

Département de Loire Atlantique	République Française
<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON</b>	<b>CONSEIL du 4 JUILLET 2022</b>
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	<b>Délibération n° 02_04-07-2022</b> <b>Date de convocation : 28/06/2022</b> <b>Lieu de la séance : QUILLY</b> <b>Date de la séance : 04/07/2022</b>
<b>Présents :</b> Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, D. GUILLE, T. GADAIS, M. GUILLARD, P. MARTIN, J.P BLANC, R. NICOLEAU, Y. TAILLANDIER, A. FARCY, M. MEZARD, P. CORBEL  Mesdames : V. BARILLAU, M. GALLERAND, P. CORMERAIS, N. FLAURAUD, C. TRAMIER, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, E. LE QUENVEN, M. VANDEN BRUGGE, I. LE BELLEGO, C. PETER, S. HALLIEN-LANIO	<b>Nombre de membres en exercice : 36</b> <b>Quorum = 13</b> <b>Nombre de conseillers présents : 25</b> <b>Procurations : 7</b> <b>Nombre de votants : 32</b> <b>Absents : 4</b>
<b>Absents excusés ayant donné procuration à :</b> R. GUYON pouvoir à J.L. THAUVIN S. PASCO pouvoir à P. MARTIN A. JOGUET pouvoir à J.P. BLANC J. LERAY pouvoir à S. HALLIEN-LANIO F. MOREAU pouvoir à P. CORBEL P. CHABAUD pouvoir à P. CORBEL J. TATARD pouvoir à S. HALLIEN-LANIO	<b>Présidence : R. NICOLEAU</b> <b>Secrétaire de séance : M. GALLERAND</b> <b>Rapporteur : C. TRAMIER</b>
<b>Absents excusés :</b> E. SABATHIER M. LEJEUNE P. BRIAND D. HARIOT	

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE SAVENAY  
BILAN DE LA MISE A DISPOSITION ET APPROBATION**

Le Président de la Communauté de communes Estuaire et Sillon a prescrit par arrêté du 25 mars 2022 la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Savenay. Cette procédure a pour objectifs de corriger des erreurs matérielles constatées dans le règlement, de supprimer un emplacement réservé et de modifier le zonage associé.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le Conseil Communautaire d'Estuaire et Sillon a précisé par délibération du 14 avril 2022 les modalités de mise à



disposition du dossier de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Savenay.

Le projet de modification simplifiée n° 3 a été transmis à Monsieur le Préfet et aux Personnes Publiques Associées. Aucune observation n'a été formulée.

Le dossier a ensuite été mis à la disposition du public à la mairie de Savenay du 16 mai au 17 juin 2022 accompagné d'un exposé des motifs et d'un registre à feuillets mobiles, côtés et paraphés permettant au public de formuler ses observations. Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, le lieu et les heures auxquelles le public pouvait consulter le dossier et formuler des observations, a été publié en caractères apparents dans le journal Ouest France du 5 mai 2022.

Le projet de modification simplifiée mis à disposition n'a fait l'objet d'aucune observation du public.

Le projet de modification simplifiée n°3 est donc soumis à l'approbation du Conseil Communautaire Estuaire et Sillon en l'état.

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.153-45 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu le SCoT de la métropole Nantes-Saint Nazaire approuvé le 19 décembre 2016 et exécutoire depuis le 21 février 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 juin 2013 et modifié le 21 juin 2014, le 21 janvier 2015, le 21 septembre 2016, le 30 janvier 2020, le 17 décembre 2020, le 24 juin 2021 et révisé le 30 janvier 2020,

Vu l'arrêté du Président en date du 25 mars 2022 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU de Savenay,

Vu le projet de modification simplifiée n°3,

Vu la consultation des Personnes Publiques Associées et de la commune de Savenay,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 14 avril 2022 définissant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Savenay,

Vu le bilan de la mise à disposition du public qui s'est déroulée du 16 mai au 17 juin 2022,

Considérant que les objectifs inscrits dans l'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°3 du PLU de Savenay ont été respectés,

Considérant que ce projet est prêt à être approuvé en l'état,

## CONCLUSION

Le Conseil Communautaire décide par 29 voix pour et 3 abstentions (J. LERAY, S. HALLIEN-LANIO et J. TATARD) :

- ☛ DE PRENDRE ACTE du bilan de la mise à disposition de la modification simplifiée n°3 du PLU de Savenay,
- ☛ D'APPROUVER la modification simplifiée n°3 du PLU de Savenay telle qu'annexée à la présente délibération,
- ☛ D'AUTORISER Monsieur le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et à la mairie pendant un mois,
- D'une insertion dans un journal diffusé dans le département,
- D'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes Estuaire et Sillon.

La délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de modification simplifiée approuvé sera mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et à la mairie aux jours et aux heures habituels d'ouverture au public.

Fait à Savenay le 5 juillet 2022

Rémy NICOLEAU

Président



ACTE RENDU EXECUTOIRE

APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE :

07 JUL 2022

ET PUBLIÉ SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE :

07 JUL 2022

Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

Rémy NICOLEAU



# PLAN LOCAL D'URBANISME SAVENAY

## Modification simplifiée n°3

## Notice explicative

PLU approuvé le 27 juin 2013

Modification n°1 approuvée le 21 juin 2014

Modification n°2 approuvée le 21 janvier 2015

Modification n°3 approuvée le 21 septembre 2016

Modification n°4 approuvée le 30 janvier 2020

Révision allégée approuvée le 30 janvier 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 décembre 2020

Modification simplifiée n°2 approuvée le 24 juin 2021

Vu pour être annexé à la délibération du 4 juillet 2022.

Rémy NICOLEAU  
Le Président,

## Table des matières

<b>Rappel de la procédure</b> .....	3
<b>Le territoire</b> .....	3
<b>Cadre réglementaire</b> .....	4
<b>Procédure de modification</b> .....	4
<b>Présentation de la procédure</b> .....	5
<b>Objectifs</b> .....	5
<b>Modifications apportées au PLU</b> .....	5
<b>Pièces modifiées du PLU</b> .....	16

## Rappel de la procédure

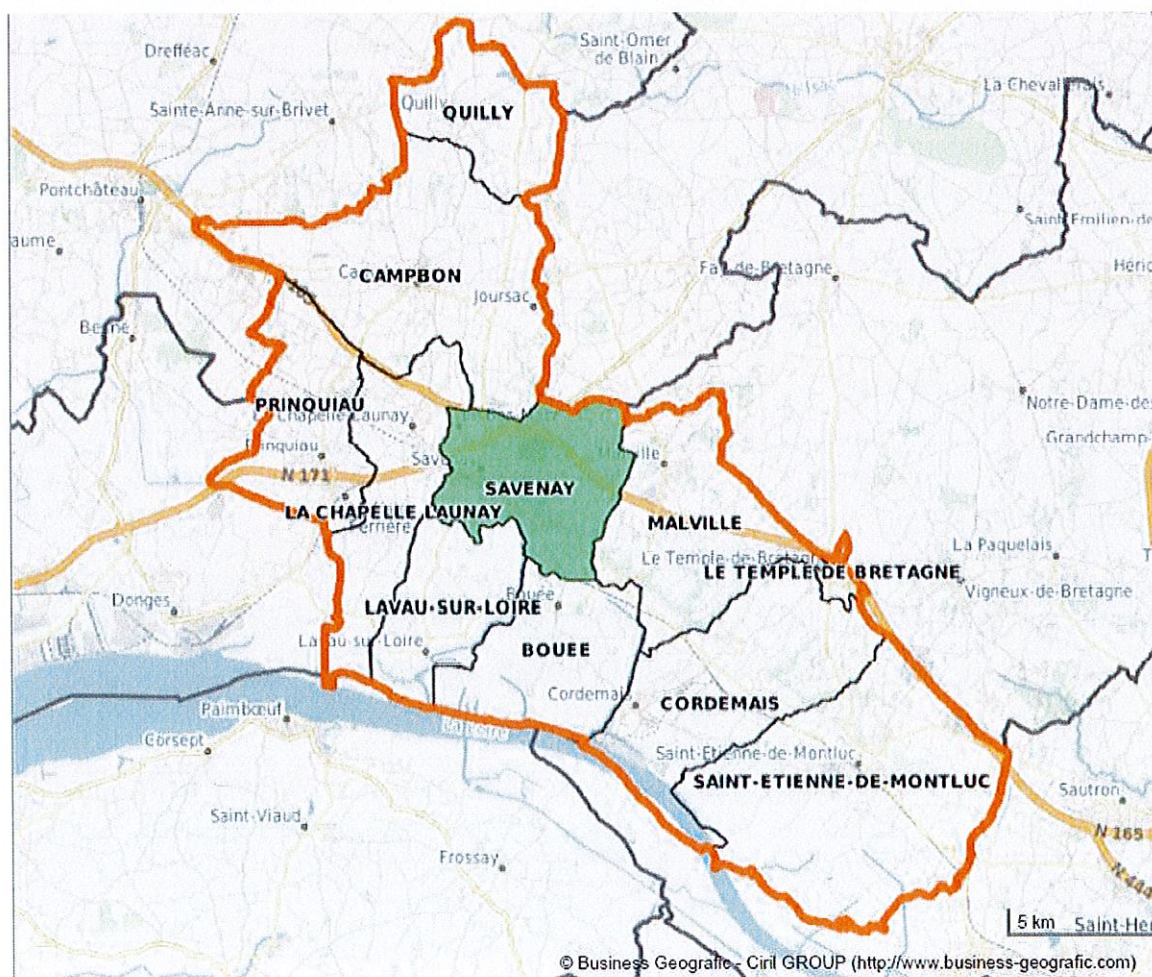
### Le territoire

La commune de Savenay est membre de la Communauté de communes Estuaire et Sillon dans le département de la Loire-Atlantique. Le territoire communal est principalement occupé, outre son agglomération, par des zones naturelles et agricole, notamment d'élevage. Cet espace concerne le centre de la commune, avec le lac de la Vallée Mabile et le sud de la commune, constitué en partie de marais. Ces marais, d'une grande qualité écologique, sont d'ailleurs reconnus au titre du programme européen Natura 2000. Savenay a une évolution démographique soutenue et régulière et comptait 8 872 habitants en 2018 sur une superficie d'environ 26 km<sup>2</sup> pour une densité moyenne de 341,2 habitants par km<sup>2</sup>.

Le territoire communal, d'une superficie de 2 600 hectares, est bordé par les communes de :

- Campbon,
- La Chapelle-Launay,
- Lavau-sur-Loire,
- Bouée,
- Fay de Bretagne,
- Bouvron,
- Malville.

### Localisation de la commune :





## **Cadre réglementaire**

La compétence "Plan Locaux d'Urbanisme et documents en tenant lieu" relève de la Communauté de Communes.

La Communauté de Communes lance la deuxième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Savenay dont la révision générale a été approuvée le 27 juin 2013. Les précédentes évolutions du document : modification n°1 le 21 juin 2014, modification n°2 le 21 janvier 2015, modification n°3 le 21 septembre 2016, modification n°4 le 30 janvier 2020 révision allégée le 30 janvier 2020, modification simplifiée n°1 le 17 décembre 2020 et modification simplifiée n°2 le 24 juin 2021.

### **Article L.153-36 du code de l'Urbanisme**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### **Article L.153-37 du code de l'Urbanisme**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

### **Article L.153-40 du code de l'Urbanisme**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

## **Procédure de modification**

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU a été prescrite le 25 mars 2022 par décision du Président de la Communauté de communes Estuaire et Sillon.

Les modalités de mise à disposition du public ont été définies par délibération du conseil communautaire du 14 avril 2022.

Elle a été notifiée aux Personnes Publiques Associées le 29 avril 2022.

La mise à disposition du public s'est déroulée du 16 mai au 17 juin 2022.

L'approbation de la modification simplifiée n°3 est présentée au conseil communautaire du 4 juillet 2022.

## Présentation de la procédure

### Objectifs :

A la demande de la commune de Savenay, la Communauté de communes Estuaire et Sillon a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit d'apporter plusieurs modifications au règlement graphique :

1. Correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique
  - 1.1- Zonage
  - 1.2- Emplacements réservés
  - 1.3- Autres périmètres
2. Suppression d'un zonage et de l'emplacement réservé n°32 associé

### Modifications apportées au PLU :

#### 1- Corrections d'erreurs matérielles sur le règlement graphique

Il a été constaté que plusieurs évolutions approuvées lors de la modification n°4 et la modification simplifiée n°1 n'ont pas été reprises graphiquement lors de la dernière modification simplifiée n°2 approuvée le 24 juin 2021.

Plusieurs périmètres du règlement graphique sont concernés :

- Zonage,
- Emplacements réservés,
- Espaces boisés remarquables,
- Plans d'eau,
- OAP,
- Zones humides,

SAVENAY	Date d'approbation	Origine des éléments modifiés ou corrigés
<b>Plan Local d'Urbanisme</b>	27/06/2013	
<b>Modification n°1</b>	21/06/2014	Modification du règlement, <b>création de l'ER31</b> , correction d'une erreur matérielle
<b>Mise en compatibilité</b>	17/09/2014	
<b>Modification n°2</b>	21/01/2015	<b>Erreur : création d'une limite de zonage entre deux zones A au secteur de la Russie</b> , Création d'un zonage UL pour le collège privé, <b>suppression de l'ER2 et ER13, réduction de l'ER5</b> , modification du règlement
<b>Modification n°3</b>	21/09/2016	Modification du règlement, <b>création de l'OAP sur lycée privé, création de l'ER32</b> ,
<b>Modification n°4</b>	30/01/2020	ouvertures à l'urbanisation et création de l'OAP des Epinettes, modification OAP du lycée, suppression de zones humides,



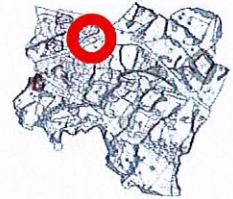
		suppression des ER 5 et 6, diminution de l'ER 11, conservation de l'ER 31
<b>Révision allégée n°2*</b>	30/01/2020	Suite à décision de justice
<b>Modification simplifiée n°1</b>	17/12/2020	modification zonage, réécriture du règlement
<b>Modification simplifiée n°2</b>	24/06/2021	correction d'erreurs graphiques et suppression de l'emplacement réservé n°30

\*Révisions allégées n°1 et 3 non abouties

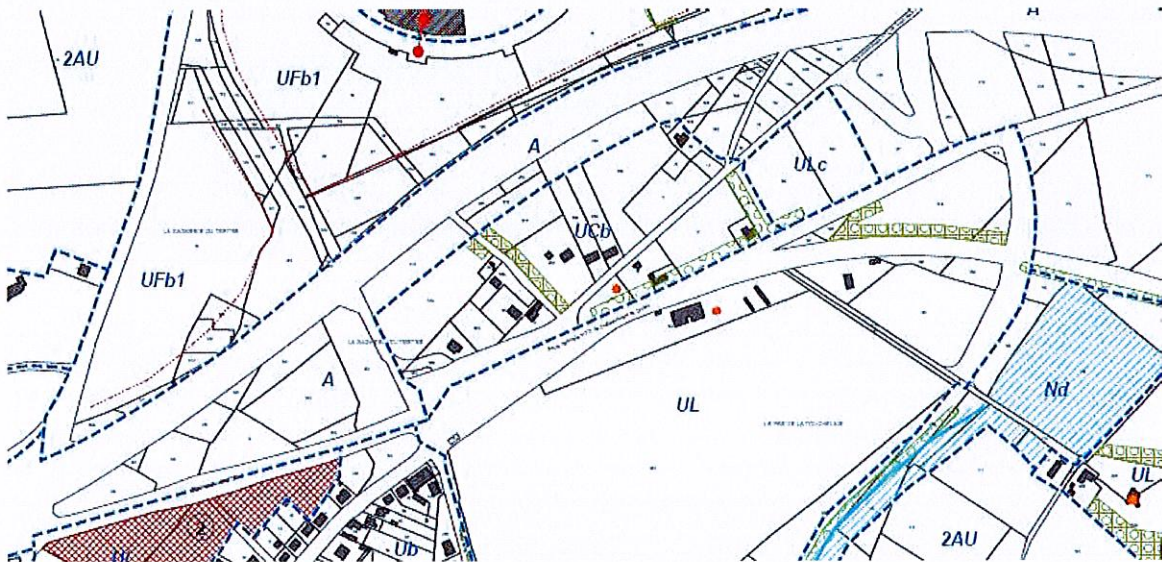
## 1.1- Zonage

### 1.1.1. Secteur de la Russie :

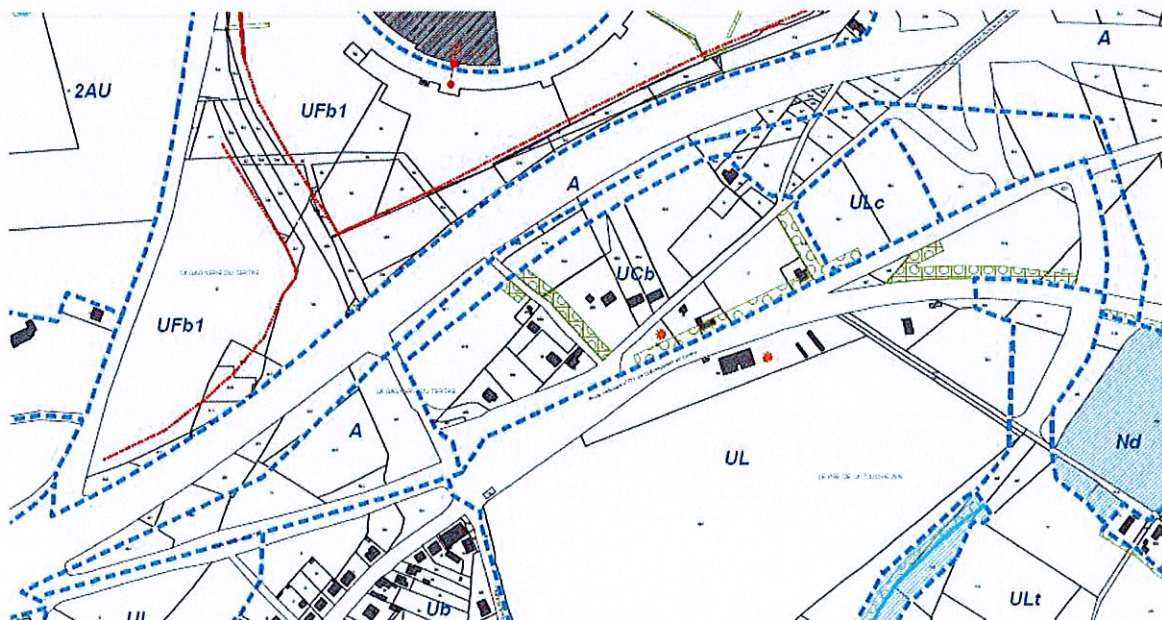
Lors de la modification de droit commun n°2, un tracé a été représenté par erreur au milieu d'une même zone A. Cette « seconde » zone Agricole a été classée par erreur en zone UB lors de la dernière modification simplifiée n°2. La procédure vise à retirer ce zonage UB et le remettre en A, comme sur la première version du PLU en 2013.



### Zonage PLU 2013



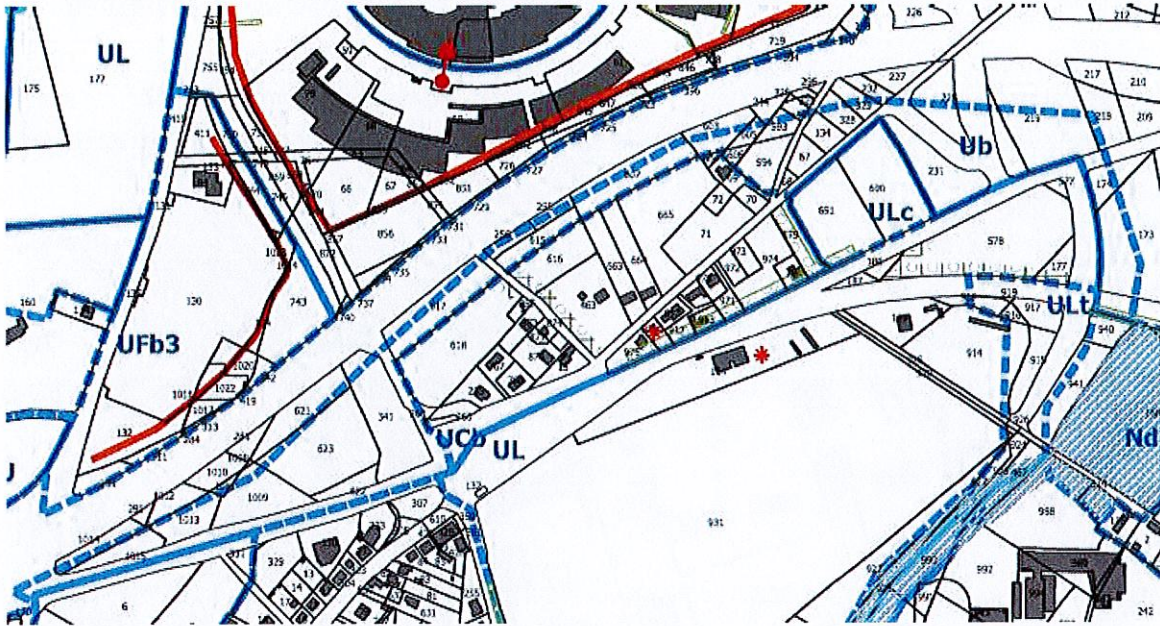
### Zonage suite à modification de droit commun n°2



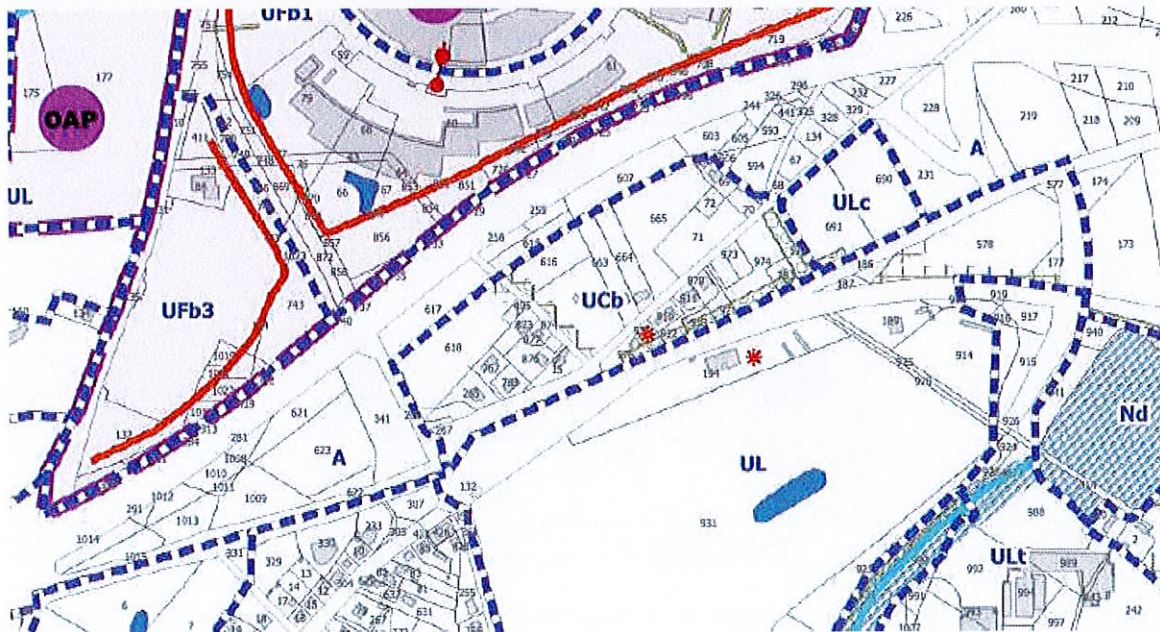


Lors de la modification simplifiée n°2 en 2021, l'une de ces zones A est classée en zone UB lors de la réalisation du plan de zonage. Aucune demande d'autorisation d'urbanisme n'a été déposée sur les parcelles concernées.

### Zonage suite à modification simplifiée n°2



### Correction projetée dans la modification simplifiée n°3





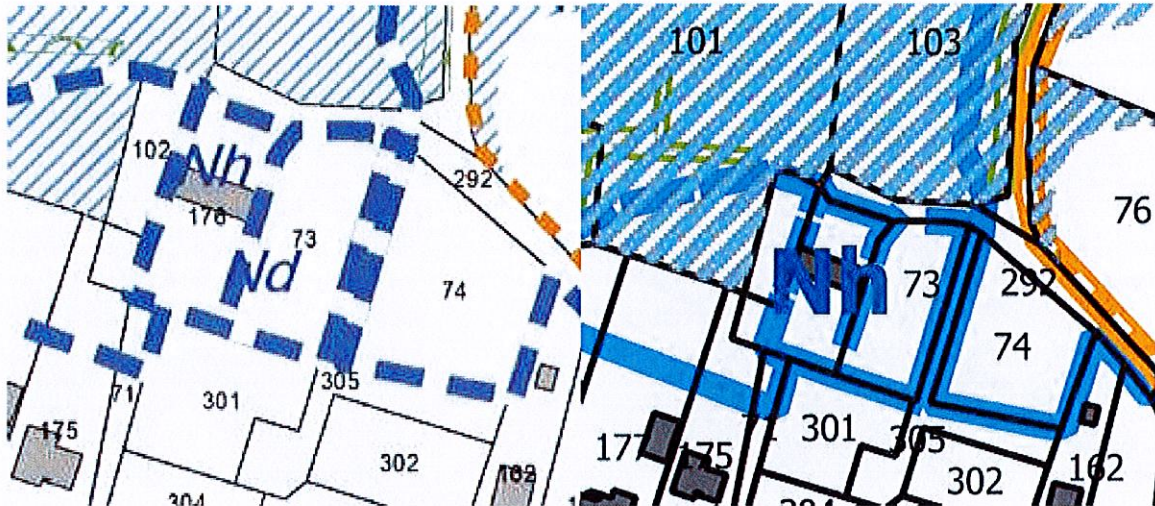
1.1.2. Secteur La Porte :

Suite à la révision allégée n°2 en 2020, le zonage Nd du hameau de La Porte a été modifié. La modification simplifiée n°2 a effacé l'intitulé de la zone Nd qui sera de nouveau visible sur la modification simplifiée n°3. Le classement des parcelles ZX 73 et ZX 74 ne change pas et reste en Nd.

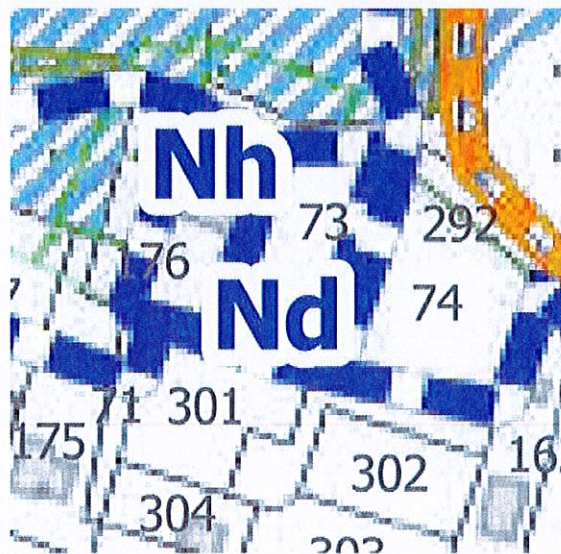


Zonage PLU révision allégée n°2

Zonage PLU modification simplifiée n°2



Correction projetée dans la modification simplifiée n°3





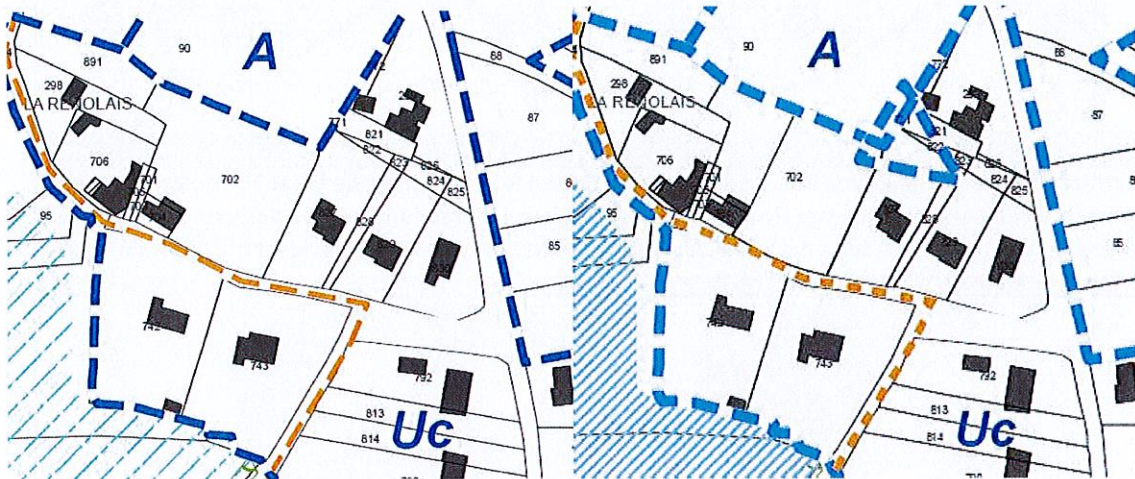
### 1.1.3. Secteur La Renolais :

Une limite de zonage triangulaire classée en zone agricole est apparue après la modification n°1. Elle sera supprimée pour revenir à l'état initial du Plan Local d'Urbanisme de 2013.

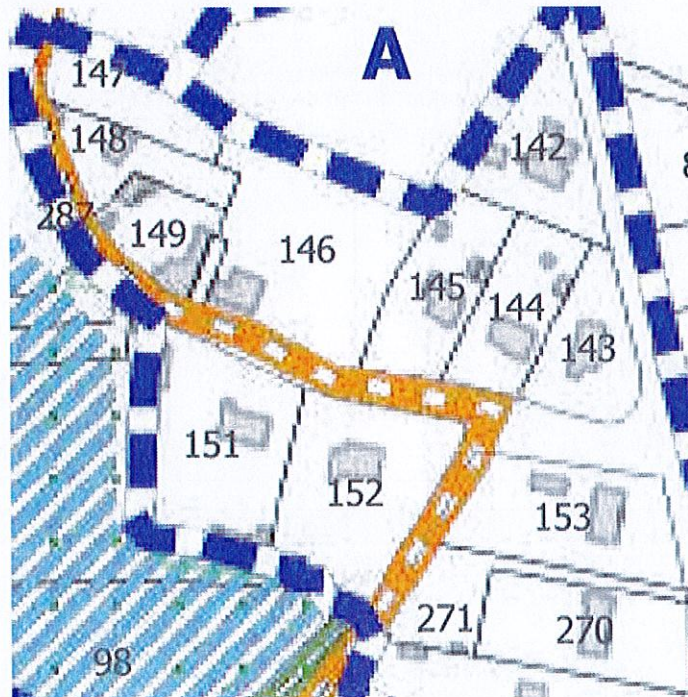


Zonage PLU 2013

Zonage PLU modification n°1



Correction projetée dans la modification simplifiée n°3



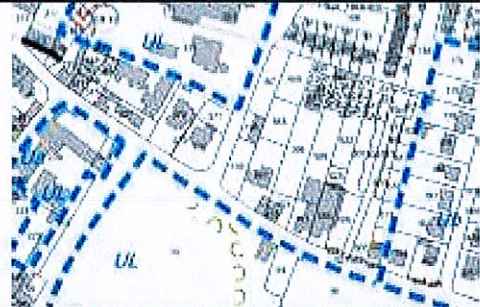
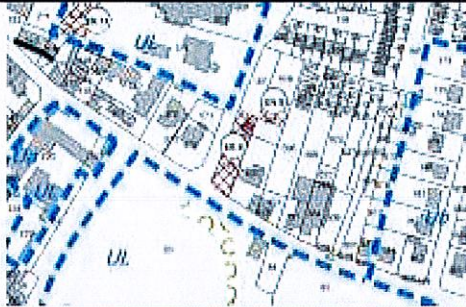
## 1.2- Emplacements réservés

Les modifications portant sur les emplacements réservés (et approuvées par la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme) ont disparu de la modification simplifiée n°2, revenant au plan antérieur. Le nouveau règlement graphique réintègrera ces modifications.



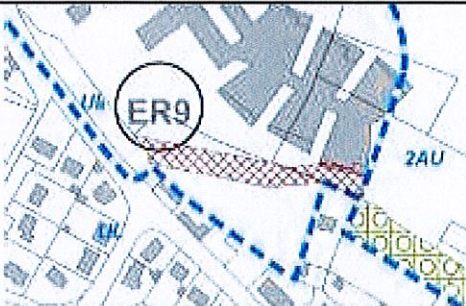
#### Emplacements Réservés n°5 et n°6

**Justification :** le parking public, objet de l'ER 6 a été aménagé. Le nombre de stationnement ayant été jugé suffisant, la surface de l'ER 5 destinée à compléter ce parking n'est plus nécessaire.



#### Emplacement Réservé n°9

**Justification :** suite à une étude technique qui a démontré les contraintes de faisabilité du projet, ainsi qu'à l'avis défavorable du Centre Hospitalier, l'ER 9 choisi pour créer une voie de desserte au Sud de la future zone à urbaniser « zone des Moulins » est supprimé. La commune a décidé d'organiser un accès viaire sur l'accès existant, objet de l'ER 8.



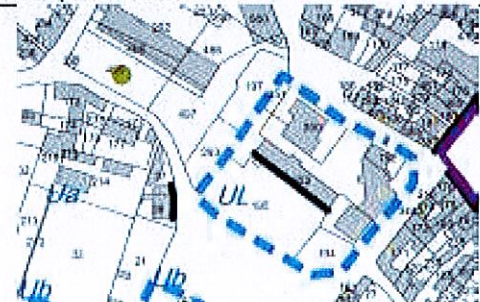
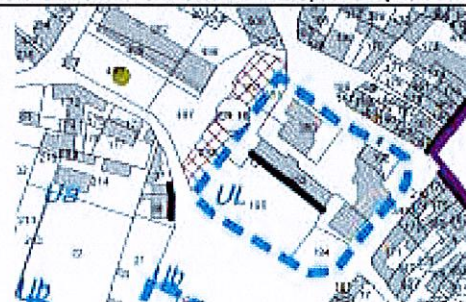
#### Emplacement Réservé n°11

**Justification :** l'ER11 est partiellement supprimé du fait de l'acquisition par la commune de la parcelle AY 213. Il est maintenu sur les autres parcelles afin d'y aménager un équipement collectif en lien avec les équipements existants sur le secteur.

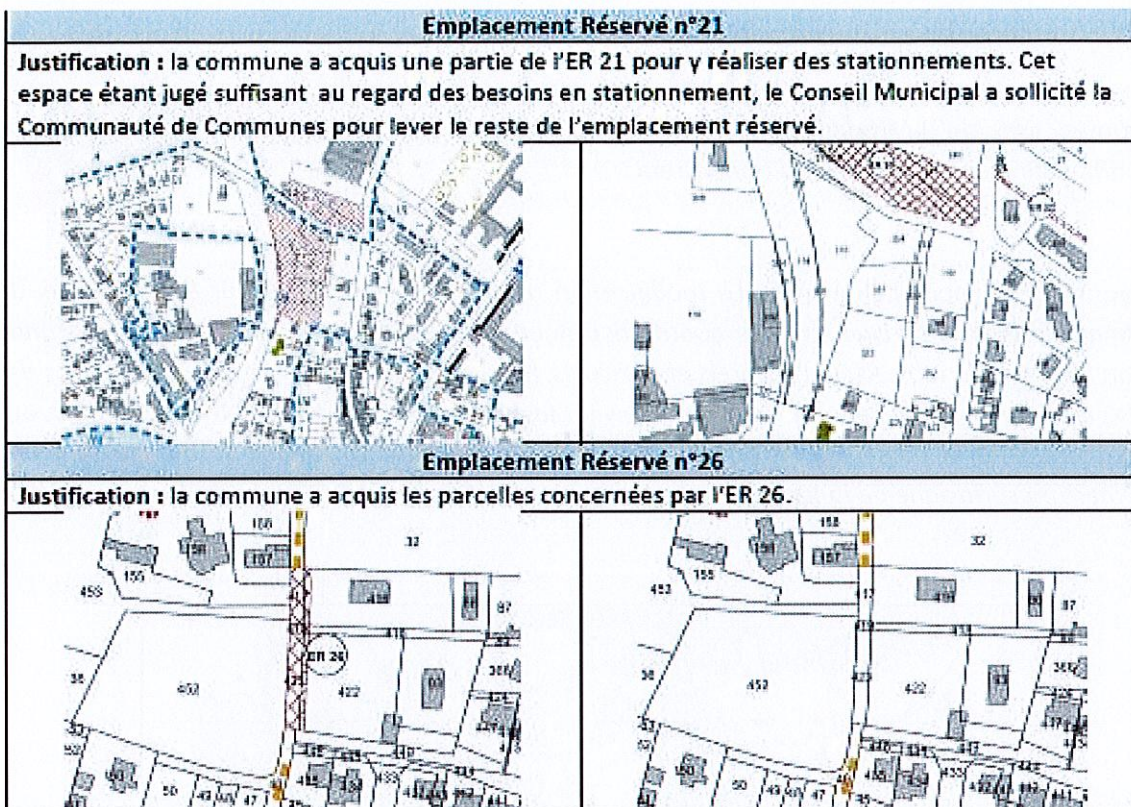


#### Emplacement Réservé n°16

**Justification :** la commune a acquis les parcelles concernées par l'ER 16.







### 1.3- Autres périmètres

#### 1.3.1. Zones humides :

Le règlement graphique de la modification simplifiée n°2 a réintégré les zones humides qui avaient été supprimées par la modification n°4.

La modification simplifiée n°3 corrigera le règlement graphique en retirant les zones humides concernées comme à l'issue de la modification n°4 :



*Le hachurage de zones humides se superpose à des parcelles qui sont bâties et artificialisées : la station d'épuration et une maison isolée à La Bimboire. En l'absence de zone humide sur ces parcelles, la Ville procède à la correction du zonage en supprimant les hachures concernées.*



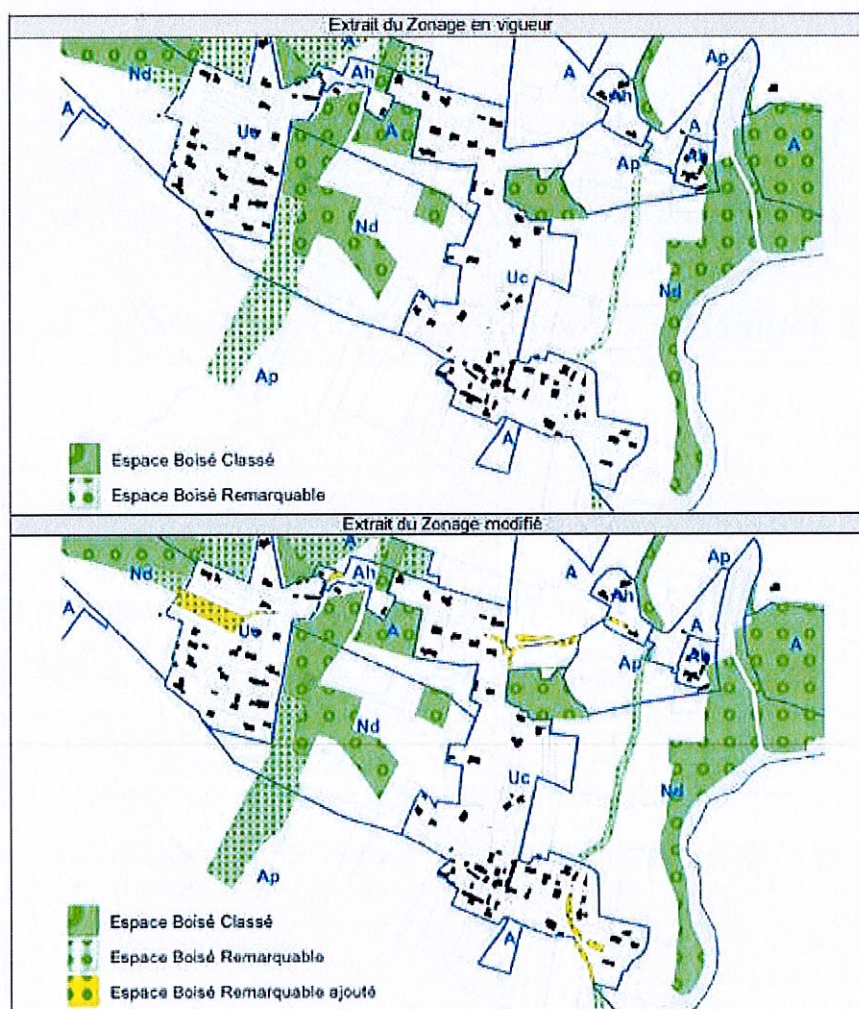


### 1.3.2. Espaces boisés remarquables :

La modification simplifiée n°2 a retiré les espaces boisés remarquables ajoutés lors de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme. La modification simplifiée n°3 les réintègrera.



Rappel de la modification n°4 : *La modification ne concerne que le secteur des hameaux de l'Angellerais et du Vivier, car les abords boisés ou bocagers du reste du sentier de Grande Randonnée GR3 (en secteurs naturels et agricoles, hors agglomération) est déjà protégé par des EBC ou des EBR qui le bordent. La commune veut favoriser la protection des haies en largeur, pas en linéaire. Par le passé, il a été difficile de protéger le racinaire. Le zonage positionne donc une protection surfacique de la largeur du houppier en EBR. Sont ajoutés 4 512 m<sup>2</sup> d'EBR au zonage.*



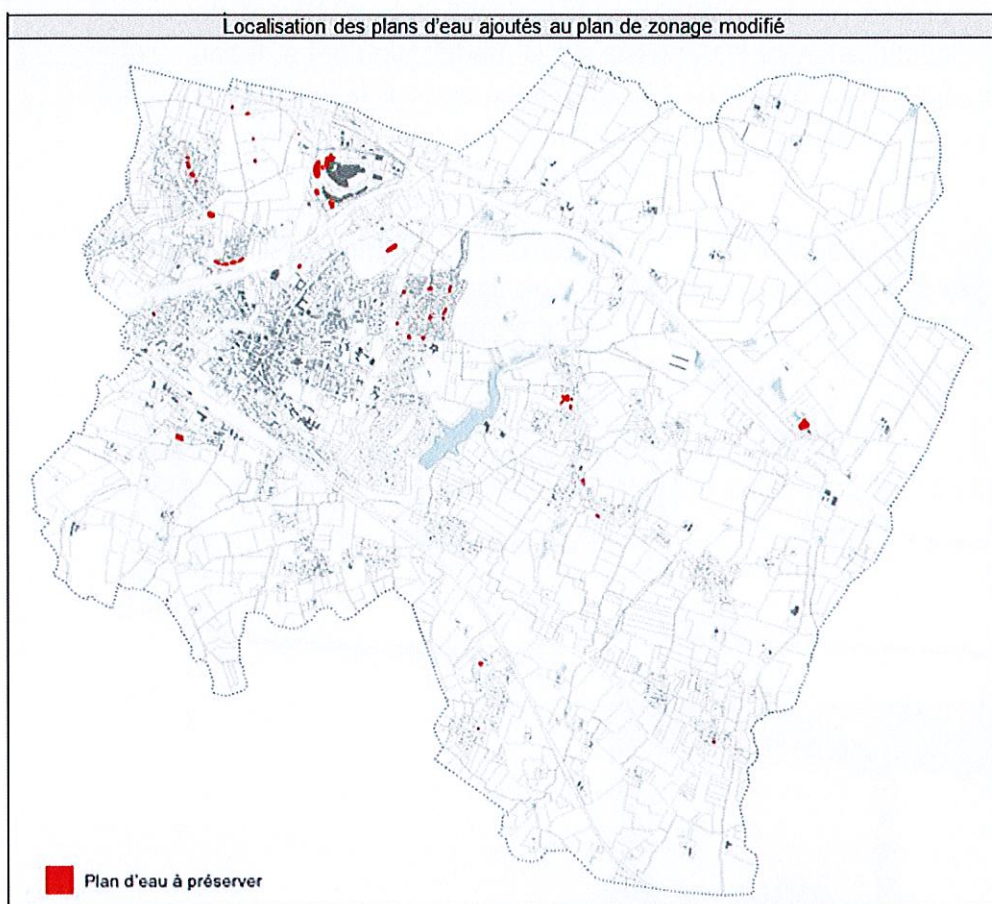
### 1.3.3. Plans d'eau :

La modification simplifiée n°2 a retiré les plans d'eau ajoutés lors de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme. La modification simplifiée n°3 les réintègrera.

Rappel de la modification n°4 : *La Ville souhaite préserver 47 mares, plans d'eau et bassins d'orage en zones urbaines et à urbaniser, qui jouent un rôle dans la limitation du risque*



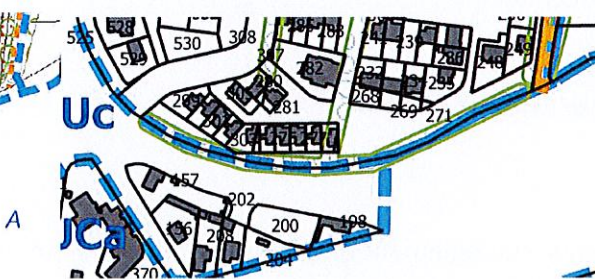
inondation. Une nouvelle prescription graphique « Plan d'eau à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme » est ajoutée au plan de zonage.



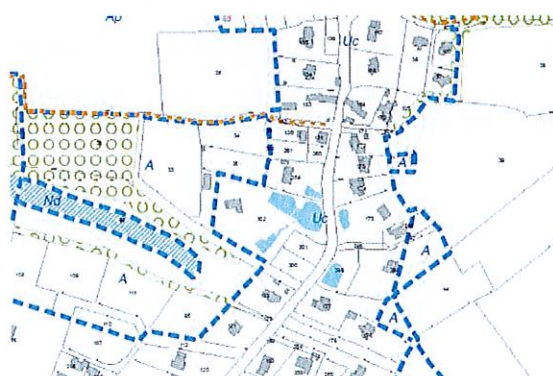
Modification n°4 :



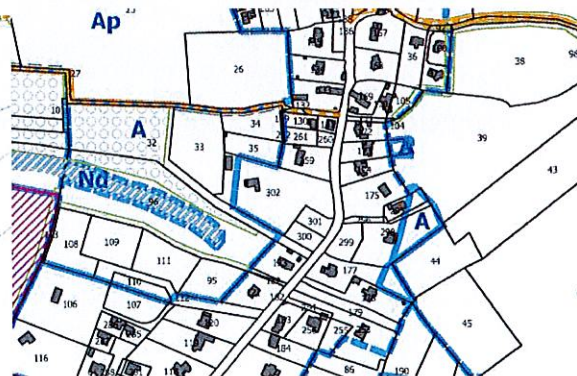
Modification simplifiée n°2 :



Modification n°4 :



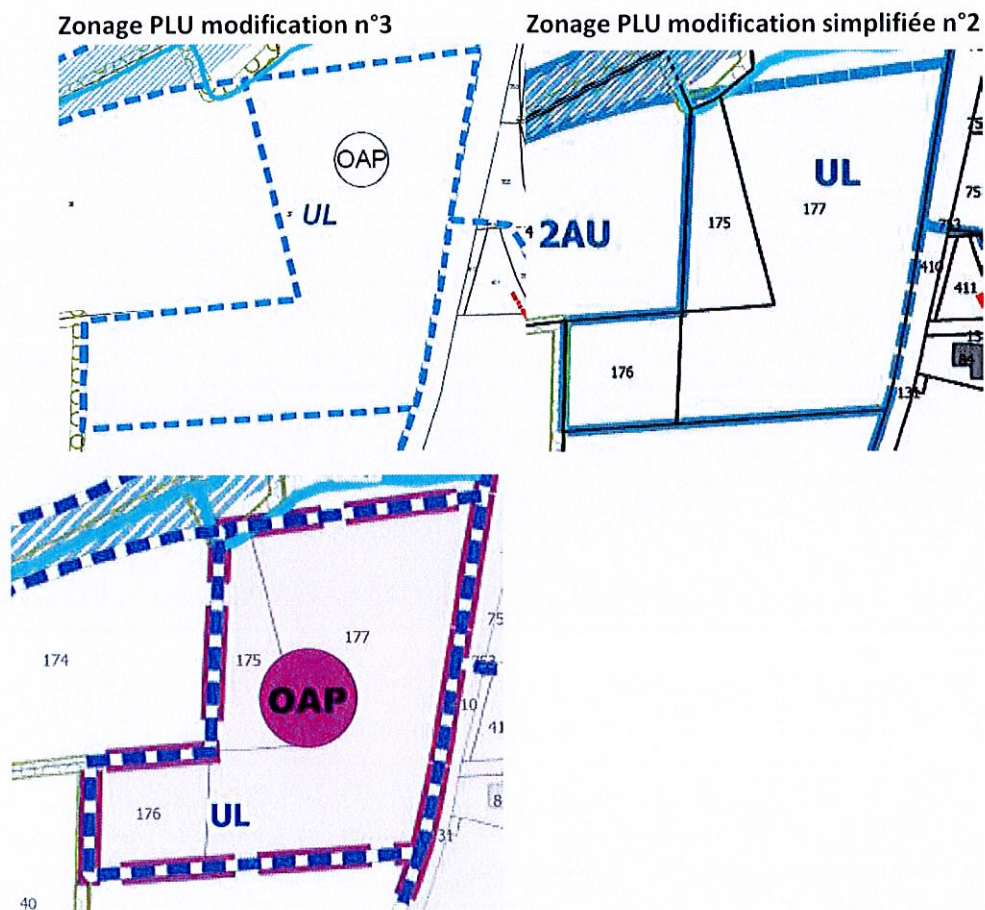
Modification simplifiée n°2





### 1.3.4. OAP :

Le plan approuvé par la modification n°3 identifiait les OAP par des pastilles. L'identification de l'OAP créée par la modification n°4 a disparu sur la modification simplifiée n°2. Elle est réintégrée dans la modification simplifiée n°3 (la zone UL a été agrandie lors de la modification n°4).



La légende du règlement graphique sera mise à jour en réintégrant des périmètres n'ayant jamais fait l'objet de suppression :

- Site archéologique,
- Zone Agricole Protégée,
- Plan d'eau à préserver,
- Périmètre d'un parc de panneaux photovoltaïques aux pruniers.

## 2- Suppression d'un emplacement réservé et modification du zonage associé

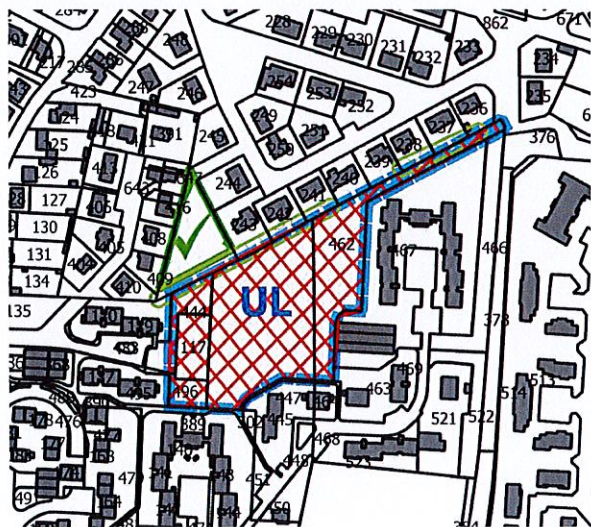
La commune de Savenay souhaite supprimer l'**emplacement réservé n°32**, actuellement destiné à de l'aménagement d'espace public ou d'équipement collectif bâti. Ces aménagements ne sont plus prévus par la commune dans ce secteur.



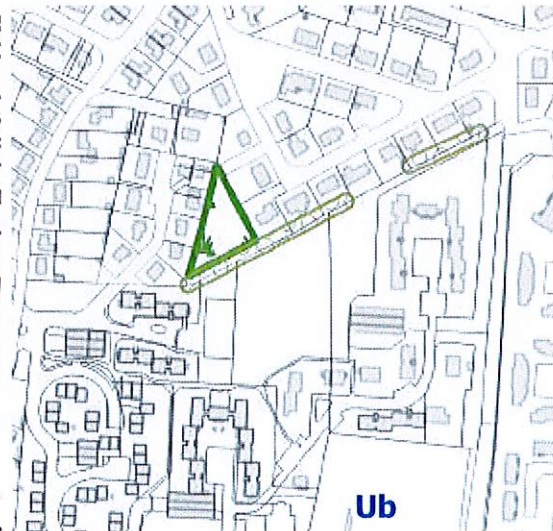
La suppression de cet emplacement réservé s'accompagnera également d'un changement du zonage UL vers le zonage UB.

Extrait du Tableau des surfaces avant modification			Extrait du Tableau des surfaces après modification			Evolution	
Zone	Surface (ha)	% du territoire	Zone	Surface (ha)	% du territoire	%	hectare
<b>UL</b>	161.338	6.23	<b>UL</b>	160.259	6.19	<b>-0.67</b>	<b>-1.079</b>
<b>UB</b>	132.907	5.13	<b>UB</b>	133.986	5.17	<b>+0.81</b>	<b>1.079</b>

Avant modification :



Après modification :





## Pièces modifiées du PLU

Seul le règlement graphique est modifié : corrections de zonage suite à erreurs matérielles, mise à jour de 7 emplacements réservés, de zones humides, d'espaces boisés remarquables et de plans d'eau effacés lors de la précédente procédure.