

Enquête publique E 19 000 222 / 44  
Tribunal administratif de Nantes

Département de Loire-Atlantique  
Commune de SAVENAY 44260

Entité organisatrice:  
Communauté de communes Estuaire et Sillon  
2, Boulevard de la Loire 44260 SAVENAY

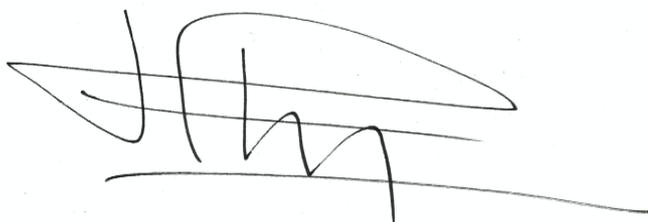
ENQUÊTE PUBLIQUE du 12 novembre au 12 décembre 2019

## **Révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de SAVENAY**

# **1/2 RAPPORT**

18 décembre 2019

Le commissaire enquêteur,  
Alain TAVENEAU

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alain TAVENEAU', written over a horizontal line.

**Sommaire du RAPPORT 1/ 2**

	page
<b>1 LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>3</b>
<b>2 LA GEOGRAPHIE ET LES PERIMETRES DE PROTECTIONS DU MARAIS</b>	<b>3</b>
PHOTOS AERIENNES DU HAMEAU <i>LA PORTE</i>	4
PHOTOS DE L'AMENAGEMENT en cours	4
<b>3 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC LORS DE L'ENQUETE</b>	<b>6</b>
Liste intégrale des observations	6
PLU en cours / Projet, modification ponctuelle du PLU	7
Les observations des cinq voisins immédiats du projet,	
• Résumés de chaque observation	7
• Localisation des parcelles	8
Absence de réponse du commissaire enquêteur aux observations	8
<b>4 MESURES DE PROTECTION DU MILIEU NATUREL À PRENDRE EN COMPTE</b>	<b>9</b>
La construction en hameaux bordant le marais	10
Traitement des observations du public	10

**CONCLUSIONS MOTIVÉES 2/ 2**

une seule page à suivre

## 1 LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

La présente procédure (révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de SAVENAY) porte sur une modification du zonage très ponctuelle qui fait suite à une décision judiciaire. (ancienne parcelle ZX 72, au hameau *LA PORTE*.)

L'enquête publique s'est tenue du 12 novembre au 12 décembre 2019

Le commissaire enquêteur a assuré trois permanences en mairie de Savenay

- les,
- Mardi 12 novembre de 9h 30 à 12h 00
  - Mercredi 20 novembre de 9h 30 à 12h 00
  - Jeudi 12 décembre de 14h 00 à 17h 00 (clôture de l'enquête à 17 h 00)

Les modalités de l'enquête sont détaillées au P.V. de synthèse remis au main propre le 18 décembre 2019.

Il n'y a pas eu d'incident.

## 2 LA GEOGRAPHIE ET LES PERIMETRES DE PROTECTIONS DU MARAIS

Localisation: le hameau de *LA PORTE* est situé entre Savenay et Boué.

Ce lieu dit *LA PORTE*<sup>1</sup> est un mamelon hors d'eau de 200 mètres de diamètre, formant une langue rocheuse qui s'encastre dans le marais de Syl.

Le Syl est uniformément plat sur 565 hectares. Les marais contre la Loire sont en interconnexions, entre Cordemais et Lavau (Marais du Lot, de Syl, de La Roche, et prairies de Rohars). Ces zones humides, nettement découpées, marquent le paysage sur une superficie de 2 400 hectares entre Cordemais et Lavau.

Les marais sont des aménagements anthropiques délicats, avec des réseaux d'étiers, de fossés et d'ouvrages de contrôle des masses d'eaux.

Les zones humides ont une forte valeur environnementale.

Le marais de Syl est sous diverses protections:

- ZNIEFF type 1 et 2 (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique et Floristique).

Les «zones NATURA 2000» de protection du marais de Syl sont:

- **a)** suivant la directive européenne «OISEAUX»  
(181 espèces d'oiseaux sauvages protégées)
  - Zones de Protection Spéciale (ZPS)
  - Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux migrateurs (ZICO)
- **b)** suivant la directive européenne «HABITATS»,
  - Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Protections avec obligations de résultats.

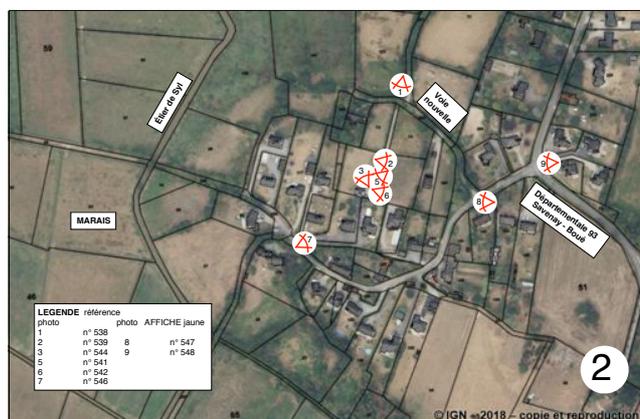
---

<sup>1</sup> Toponymie, *LA PORTE*: origine possible: ouvrage hydraulique du marais

## PHOTOS AERIENNES DU HAMEAU LA PORTE

Photo aérienne avec annotations

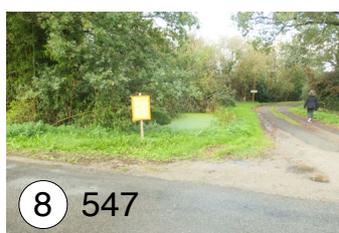
Localisation des PHOTOS au sol



Photos prises par le commissaire enquêteur le 4 novembre 2019



1 538



8 547



9 548



2 539



3 544



5 541



6 542



7 546

4 novembre 2019  
Alain TAVENEAU

## LEGENDE DES PHOTOS:

- PHOTO 1 La voie d'accès, aménagement des 3 lots, au nord du hameau  
 PHOTOS 2, 3 et 6 LES 3 MAISONS à des stades différents de construction  
 PHOTO 5 Le garage existant du pétitionnaire (parcelle ZX 172)  
 PHOTO 7 La maison existante du pétitionnaire (parcelle ZX 172)

Affichage hameau LA PORTE de l'AVIS JAUNE de l'enquête publique (4 novembre 2019):  
 PHOTO 8 au centre du hameau et PHOTO 9 sur la Départementale 93 Savenay - Boué

AFFICHAGE de la demande d'autorisation d'aménager et des demandes de Permis de construire pour les TROIS MAISONS INDIVIDUELLES en cours de construction ou d'achèvement (novembre 2019).

- Après un courrier du commissaire enquêteur du 5 novembre 2019, la demande d'autorisation d'aménager a été affichée sur les lieux, visible de la voie publique. (Photo du 7 novembre 2019 transmise par le pétitionnaire lors de la permanence en mairie du 12 novembre 2019).
- Les demandes des Permis de construire pour les TROIS MAISONS INDIVIDUELLES n'étaient pas visibles le 4 novembre 2019 (obligations du Code de l'urbanisme faite aux pétitionnaires -voir les avis d'approbations des Permis de Construire).

Le rapport de présentation de la révision allégée n° 2 du PLU, préparé par le cabinet Citté Claes montre les distances entre la parcelle ZX 72 -objet de l'enquête publique- et les divers périmètres de protection.

Le hameau de *LA PORTE* est particulièrement proche des zones humides protégées:

Zone de protection:            Distance: (Extrait de la page 11, Notice de présentation)

ZNIEFF type 1	100 m
ZNIEFF type 2	25 m
NATURA 2000» ZPS	25 m
NATURA 2000» ZICO	100 m
NATURA 2000» ZSC	25 m

Les marais contre la Loire ont également un intérêt paysager et patrimonial important.

Les ELEMENTS DU DOSSIER présentés au public sont suffisamment détaillés.

- La **Mission d'Autorité Régionale** environnementale Pays de la Loire (MARE) a été sollicitée, ainsi que les Personnes Publiques Associées (PPA).
- Le rapport de présentation de la révision allégée n° 2 du PLU du cabinet Citté Claes est simple et précis, notamment en ce que concerne les impacts environnementaux du projet, à proximité immédiate du marais protégé.
- La décision judiciaire de la cour d'appel de Nantes<sup>2</sup> qui est à l'origine de la présente révision du PLU a également été mise à la disposition du public.

Lettre du commissaire enquêteur aux élus du Conseil communautaire Estuaire et Sillon, 15 novembre 2019 :

Lors d'une précédente enquête publique (révision du PLU de La Chapelle Launay qui a eu lieu du 4 juin au 4 juillet 2019), nous avons été alerté par les pollutions diffuses d'assainissements autonomes non conformes de maisons individuelles. Ces pollutions massives sur le territoire se déversent dans les marais bordant la Loire et affectent les écosystèmes sensibles.

Nous avons ainsi adressé un courrier argumenté aux élus pour faire cesser cette pollution.

<sup>2</sup> *Décision de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 14 décembre 2016 (N° 15 NT 03605).*

### 3 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC LORS DE L'ENQUETE

#### Liste intégrale des observations

NOM Prénom	Cote	parcelle(s)
PREMIERE PERMANENCE en Mairie, mardi 12 novembre 2019:		
Mme RIALLAND Michelle	1 /E	ZX 76
Mme BOURGES	2 A/ Courrier et 2 B/ Réponse maire	ZX 177
Mr DOS SANTOS José	3 / Courrier en main propre	ZX 72
Mr Mme PALIDE Frédéric	4 / Courrier en main propre	Permis d'aménager

DEUXIEME PERMANENCE en Mairie, mercredi 20 novembre 2019:

Constatation affichages Police municipale	5/ mise à jour 19 novembre, remis au commissaire enquêteur	
Mme de LANDSHEER Pierrette accompagnée de son époux	6 A/ Courrier en main propre 6 B / et 6 C / : deux cartes jointes	ZX 54
Mme Jeanette POULEAU, et son frère Mr Daniel POULEAU (succession Jeanne POULEAU)	7 A/ Demande de certificat d'urbanisme 7 B/ Certificat d'urbanisme défavorable 7 / Observation orale retranscrite par le commissaire enquêteur.	Z X 74

TROISIEME PERMANENCE en Mairie, jeudi 12 décembre 2019 de 14 à 17 h. :

Mr Roger MOREAU habitant n° 2 *La Porte* (Maison parcelle n° 193) est venu s'informer de sa parcelle ZX 163, terrain nu classé constructible **Uc**.  
Pas d'observation faite au registre après consultation du dossier et dialogue.

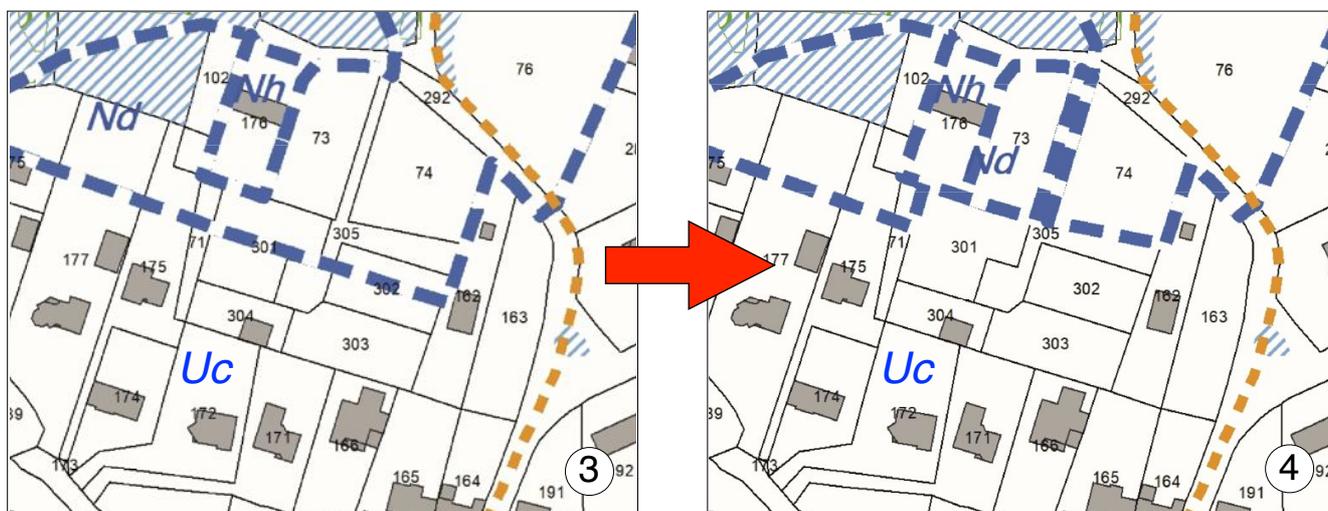
La clôture de l'enquête a eu lieu à 17 h 00 avec Mme Sophie BOSVY, en mairie de Savenay.

Le propriétaire qui a réalisé l'opération d'aménagement faisant suite à la décision judiciaire le concernant est intervenu.

Cinq voisins du même hameau *LA PORTE* ont également fait des observations lors de l'enquête; un sixième est venu s'informer  
Le hameau comprend approximativement 25 habitations.

## PLU en cours

## Projet, modification ponctuelle du PLU



## Les observations des cinq voisins immédiats du projet

## • Résumé de chaque observation

Mme RIALLAND Michelle (Cote 1 /E - parcelle ZX 76)

- Souhaite que sa parcelle nue, classée actuellement en zone **Nd**, passe en zone constructible.
- Information du commissaire enquêteur: cette parcelle pourrait être un talweg, peu propice à la construction (sources, lavoir, cheminement d'eau... à confirmer par temps sec sur place.)

Mme BOURGES (Cote 2 /A et 2 /B : réponse du maire - parcelle ZX 177)

- La parcelle ZX 177 est construite au Sud (zone **Uc**). Le nord de la parcelle est actuellement en zone **Nd** et non construite.
- Souhaite que le nord de la parcelle passe en zone constructible de façon à réaliser un lot indépendant et constructible (suivant un croquis joint : annotation sur le cadastre).

Mr DOS SANTOS José (Cote 3 / Courrier -parcelles ZX 73 et ZX 176)

- Souhaite que la parcelle construite de sa maison (ZX 176) classée actuellement **Nh**, passe en zone constructible.
- Souhaite également que la parcelle nue adjacente ZX 73, classée actuellement **Nd**, passe elle aussi en zone constructible.

Mme de LANDSHEER Pierrette (Cote 6 A/ Courrier et 2 cartes: 6 B / et 6 C / - parcelle ZX 54) accompagnée de son époux

- Souhaite que sa parcelle nue en zone **Nd** (en hauteur et non inondable) passe en zone constructible. Elle évoque une décision ancienne d'un élargissement de la voie d'accès (passant de 3 à 4 m de large) en vue de rendre ce secteur constructible. Demande renouvelées en vain en 2000 et 2008. ▶ lire le courrier complet.

Mme Jeanette POULEAU, et son frère Mr Daniel POULEAU (succession Jeanne POULEAU)  
(Cote 7 A/ Demande de certificat d'urbanisme et  
7 B/ Certificat d'urbanisme défavorable - parcelle ZX 74)

- Observation orale: «La parcelle est trop réduite pour une utilisation agricole. Il est nécessaire de l'entretenir pour éviter l'envahissement par les ronces, sans en tirer aucun profit.  
Demande donc pour cette raison de rendre cette parcelle constructible.»

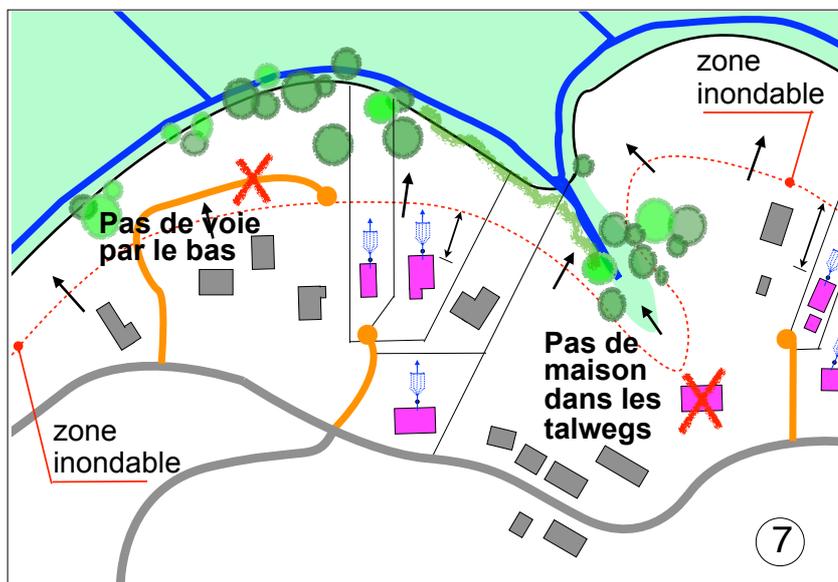


## 4 MESURES DE PROTECTION DU MILIEU NATUREL À PRENDRE EN COMPTE LORS DES PROJETS

La construction en bordure de marais. Mesures de protection du milieu naturel à prendre en compte lors des projets (Schéma de PRINCIPE purement indicatif)

### LEGENDE

-  Marais et étier
-  Pente terrain naturel
-  Cote inondation
-  Maison existante
-  Voie publique
- DENSIFICATION:**
-  Maison à construire
-  Assainissement autonome
-  Voie à construire



### URBANISME

- Les articles du règlement de la zone Constructible du PLU doivent être respectés.  
La zone doit bien entendu être constructible.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ÉLOIGNÉES DE LA COTE «INONDATION»

- Densifier les constructions sur les buttes rocheuses et éviter les constructions et les accès en bordure du marais.
- Préférer un recul de **30 m** minimum de la cote d'altimétrie INONDATION (FONCTION ECOLOGIQUE: Les bas de pente forment un filtre naturel protégeant le marais. Ceci permet également une filtration optimale dans le sol de l'assainissement autonome).

### VOIRIE URBAINE PUBLIQUE OU PRIVÉE

- Ne pas accéder aux constructions par les bas de pentes, poches du marais.  
Les bas de pente libres de toute construction et de toute voirie forment un filtre naturel protégeant le marais, la faune, la flore. Ces bas de pente sont enherbés ou végétalisés.
- Eviter les busages et préférer les fossés (FONCTIONS ECOLOGIQUES DES FOSSÉS: filtration naturelle des eaux par le sol, absorption des surplus des eaux, corridors écologiques -petite faune, batraciens et flore).

### ASSAINISSEMENTS AUTONOMES DES MAISONS INDIVIDUELLES

- Eviter les micro-stations, dépendantes de l'électricité et de courte durée de vie.
- Préférer l'ensemble «fosse toutes eaux et filtre à sable» en mode gravitaire (dans la pente). Durée de vie 30 ans.  
Entretien: nettoyage haute-pression à prévoir tous les 2 ans.

- Les assainissements autonomes des maisons individuelles doivent être conformes et correctement entretenus, pour éviter toute pollution du marais.

## La construction en hameaux bordant le marais

Deux point de vue contradictoires peuvent être considérés:

- Le marais du Syl est un milieu naturel sensible qui doit être protégé par l'éloignement des aménagements et des constructions.
- Le hameau *LA PORTE* comprend environ 25 habitations individuelles. La politique publique visant à limiter la consommation de l'espace et les coûts collectifs incite à densifier les hameaux déjà existants.

Par exemple, si la taille et la disposition de la parcelle le permettent, il est envisageable de construire une maison neuve dans le fond d'un grand jardin existant. Consulter le service Urbanisme.

## Traitement des observations du public

Rappelons que, en raison de l'objet de l'enquête publique -limité à la modification du zonage de la parcelle ancien n° ZX 72 suite à décision de justice- **les observations du public ne sont pas prises en compte.**

Suivant la responsable du service Urbanisme d'Estuaire et Sillon, la prochaine évolution du PLU de Savenay est prévue dans le cadre du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal Estuaire et Sillon).

La communauté des communes devra lancer la procédure avant le 31 décembre 2021 (délai réglementaire).

Il faut ensuite compter 4 à 5 ans de procédure. C'est lors de la consultation du public que les observations des habitants pourront être renouvelées et prises en compte.

**...suite: CONCLUSIONS MOTIVÉES**