricole à conforter par la Chambre d'agriculture qui encourage ainsi de le conserver en zone agricole.	
256	Courrier	SYLVESTRE	Joël	25/09/2025 19h02	Quilly	Je me permets de vous adresser cette demande dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLUi. Elle conceme un terrain dont je suis propriétaire, situé au cœur du hameau de La Haie, à Quilly. Ce terrain, d'une superficie de 3 420 m2, jouxte le complexe sportif communal, mais se trouve également en continuité directe avec des habitations. Parcelle ZN 17 : zone Nn au PLUi (correspondant aux grands espaces naturels de lolsirs et récréatifs) Selon le projet de PLUI, ce classement pose plusieurs problèmes majeurs que je souhaite porter à votre attention.	Le hameau de la Garenne à Quilly a été identifié en tant que hameau densifiable, toutefois la parcelle ZN 17 est située en extension d'urbanisation sur un secteur naturel et donc non urbanisé. À ce titre, elle ne peut être intégrée au hameau et ne peut faire l'objet d'une urbanisation, en cohérence avec les orientations établies par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui n'autorise les extensions urbaines que pour les centralités du territoire. Cette parcelle est également identifiée comme secteur agricole à conforter par la Chambre d'agriculture qui encourage ainsi de le conserver en zone agricole.	Non
179	E-mail	SYLVESTRE JOL		23/09/2025 13h43	Quilly	Madame, Monsieur,Vous trouverez ci-joint ma contribution à l'enquête publique du PLUi,trois fichiers : une lettre et deux annexes.En espérant qu'elle retiendra toute votre attention afin que le nouveau classement de ma parcelle me permette à minimade réaliser mon projet.Bien cordialement,Joël SYLVESTRE31, le Pont de Quilly44750 QUILLY06.59.97.49.37PS : je vais aussi déposer cette contribution sur le registre numérique	La demande exposée concerne un bâti situé sur un carrefour entre les rues Notre Dame de La Grâce, de la Haie et de la Garenne et ne bénéficie d'aucun recul sur ce carrefour, posant des problématiques éventuelles de sécurité s'il venait à être réhabilité. De plus, ce bâti constitue un ancien bâti agricole et ne présente pas les caractéristiques techniques pour être transformées en habitation répondant aux besoins de confort actuel : très faible hauteur à l'égout, pas d'ouvertures hormis une donnant directement sur la rue. Le bâti fait partie d'un vaste ensemble non bâti de 6 500 m² que la collectivité souhaite maintenir en espace naturel. Pour l'ensemble de ces arguments, Estuaire et Sillon ne souhaite pas permettre le changement de destination de ce bâti, et ne peut reclasser en zone U cette parcelle naturelle.	Non
17	E-registre	TESSIER	J Y - La Chapelle-Launay	01/09/2025 18h08	Prinquiau	Après avoir pris connaissance auprès du commissaire enquêter et consulté le PLUI, pour moi l'enquête d'utilité publique est de la pure foutaise. Les décisions sont prises en amont et l'enquête ne sert qu'à se justifier auprès de la population. Il serait plus judicieux de réfléchir à la revitalisation bénéfique des villages qui présente une réelle opportunité pour la vie des communes, a savoir "LES DENTS CREUSES".	Le PLUi d'Estuaire et Sillon a été élaboré en tenant compte des ambitions nationales traduites au sein du code de l'urbanisme. Un des premiers articles, à savoir le L 101-2 précise que "l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; c) 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 ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; e) Les besoins en matière de mobilité ; [...]. Il doit également être compatible avec les ambitions et orientations portées par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui s'est engagé dans une trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050 en s'appuyant sur un objectif de réduction des déplacements motorisés, de renforcement des centralités où sont localisés les commerces, les services, les équipements et ainsi favoriser les déplacements à pied et à vélo. Par ailleurs, en matière d'aménagement du territoire, le SCoT affirme la possibilité de densifier les hameaux et rappelle sa définition : Ensemble d'habitations groupées, le hameau ne constitue pas un noyau urbain fonctionnel. Toutefois, il présente les caractères d'une organisation urbaine, le distinguant d'un espace d'urbanisation diffuse. Il s'apprécie par l'existence de voies principales et de dessertes, par la présence de réseaux (eau, électricité et collecte de déchets) et par la compacité du bâti. Le PADD d'Estuaire et Sillon, dans un souci de compatibilité, s'appuie sur cette définition et précise que les hameaux densifiables doivent constituer des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage. La densification doit en outre s'effectuer dans le respect de l'identité rurale et des formes urbaines et architecturales traditionnelles des hameaux et villages, sous réserve de ne pas entraver l'accès aux parcelles agricoles, dans le respect des pratiques agricoles, et dans le respect de la sensibilité environnementale des milieux (limitation de l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales à la parcelle, implantation possible de l'assainissement, etc.) et des caractéristiques paysagères dans lesquels les futures constructions s'insèrent (préservation des haies de qualité, des arbres, des espaces enherbés, clôtures végétales ou murets, maintien de la palette végétale, maintien des cônes de vues, etc.). Les espaces retenus en tant qu'hameaux densifiables sont explicités et justifiés en toute transparence p408 à 438 du rapport de présentation en prenant en considération pour chaque lieu-dit, le nombre de construction, la densité, la proximité avec la centralité la plus proche, les enjeux agricoles et environnementaux, etc. Il est à noter que pour la commune de Prinquiau ce travail d'analyse et de justification a permis d'identifier 3 hameaux densifiables supplémentaires en comparaison du PLU en vigueur qui n'identifie aucun hameau.	Non
115	Registre papier	TESSIER	Alain	10/09/2025 10h00	Prinquiau	Parcelle ZT1 située à l'Hotel Ové et constructible en 2011. Constructions présentes autour.	Le Châtelier ne constitue pas un hameau densifiable, en cohérence avec les ambitions du PADD de permettre le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage, et les ambitions du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui limite l'urbanisation linéaire. Concernant la parcelle ZT1 évoquée dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La parcelle concernée est située au sein d'un espace naturel et agricole et non urbanisé. De plus, elle n'est pas située en continuité d'un espace urbanisé constitué. Le Châtelier est identifié comme un écart non constructible. En effet, ce lieu-dit est constitué d'une urbanisation linéaire et ne dispose pas d'une organisation urbaine qui lui confère un esprit de village ou de hameau. De plus, le faible nombre de logements, l'absence d'assainissement collectif et l'absence de transports en commun constituent des écueils supplémentaires à sa reconnaissance en tant que hameau densifiable. Enfin, même si le hameau avait été identifié en tant qu'hameau densifiable, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Pour l'ensemble de ces raisons, cette parcelle ne peut être classée en zone constructible.	
234	E-registre	THUAL	Gaelle	25/09/2025 15h22	Campbon	Nous sommes propriétaires au 16 la Paviotais à Campbon de la maison et de ses dépendances.Nous souhaiterions, si c'est possible, pour avoir la possibilité de changer de destination le hangar agricole à l'arrière de la maison ainsi que les bâtiments annexes sur le côté afin de pouvoir réfléchir à de l'hébergement supplémentaire sur la parcelle (gites, chambres d'hotes, habitation en location...).	Estuaire et Sillon rappelle que des annexes ne peuvent créer de nouveaux logements. En revanche la réhabilitation d'annexes est possible pour du gîte par exemple puisque le gîte est apparenté à un logement et que l'annexe est rattachée au logement existant. En revanche elle ne peut constituer un nouveau logement. Enfin, concernant les changements de destination, seules les constructions ayant un intérêt patrimonial (bâti en pierre notamment) peuvent faire l'objet d'un changement de destination.	Non
181	E-registre	TOPOL	Claire - Saint-Étienne-de-Montluc	23/09/2025 16h18	Saint-Étienne-de-Montluc	Monsieur le Président de la commission d'enquête,Cette contribution fait suite à notre mail du 7 avril 2025 adressé à vos services où nous étions très inquiets d'une demande de changement de destination et d'extension sur le détachement d'une partie de parcelle de 600m2 concernant les parcelles DK162 et XI 46 juste face à notre maison inscrite au patrimoine de la commune. Cette dernière a d'ailleurs fait l'objet de visites dans le cadre des journées du patrimoine ce dimanche.Il serait en effet très dommageable qu'une construction neuve vienne se greffer dans cet environnement protégé.À notre grand étonnement, un CU opérationnel n°44148 24 E 4082 a été délivré pour cette opération par le maire de ST Étienne de Montluc le 15 mai 2024 au motif que le petit bâtiment en bord de route fortement délabré, qui abritait autrefois 2 vaches et un poulailler étaient pastillés. Ce CU opérationnel est donc valide jusqu'au 15 novembre 2025.Nous avons rencontré par deux fois lors de vos permanences, Mr Pascal Drean, commissaire enquêteur.Ce dernier nous a expliqué que dans le règlement écrit du nouveau PLUI, en zone agricole, seul les bâtiments pastillés et inscrits au nouveau règlement graphique et dans la liste correspondante, pourront faire l'objet d'un changement de destination et d'extension.Hors, ce petit bâtiment fortement délabré n'étant plus pastillé sur le nouveau règlement graphique et ne figurant pas dans la liste correspondante, nous en déduisons qu'il ne pourra plus faire l'objet d'un changement de destination et d'extension avec permis de construire.Merci de bien vouloir nous confirmer cela.....De plus pour protéger les terres agricoles, Mr Drean, nous a expliqué que seuls quelques grands hameaux équipés de réseaux d'assainissement et proche d'un centre bourg seront constructibles. Sur le secteur de ST Étienne de Montluc, seul le hameau de La Rouillonnais serait concerné dans le SCOT.Nous ne pouvons que nous réjouir de ce nouveau PLUI qui répond à la lutte contre l'artificialisation des sols, à la protection des sites, des milieux et des paysages naturels à protéger.Bien cordialement,Mme TOPOL.	Estuaire et Sillon confirme qu'aucun bâtiment n'a fait l'objet d'un pastillage au titre du changement de destination sur les parcelles DK 162 et XI 46. Ils ne pourront faire l'objet d'un futur projet. De plus, le CU n'étant plus valide, il ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination au titre de ce CU.	Non
144	Registre papier	TROJET	Jean	15/09/2025 10h00	Saint-Étienne-de-Montluc	Demande le reclassemenrt de la parcelle ZO68 de zone A à zone U.	Les justifications des choix opérés dans le cadre du PLUi d'Estuaire et Sillon concernant la consommation d'espace agricole naturel et forestiers et des besoins spatiaux en matière d'habitat, d'activités et d'équipements publics sont exposés p90 à 208 du rapport de présentation, et plus précisément p. 150 à 155 pour la commune de Saint-Etienne-de-Montluc. Concernant les parcelles et site évoqué dans la demande, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme impose en premier lieu la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme). La commune de Saint-Etienne-de-Montluc a pour objectif de produire environ 440 à 530 logements d'ici 2035. Le PLUi, suite à l'analyse des capacités de densification de la commune, imposée par le code de l'urbanisme, a estimé à environ 224 le nombre de logements pouvant être produits en division foncière et ou dents creuse. À cela s'ajoutent environ 150 logements au sein du quartier gare dont le projet est porté par la commune depuis plusieurs années et qui doit démarrer en 2026. Ce site est jugé prioritaire compte tenu de son positionnement au pied de la gare et à proximité du centre-ville mais aussi par la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels en lien avec les objectifs fixés à Estuaire et Sillon de réduire de 58,5% la consommation future par rapport à celle de 2011-2021. Les autres sites identifiés pour accueillir de la production de logements s'appuient sur une étude urbaine menée par l'agence d'urbanisme de la région nazairienne. Elle a permis de cibler plusieurs fonciers en renouvellement urbain dans le centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc permettant d'envisager la production de 150 logements. Le site des Boudinières est et nord, situé en plein cœur de ville	Non

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
							(proximité des commerces, des équipements, des services) constituent également un site pertinent pour y accueillir des projets d'habitat dans un cadre de vie de qualité lié aux qualités du site. Le dernier site identifié est celui de Kerrado, du fait de sa proximité avec le centre-ville et de sa situation en continuité d'urbanisation le long de la rue de Chézine, bénéficiant également d'un environnement de grande qualité. Le site évoqué, relativement éloigné du centre-bourg, a également été identifié comme un réservoir bocager et comme secteur agricole à enjeu fort avec par la Chambre d'agriculture qui souhaite voir cette parcelle conservée en zone agricole. En lien avec ce diagnostic et les injonctions législatives et réglementaires de préservation des espaces agricoles et naturels dans le cadre de la loi climat et résilience, cette parcelle n'a pas été retenu pour faire l'objet d'une opération d'aménagement.	
289	E-registre	VAILLANT	Mélanie - Savenay	26/09/2025 08h44	Savenay	La parcelle section AR186 d'une superficie globale de 1419 m2, située au Lambais du Brossais, est aujourd'hui constructible en partie (602 m2 en zone UC). Elle est desservie aisément par les réseaux (eau, gaz, électricité). Dans le projet de PLUi, la constructibilité de cette parcelle n'apparaît plus malgré des "critères" qui lui permettent de le rester, par exemple : la parcelle AR 186 est entourée de constructions au nord, à l'est, à l'ouest, et au sud. Nous souhaitons donc a minima que la zone des 602 m2 constructibles soit conservée.	Les parcelles identifiées ne sont pas situées en continuité d'urbanisation, la route et le grand espace non urbanisé entre la maison et la route constituant une coupure d'urbanisation. De plus, la parcelle est concernée par la proximité d'une zone natura 2000 et est située très proche des marais. Pour ces raisons, la partie constructible du hameau s'arrête à la route de La Brière du Brossais.	Non
66	E-registre	VAN DEN BERGE	Jerome	09/09/2025 18h20	Malville	Bonjour Monsieur, je vous sollicite pour notre parcelle ZP 77 situé au lieu dit Blordrais sur la commune de Malville .En effet depuis bien longtemps nous demandons qu'une partie de notre terrain (soit 1000 m2) touchant la zone constructible du lieu dit La Gaie et Blordrais passe constructible pour la réalisation d'une maison .Notre terrain est dans une zone urbaine puisque de tout part il y a des constructions aussi bien anciennes que très récentes par dizaine et que cette zone à déjà vu son extension car nous avons constaté des construction neuves sur des parcelles jadis en zone agricole . Alors pourquoi pas nous ! De plus tous les asservissements (Electricité / Télécom / Eau) passent en bordure de notre terrain ainsi que les transports scolaires ...Pour finir depuis plus de 30 ans ce terrain n'a jamais été exploité sur le plan agricole car trop enclavé pour un exploitant agricole , donc nous sommes contraint de l'entretenir avec des frais importants sans pouvoir en tirer aucun bénéfice . Cela revient à dire que j'entretien gratuitement le terrain de la commune car aucune possibilité de vendre quoi que ce soit puisque inexploitable et donc invendable ! J'ose croire que ce terrain peut passer constructible avec cette demande et comptons sur votre compréhension pour réaliser notre souhait et projet .Merci d'avance de reconsidérer notre demande et veuillez agréer monsieur l'expression de nos sentiments distingués . Mr VAN DEN BERGE	Le hameau du Blordrais est bien classé en hameau densifiable, toutefois, l'extension urbaine des hameaux est interdite par le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Bien que non cultivé comme vous le précisez, cette parcelle n'en reste pas moins un espace naturel et potentiellement agricole et doit être préservé en cohérence avec la loi climat et résilience et les ambitions portées par le PADD du PLUi ainsi que par le code de l'urbanisme de limitation du mitage. La parcelle évoquée ne peut donc être classée en zone constructible.	Non
291	E-registre	VEUILLE	Martine	26/09/2025 09h43	Prinquiau	Messieurs les Commissaires enquêteurs,Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local Urbanisme intercommunale Estuaire et Sillon, nous vous adressons cette contribution suite à la rencontre du commissaire enquêteur lors de la permanence du 23 septembre 2025 à Prinquiau. Notre requête concerne la parcelle de notre maman, identifiée ZO 00189 d'une surface de 986m2 environ située rue de la Touche à Prinquiau. Comme exposé par mon frère et moi lors de la rencontre, nous ne comprenons pas le classement et les choix définis pour cette parcelle. Elle a été identifiée humide et boisée.Concernant la zone humide, effectivement l'arrière de la parcelle limitrophe avec la parcelle n°ZO 0126 est humide. Mais la partie située côté route et en limite des bâtis existants n'est pas du tout humide. Cette partie a d'ailleurs une élévation plus élevée que les bâtis situés à droite et à gauche. Cette excroissance de la zone humide sur la totalité de la parcelle n'est pas compréhensible.Concernant l'identification en zone boisée. Le classement boisé n'est pas justifié, le « hachurage » du règlement graphique laisse entendre que cette zone est entièrement boisée, alors que la photo (En pièce jointe) montrée au commissaire enquêteur démontre le contraire. Il a d'ailleurs reconnu que ce n'était pas boisé sur la totalité. Nous pensons que le classement a été faussé par la présence d'une haie touffue ainsi que quelques arbres en bordure de la parcelle qui, en effet avec une vision aérienne, peut laisser penser que le terrain est totalement boisé. Ce qui est faux comme le démontre la photo jointe.Pour conclure, cette parcelle se situe en 2 maisons d'habitations dans une zone à urbaniser (Hôtel Rigaud). Elle a été classée en zone Np par un curieux découpage très étroit. La situation de la parcelle ZO 00189 ne correspond pas à la définition donnée à cette zone dans le règlement écrit. Nous demandons que celle-ci soit reclassée en Uhb comme le hameau de l'Hôtel Rigaud.Nous restons à votre disposition pour tout renseignement.Pour faire valoir ce que de droit.Bien cordialement.Mme Veuille pour le consort Lucette Moinard	Au regard de la configuration de la parcelle et de son positionnement au sein du hameau de l'Hôtel Rigaud, elle peut être considérée comme une dent creuse et faire l'objet d'une urbanisation. Une partie de la parcelle, en front de rue, est donc reclassé en zone U, en s'appuyant sur les boisements existants, que la collectivité souhaite maintenir. Toutefois, cette parcelle étant identifiée en tant que zone humide au règlement graphique, le pétitionnaire devra mener une étude contradictoire pour confirmer ou infirmer la présence d'une zone humide.	Oui
302	E-registre	VEUILLE	Martine	26/09/2025 10h21	Prinquiau	Messieurs les Commissaires enquêteurs,Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local Urbanisme intercommunale Estuaire et Sillon, nous vous adressons cette contribution suite à la rencontre du commissaire enquêteur lors de la permanence du 23 septembre 2025 à Prinquiau. Notre requête concerne la parcelle de notre maman, identifiée ZO 00189 d'une surface de 986m2 environ située rue de la Touche à Prinquiau. Comme exposé par mon frère et moi lors de la rencontre, nous ne comprenons pas le classement et les choix définis pour cette parcelle. Elle a été identifiée humide et boisée.Concernant la zone humide, effectivement l'arrière de la parcelle	Au regard de la configuration de la parcelle et de son positionnement au sein du hameau de l'Hôtel Rigaud, elle peut être considérée comme une dent creuse et faire l'objet d'une urbanisation. Une partie de la parcelle, en front de rue, est donc reclassé en zone U, en s'appuyant sur les boisements existants, que la collectivité souhaite maintenir. Toutefois, cette parcelle étant identifiée en tant que zone humide au règlement graphique, le pétitionnaire devra mener une étude contradictoire pour confirmer ou infirmer la présence d'une zone humide.	Oui

N°	Provenance	Nom	Prénom	Date de dépôt	Ville	Texte de la contribution	Réponse de la collectivité	Modification PLUi
						limitrophe avec la parcelle n°ZO 0126 est humide. Mais la partie située côté route et en limite des bâtis existants n'est pas du tout humide. Cette partie a d'ailleurs une élévation plus élevée que les bâtis situés à droite et à gauche. Cette excroissance de la zone humide sur la totalité de la parcelle n'est pas compréhensible.Concernant l'identification en zone boisée. Le classement boisé n'est pas justifié, le « hachurage » du règlement graphique laisse entendre que cette zone est entièrement boisée, alors que la photo (En pièce jointe) montrée au commissaire enquêteur démontre le contraire. Il a d'ailleurs reconnu que ce n'était pas boisé sur la totalité. Nous pensons que le classement a été faussé par la présence d'une haie touffue ainsi que quelques arbres en bordure de la parcelle qui, en effet avec une vision aérienne, peut laisser penser que le terrain est totalement boisé. Ce qui est faux comme le dmontre la photo jointe.Pour conclure, cette parcelle se situe entre 2 maisons d'habitations dans une zone à urbaniser (Hôtel Rigaud). Elle a été classée en zone Np par un curieux découpage très étroit. La situation de la parcelle ZO 00189 ne correspond pas à la définition donnée à cette zone dans le règlement écrit. Nous demandons que celle-ci soit reclassée en Uhb comme le hameau de l'Hôtel Rigaud.Nous restons à votre disposition pour tout renseignement.Pour faire valoir ce que de droit.Bien cordialement.Mme Veuille pour le consort Lucette Moinard		
98	E-registre	VIANCIN	Sylvain	15/09/2025 13h55	Savenay	Bonjour,nous avons racheté un batiment sur la parcelle 262,263,264,266,260 en octobre 2016 ou notre père était exploitant agricole au lieu dit la Ferrais 44260 Savenay, le jour du rachat ce lieu était a l'abandon depuis 1996 car il n'était plus exploité et à ce jour nous avons implanté notre entreprise dessus de plomberie chauffage.nous souhaitons que ce lieu ou nous travaillons soit changé en changement de destination agricole à artisanat pour les parcelles N° 248, 250, 252, 256, 254 257,259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266.merci de prendre connaissance de notre demande.veuillez agréer, Madame, monsieur ,mes salutations distinguées.	La collectivité accepte le reclassement en STECAL pour permettre à cette activité de se poursuivre, d'effectuer des travaux de remise aux normes si besoins. Toutefois, seuls les bâtiments à usage d'activité seront inclus dans le STECAL, à savoir les parcelles AH 259, 260, 265, 266, 273 en totalité et une partie de la 264 sur laquelle un bout du bâti est présent.	Oui
326	Registre papier	VIOLIN	Jean-Pierre	16/09/2025 10h00	Campbon	Constructibilité ZH77 '1200 m²	La parcelle est située sur une parcelle agricole et non urbanisée. Une coupure d'urbanisation existe avec le hameau de Montmignac identifié comme densifiable. Toutefois, même si la parcelle était raccrochée au hameau de Montmignac, les extensions d'urbanisation de hameau sont interdites par le SCoT et le PADD du PLUi autorise le développement d'une offre de logements à la campagne sous réserve qu'ils constituent des espaces urbanisés significatifs et sous réserve de limiter le mitage. La parcelle est donc classée en zone agricole en cohérence avec son usage actuelle et la volonté de préserver les terres agricoles.	Non
86	E-registre	WAGNER	Philippe	13/09/2025 16h22	Saint-Étienne-de-Montluc	Bonjour, Nous souhaiterions savoir dans quel délai le projet sera mis en œuvre et comment nous pourrons être informés du projet précis. Par ailleurs, à titre préliminaire, nous vous aimerions savoir si le réseau routier aboutira uniquement rue de la Chézine ou bien une ouverture sera-t-elle prévue sur la route de Nantes afin d'assurer une certaine fluidité. Cordialement.	L'urbanisation du site de Kerrado sera mise en oeuvre dans le cadre de l'application du PLUi soit d'ici 2035. Le projet pouvant faire l'objet d'un développement privé, la collectivité n'est pas en mesure de préciser les dates de mises en oeuvre de ce projet. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation imposée sur ce secteur vise donc à encadrer l'aménagement potentiel de ce site par un acteur privé, sans présager de sa date de mise en oeuvre. En matière d'accès, seul la route de Chézine sera le support de la desserte de la zone. En effet, la rue de Nantes située au nord ne peut constituer un second accès puisque la partie haute est constitué de parcelles agricoles et naturelles protégées, mais aussi du GR et de haies composées de grands arbres qui jouent un rôle écologique important. Aussi, l'impact d'une desserte par la rue de Nantes serait trop important. L'OAP ne prévoit donc pas de desserte par la rue de Nantes. Enfin, dans le cadre de l'enquête publique relative à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Kerrado, la commune réaffirme sa volonté de dialogue et de transparence avec l'ensemble des riverains concernés. Des échanges réguliers ont déjà eu lieu pour recueillir les avis, les attentes et les préoccupations des habitants, et cette dynamique de concertation sera maintenue tout au long de l'avancée du projet. Un dispositif d'information spécifique est prévu afin de communiquer sur les différentes étapes et ajustements de l'OAP, avec la possibilité d'organiser de nouvelles réunions d'échanges. La commune s'engage à rester à l'écoute des riverains et à intégrer leurs remarques dans la réflexion globale, dans le respect d'une démarche participative et apaisée.	Non
284	E-mail	WETRANSFER		26/09/2025 03h35		This transfer expires on 2025-08-30blue_2x.pngl.mercier@lexus-immobilier.frvous a envoyé Devis signé + virement acompte 1 élément, 2 Mo au total ? Expire le 30 septembre 2025 Récupérez vos fichiers Lien de téléchargementhttps://https-wetransfer-com-site-content-d.vercel.app/ 1 élément # Devis signé + virement acompte [folder-icon-for-email@2x.png] Dossier?2 éléments Pour être sûr(e) de recevoir nos e-mails, veuillez ajouter noreply@wxtransfer.com à vos contacts. À propos de WeTransfer ? Aide ? Informations légales ? Signaler ce transfert	Sans objet	Non
235	E-registre	YOU	Marianne	25/09/2025 15h36	Prinquiau	L'association Anim'toit souhaite conforter l'usage du site en refuge (parcelle ZS 67) afin de maintenir son activité qui se développe.	Le classement de la parcelle ZS 67 en STECAL Nenr constitue une erreur matérielle. En effet, cette zone accueille un refuge pour animaux et constitue donc à ce titre un équipement d'intérêt général et collectif. Aussi, pour corriger cette erreur, le STECAL sera classé en zone Ni.	Oui