

PLAN LOCAL D'URBANISME

Estuaire & Sillon
Ensemble préparons l'avenir

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Contenu du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable **est l'expression d'un projet de territoire stratégique à l'horizon de 10 à 15 ans.**

Il constitue en cela **le document socle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal** et le garant de la cohérence entre les différentes pièces réglementaires qui composent le PLUi.

Bien que libre dans la formulation des ambitions et objectifs politiques, l'écriture et le contenu sont encadrés par le Code de l'urbanisme, notamment en matière de thématiques abordées. L'article L 151-5 du Code de l'urbanisme précise donc que le PADD doit définir :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa

de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul ».

Edito politique

SOMMAIRE

introduction 10

1 fil rouge

La transformation et l'adaptation aux changements 11

3 principes transversaux

Unité 12

Spécificité 12

Complémentarité 13

Ambition 1

ESTUAIRE ET SILLON, UN ACTEUR DYNAMIQUE AU CŒUR DU TERRITOIRE NANTES SAINT-NAZAIRE 16

Faire de la dynamique démographique un atout pour la transformation du territoire 16

Assurer le développement des entreprises et des emplois dans une logique de complémentarité et de transition écologique 20

Développer les mobilités alternatives et actives pour une mobilité moins émettrice de carbone 26

Ambition 2

UNE RURALITÉ PORTEUSE DE VALEURS ET TOURNÉE VERS L'AVENIR 31

Entre Loire, Sillon et Bocage, un capital singulier à préserver 32

S'appuyer sur le maillage historique des centres-bourgs/centres-villes socle du bien vivre ensemble 38

Une campagne habitée actrice de la transition écologique 44

Glossaire

Armature :

ensemble hiérarchisé des communes qui maillent un territoire. Certaines communes disposent d'une influence qui s'étend au-delà de leur propre territoire communal du fait de la présence de commerces particuliers, de zones d'emplois, de services publics et d'équipements structurants qui accueillent des habitants d'autres communes. D'autres jouent un rôle plus local du fait de la seule présence de commerces de proximité, d'une école primaire par exemple. C'est la complémentarité entre ces communes qui constitue les territoires de vie des habitants.

Cadre de vie :

notion subjective liée aux valeurs, perceptions et aspirations de chacun. Elle désigne généralement l'ensemble des éléments entourant la vie du citoyen, concourant à son épanouissement personnel, professionnel et à son bien-être. Les principaux facteurs du cadre de vie sont : le niveau de services et d'équipements (culturels, sportifs, loisirs, administratifs, scolaires, etc), la qualité environnementale et la santé, l'accessibilité et les mobilités, la qualité architecturale et patrimoniale, le sentiment d'attachement au territoire, l'accès au logement, l'accès à l'emploi, l'égalité hommes/femmes, la sécurité, la dynamique associative, etc.

Conservatoire du Littoral :

établissement public créé en 1975 par l'Etat dont la mission est d'acquérir des parcelles sur le littoral, menacées par l'urbanisation ou dégradées pour en faire des sites restaurés, aménagés et accueillants dans le respect des équilibres naturels.

Coupure d'urbanisation de la loi Littoral :

coupures qui permettent des respirations entre les espaces urbanisés. Ce sont des espaces naturels ni urbanisés ni aménagés, qui peuvent néanmoins compter quelques constructions existantes isolées. Elles sont notamment instituées dans les communes classées « littorales».

Cour artisanale :

programme immobilier offrant sur un même site un ensemble de cellules contiguës dédiées à l'activité artisanale. D'une superficie de 100 à 300 m² en moyenne, chaque cellule comprend un atelier et souvent un espace de bureaux et un lieu de stockage. En plus des cellules, la cour artisanale dispose parfois d'équipements partagés comme des salles de réunion ou un espace de détente et une offre de services dédiée aux entreprises présentes (accompagnement à la création, secrétariat, etc.).

Centre-bourg/Centre-ville :

espace urbanisé continu au sein d'une commune qui regroupe les services destinés à l'ensemble des habitants comme la mairie, l'école, des commerces.

Communes littorales :

au titre de la loi littorale promulguée en 1986, Estuaire et Sillon compte 3 communes littorales, classées en 2004 du fait de leur localisation dans l'estuaire de la Loire : Bouée, La Chapelle-Launay et Lavau-sur-Loire.

Dents creuses :

parcelle ou groupe de parcelles non bâti entouré de parcelles urbanisées (présence de bâtis ou de routes) sur les 3 côtés et dont la largeur est plus faible que sa profondeur.

Ecarts :

secteur constitué d'une ou plusieurs habitations isolées.

Ecosystème/écosystémique (en économie) :

désigne l'ensemble des acteurs économiques présents sur un territoire qui interagissent pour contribuer à animer la politique économique. Chaque écosystème ne vit pas isolé mais est connecté avec d'autres par des proximités géographiques, des ressemblances territoriales ou des relations de marché.

Espaces Naturels Sensibles :

créés par les Départements, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) visent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues. Les ENS sont des espaces susceptibles de présenter un fort intérêt ou une fonction biologique et/ou paysagère, d'être fragiles et/ou menacés et devant de ce fait être préservés, de faire l'objet de mesures de protection et de gestion, d'être des lieux de découverte des richesses naturelles. L'objectif est aussi de pouvoir ouvrir au public ces espaces sauf en cas de trop fortes fragilités.

Sur Estuaire et Sillon, les bords de Loire de Bouée situés entre l'étier et de Lavau-sur-Loire et la centrale de Cordemais sont classés en Espace Naturel Sensible.

Externalité :

action d'une personne, d'une activité ou d'un acteur qui crée un effet positif ou négatif sur une autre personne, activité ou acteur qui n'a pas de lien direct avec le premier, sans compensation financière. Par exemple, la pollution d'une usine est une externalité négative car les coûts négatifs engendrés sont supportés par l'ensemble du territoire et pas seulement par l'entreprise. A l'inverse, une externalité peut être positive. Lors d'un événement sportif, les hôtels, restaurants, cafés profitent de la consommation des spectateurs sans qu'ils soient à l'origine de la manifestation.

Extraterritorial :

terme qui qualifie une influence qui va au-delà du territoire de référence, Estuaire et Sillon dans le présent document, ou qui est en rapport avec quelque chose en dehors du territoire. Par exemple, une zone d'activité est qualifiée d'extraterritoriale lorsque que les entreprises et secteurs d'activités implantées rayonnent bien au-delà du seul territoire d'Estuaire et Sillon. Elle met en avant aussi l'attractivité de la zone d'activité qui dépasse les frontières de l'intercommunalité.

Gaz à Effet de Serre (GES) : gaz (CO₂, méthane, ozone, protoxyde d'azote, etc) qui absorbent une partie des rayons solaires en les redistribuant sous la forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre, phénomène appelé effet de serre.

Glossaire

Habitat réversible :

il est entendu comme habitat réversible une résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs donc occupé au moins 8 mois par an, constitué d'aucune fondation ou de fondations réversibles (pierres sèches, vis de fondation, etc.), facilement et rapidement démontable, éventuellement autonome vis-à-vis des réseaux publics. Il doit permettre au terrain de revenir dans son état initial lorsqu'il est déplacé, démonté ou composté.

Mitage :

implantation de constructions disséminées au sein des espaces agricoles et naturels ayant pour conséquence de fragmenter et grignoter ces espaces.

Multimodal :

possibilité d'accéder à un lieu par plusieurs modes de transports : ferroviaire, voiture, vélo, piéton. Ce terme désigne généralement des lieux qui permettent de changer facilement d'un mode de transport à un autre. Par exemple, une gare qui dispose de parking vélo, d'un service de vélo électrique, d'une aire de co-voiturage, etc, constitue un lieu d'accessibilité multimodal.

Natura 2000 :

les sites classés Natura 2000 font partie d'un réseau européen et

ont vocation à protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne. La liste précise de ces habitats et espèces est annexée à la directive européenne oiseaux et à la directive européenne habitats-faune-flore. Pour éviter les activités préjudiciables à la biodiversité, les projets susceptibles d'avoir des incidences sur les espèces et habitats protégés doivent être soumis à évaluation préalable. Ces sites font aussi l'objet de mesures de gestion qui sont ensuite mis en œuvre sous forme de chartes et des contrats co-financés par l'Union européenne et mis en œuvre par des acteurs locaux.

Résilience :

capacité d'un individu, d'une société, d'un acteur à surmonter, à absorber les chocs, les crises ou les perturbations en se réorganisant, tout en conservant ses fonctions essentielles, sa cohésion, son identité et un fonctionnement adapté.

Stress hydrique et sécheresse hydrologique :

situation critique qui advient lorsque les ressources en eau disponibles sont inférieures à la demande en eau sur un territoire. Elle peut-être le fait d'une sécheresse hydrique causé par un déficit des débits des cours d'eau, des niveaux de nappes ou de retenues d'eau trop faible. Les causes de la sécheresse hydrique sont multiples comme le déficit de précipitations, les températures trop élevées, la faible humidité des sols. Elle est aussi le fait d'une surconsommation de la ressource par les activités humaines.

Village d'entreprises :

programme immobilier regroupant au sein d'un même espace plusieurs locaux d'activité indépendants et d'une superficie moyenne entre 300 et 1000m². La superficie des différents lots est avant tout lié à la nature du projet immobilier et du secteur d'activité des entreprises. Au sein du village d'entreprises, il existe des services mutualisés afin de favoriser les économies d'échelles et d'encourager possiblement les coopérations entre entreprises (gardiennage, service de collecte de déchets, etc.).

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :

objectif à l'horizon 2050 fixé par la loi Climat et Résilience votée en août 2021. Il fixe comme objectif à l'échelle de la France d'atteindre une absence nette d'artificialisation des sols en 2050. Ainsi, chaque mètre carré nouvellement artificialisé devra être compensé par la renaturation d'espaces déjà artificialisés. L'objectif poursuivi est la préservation de la biodiversité, des sols, des espaces agricoles, la limitation des risques d'inondation, la lutte contre le réchauffement climatique et contre les îlots de chaleur.

ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt écologique, faunistique et floristique) :

secteurs de grand intérêt écologique abritant la biodiversité patrimoniale.

Rédaction : Estuaire et Sillon - addrn

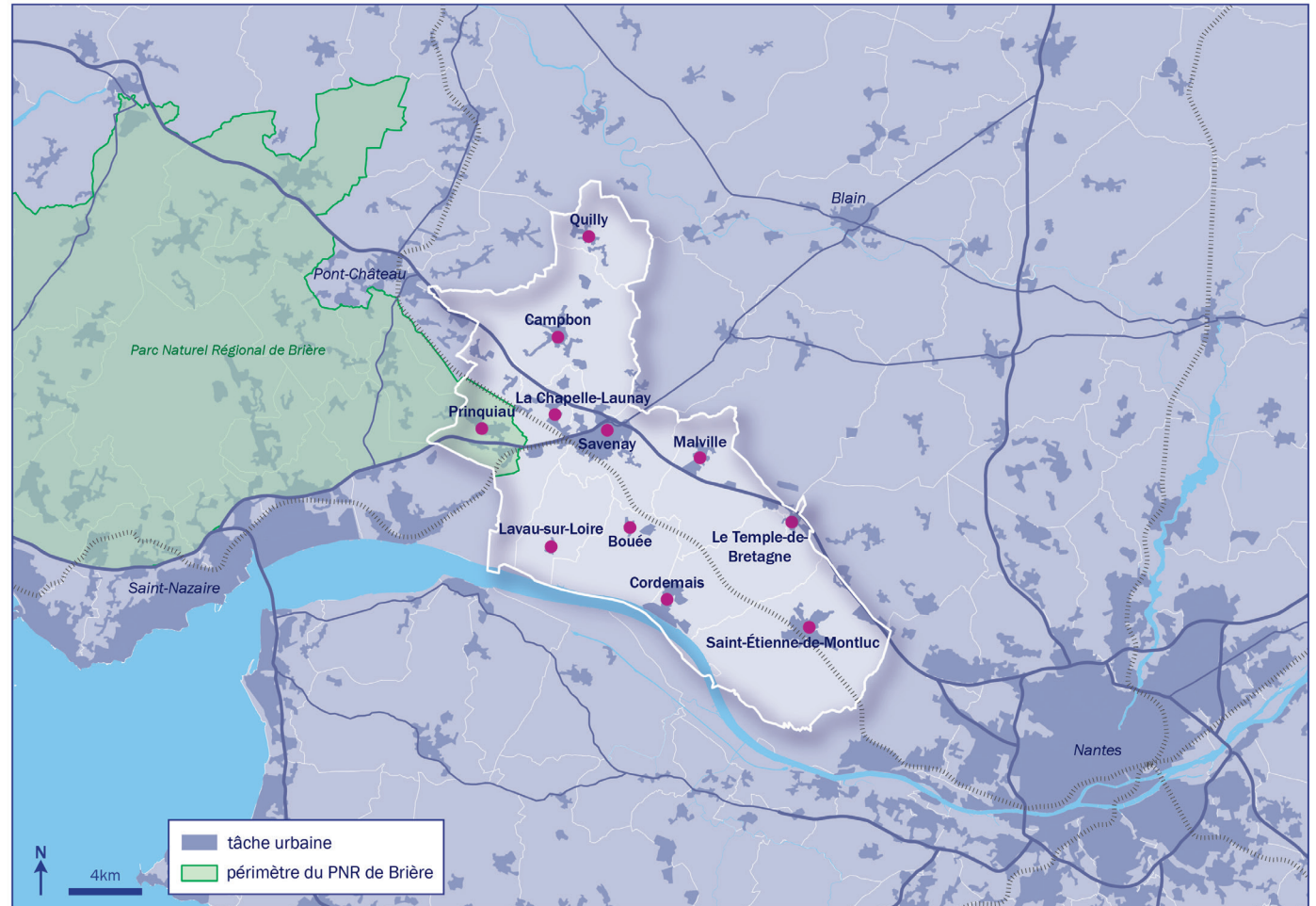
Crédits photos : ©Arnaud Dréan - ©addrn ; © Estuaire et Sillon

Conception graphique : Dominique Constantin - addrn

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'Estuaire et Sillon s'articule autour :

- **d'un fil rouge** qui fixe le cap à tenir dans le temps : la transformation et l'adaptation aux changements,
- **de trois principes transversaux** qui guident l'action publique : unité, spécificité et complémentarité,
- et **de deux grandes ambitions** qui définissent les réponses opérationnelles d'Estuaire et Sillon aux défis et enjeux du territoire : 1 un acteur dynamique au cœur du territoire Nantes Saint-Nazaire et 2 une ruralité porteuse de valeurs et tournée vers l'avenir.



UN FIL ROUGE

LA TRANSFORMATION ET L'ADAPTATION AUX CHANGEMENT

L'élaboration du PLUi intervient dans un contexte d'évolutions, de changements et de défis majeurs, qu'ils soient climatiques, écologiques, énergétiques, économiques et sociétaux.

Cette transition du modèle actuel d'aménagement vers un nouveau modèle plus sobre et résilient nécessite de se transformer.

En effet, limiter les rejets de Gaz à Effet de Serre (GES), changer les modes de production de la ville, faire évoluer le modèle agricole, changer les modes de déplacement, préserver la biodiversité, améliorer la qualité de l'eau et préserver sa quantité, nécessitent d'opérer de profondes transformations dans l'aménagement et le développement d'Estuaire et Sillon.

Ce premier PLUi ouvre la voie à la mise en mouvement de cette ambition collective qui doit permettre à Estuaire et Sillon d'anticiper et d'être davantage résilient face aux crises. Ce processus long qui s'étalera sur plusieurs mandats est nécessaire pour garantir le bien-être des populations du territoire aujourd'hui et demain.

En cela, la transformation et l'adaptation aux changements constituent le fil rouge du PADD. Estuaire et Sillon souhaite faire de cette nécessité une opportunité pour améliorer la qualité de vie des habitants.

En effet, Estuaire et Sillon bénéficie d'une qualité de vie privilégiée :

- un écosystème naturel de grande valeur,
- un maillage de centres-bourgs denses qui disposent des services, commerces et équipements du quotidien,
- un dynamisme économique,
- des espaces agricoles productifs,
- un accès aux espaces naturels et récréatifs aisé et rapide,
- etc.

La transformation du modèle d'aménagement actuel doit permettre de préserver ces atouts et impactera les diverses composantes de la vie quotidienne des habitants. Cela repose sur une volonté :

- D'une part, d'améliorer l'environnement physique comme réduire les pollutions et la dégradation de la qualité de l'air, limiter l'exposition des habitants aux polluants et aux nuisances, réduire la précarité énergétique, développer la pratique de la marche et du vélo, gérer et garantir un accès à une ressource en eau de qualité.
- D'autre part, d'améliorer l'environnement social et les interactions comme offrir des espaces publics accueillants et végétalisés favorisant le lien social, diversifier l'habitat pour répondre aux besoins de tous, faciliter l'accès à une alimentation plus locale, assurer l'adaptation du tissu économique local.

Dans ce contexte, l'élaboration du PLUi constitue **une réelle opportunité pour créer un projet fédérateur impliquant l'ensemble des acteurs pour l'avenir du territoire.**

3 PRINCIPES TRANSVERSAUX QUI GUIDENT NOS ACTIONS

UNITÉ – SPÉCIFICITÉ – COMPLÉMENTARITÉ

Les trois principes transversaux d'unité, de spécificité et de complémentarité guident le positionnement politique et stratégique d'Estuaire et Sillon par rapport à ses voisins (intercommunalités voisines, Métropole Nantes Saint-Nazaire, Département) **et au sein même de son territoire** (interactions entre communes).

Ils définissent positivement la manière de répondre, d'anticiper et de relever **les grands défis de transformation et d'adaptation du modèle d'aménagement actuel** tels qu'identifiés dans le fil rouge.



UNITÉ

Estuaire et Sillon fait UNITÉ :

Pour **engager le territoire et ses habitants dans un processus de transitions** et de changement de trajectoire.

Pour **maîtriser les externalités résultant de l'attractivité de la Loire-Atlantique, qu'elles soient positives** (dynamiques économique et démographique, dynamique touristique, investissements, etc.) **ou négatives** (hausse des prix du foncier, tension sur la capacité d'accueil en termes d'habitat, de services, d'équipements, de ressource en eau, etc.).

Cette unité se matérialise par **la volonté de préserver ce qui fonde la richesse du d'Estuaire et Sillon** : son cadre de vie, ses atouts écologiques et environnementaux, son identité rurale.



SPÉCIFICITÉ

Le principe d'unité s'articule avec celui de la SPÉCIFICITÉ, celle d'Estuaire et Sillon autant que celle de chacune de ses communes. **Les réponses à apporter aux défis de transformation et d'adaptation pourront être différentes selon les communes.** Chacune en fonction de ses spécificités contribue à sa manière pour engager le territoire dans le processus de transformation et d'adaptation. Par ailleurs, chaque secteur géographique d'Estuaire et Sillon doit pouvoir bénéficier **de réponses spécifiques, qui faciliteront et rendront plus efficace l'action des politiques publiques.**



Réussir ces transitions et ces transformations du modèle d'aménagement, nécessite UNE COMPLÉMENTARITÉ **entre les communes du territoire et avec les territoires voisins.**

Elle implique ainsi de la coopération, de **la collaboration et de la solidarité entre les territoires, en particulier à deux échelles :**

- entre les communes d'Estuaire et Sillon à travers les choix d'aménagement et les niveaux d'un développement raisonné en fonction des capacités et du profil de chaque commune,
- avec les territoires voisins en s'inscrivant dans un développement écosystémique avec la métropole nantaise et l'agglomération nazairienne tout en assumant des choix stratégiques qui profitent à Estuaire et Sillon. L'inscription d'Estuaire et Sillon dans « Territoires d'Industries » et le projet « zones industrielles bas carbone » avec la CARENE constituent des exemples opérationnels de cette coopération. Il s'agit également de développer des complémentarités en termes de mobilité pour agir sur la limitation des rejets de GES et favoriser la mobilité collective. Cette complémentarité doit aussi guider les choix en matière d'accueil et de répartition de population et d'emplois sur le territoire du SCoT Nantes Saint-Nazaire.

L'interdépendance des territoires est aujourd'hui encore plus prégnante dans ce contexte de transitions et de transformations.

Seules la coordination, la coopération et la solidarité permettront de répondre aux défis que constituent l'accueil de population, de développement de filières économiques innovantes, de développement des énergies renouvelables, de développement d'une agriculture plus locale et moins carbonée, de préservation de la biodiversité.

Ce contexte doit favoriser la cohésion et l'équilibre du territoire dans son ensemble, dans lequel Estuaire et Sillon est partie prenante.

Ces principes transversaux trouvent leur incarnation à travers deux ambitions conciliant tout à la fois les besoins de solidarité, d'identité, de préservation, d'adaptation :

ESTUAIRE ET SILLON, UN ACTEUR DYNAMIQUE AU CŒUR DU

TERRITOIRE NANTES SAINT-NAZAIRE

UNE RURALITE PORTEUSE DE VALEURS ET TOURNEE VERS L'AVENIR



Ambition 1

ESTUAIRE ET SILLON, UN ACTEUR DYNAMIQUE AU CŒUR DU TERRITOIRE NANTES SAINT-NAZAIRE

- Estuaire et Sillon se positionne **au cœur d'un territoire allant de Nantes à Saint-Nazaire** et entend valoriser cette localisation pour **devenir un contributeur de la dynamique métropolitaine** en requestionnant les grands équilibres notamment économiques et démographiques.
- En matière économique, l'ambition est **d'accueillir de nouvelles entreprises et emplois** tout en renforçant les synergies, **dans une logique de complémentarité entre territoires**.
- Sur le plan démographique, l'ambition est **d'accompagner la dynamique métropolitaine** à l'appui d'une stratégie d'accueil de nouvelles populations privilégiant la qualité de vie au sein d'un territoire caractérisé par sa ruralité.
- Inévitablement ce positionnement source de développement, s'accompagne **d'externalités négatives qui sont à mieux maîtriser**. Outre les enjeux de densité acceptable au sein des villes, bourgs, villages et hameaux, se pose aussi la question des mobilités qui **doit prendre en compte l'impératif de décarbonation** sur un territoire où le recours à la voiture reste majoritaire.

FAIRE DE LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE UN ATOUT POUR LA TRANSFORMATION D'ESTUAIRE ET SILLON

La région Pays de la Loire connaît un essor démographique soutenu depuis 2013, +0,7 % par an contre 0,4 % à l'échelle nationale, dont 69 % est porté par la Loire-Atlantique. Les projections de l'INSEE prévoient l'accueil d'environ 400 000 habitants supplémentaires d'ici 2070 en Loire Atlantique, qui serait un des départements le plus dynamique de France métropolitaine.

Estuaire et Sillon a bénéficié et bénéficie toujours de cette dynamique départementale, avec un rythme de croissance annuelle de +1,4 % depuis 2013. Au regard de ce contexte, **Estuaire et Sillon affirme son unité et entend assumer son rôle dans l'armature départementale et métropolitaine**, tout en veillant à mesurer ses capacités d'accueil, **prendre en compte les spécificités de chaque commune** et maintenir la qualité du cadre de vie.

En effet, la dynamique démographique associée aux enjeux de transition écologique et de réduction de l'artificialisation des sols peuvent avoir des conséquences pour Estuaire et Sillon et ses habitants tels que la hausse des coûts d'accès au logement, le vieillissement de la population, la dégradation de la qualité du cadre de vie, etc.

Cette attractivité doit surtout constituer un atout pour conserver et améliorer la qualité de vie en Estuaire et Sillon. Il s'agit, pour les habitants, de maintenir des communes de proximité. Proximité avec les espaces naturels et récréatifs, proximité avec les équipements et services publics, adaptés aux besoins de la population.

Les habitants étant la vitalité des communes, Estuaire et Sillon souhaite permettre à chacun et chacune de se loger sur le territoire : les actifs, les personnes âgées, les jeunes, etc. Il convient donc de développer une offre d'habitat diversifiée et des solutions pour limiter la montée des prix de l'immobilier et offrir des logements à prix abordables.



▲ Saint-Étienne-de-Montluc, © Aurelien Mahot

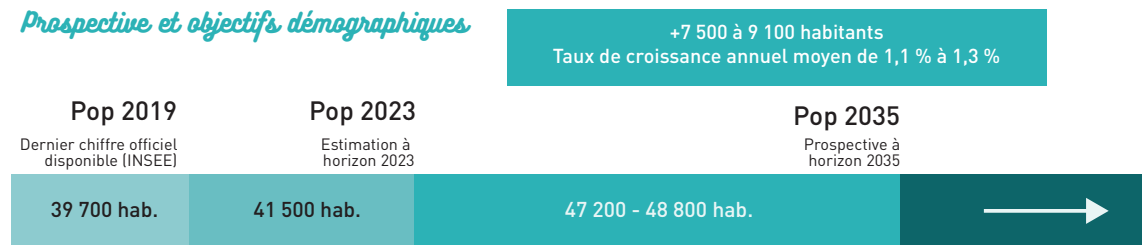
ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE LIGÉRIENNE

> **Accueillir entre 7 500 habitants et 9 100 habitants supplémentaires d'ici 2035**, soit une croissance comprise entre 1,1 et 1,3 % par an et **construire entre 220 et 260 logements par an**. Cet accueil doit se répartir entre les communes dans **une logique de complémentarité et de solidarité, en s'appuyant prioritairement sur les communes de Savenay et de Saint-Etienne-de-Montluc**, pôles structurants d'Estuaire et Sillon. Il doit également **tenir compte des capacités d'accueil de chacun**.

> **Inscrire la production de logements dans une dynamique de sobriété foncière et de qualité en :**

- facilitant la réhabilitation et la rénovation, notamment les logements vacants de longue durée,
- encourageant la production d'opérations neuves de haute qualité, tant sur le plan énergétique, environnemental et architectural,
- proposant des logements adaptés aux différents moments et parcours de vie des habitants pour faciliter la rotation dans le parc de logements. Il s'agit par exemple de favoriser la rénovation de logements en centre-ville/centre-bourg pour permettre aux personnes âgées qui le souhaitent, de quitter leur logement devenu trop grand et d'habiter dans des logements plus adaptés situés à proximité des commerces et services.

Prospective et objectifs démographiques



Prospective et objectifs de production de logements



RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT 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) et de petits logements (types 1, 2 et 3). Cette production doit permettre :

- 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 objectif de mixité sociale.

> **Diversifier les formes urbaines dans tous les bourgs et villes** d'Estuaire et Sillon en :

- développant des opérations d'habitat collectif et intermédiaire dense, en prenant en compte la spécificité de chaque commune et en adaptant les règles de densité, de hauteur et d'insertion à chaque contexte urbain.
- 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. Il s'agira également de corrélérer et d'anticiper les besoins en équipements publics en fonction des capacités de chaque commune.
- développant des solutions adaptées et mixtes **pour les jeunes, apprentis et alternants** (*habitat jeune, résidences jeunes, mixité intergénérationnel, logements solidaires, etc.*).
- permettant l'accueil **des gens du voyage** dans des zones dédiées, en respectant le schéma départemental des gens du voyage et en accompagnant leur sédentarisation.
- offrant des solutions diversifiées aux **personnes âgées y compris celles dépendantes** : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), résidence autonomie, colocation, structures dédiées, etc. Il s'agit aussi de renforcer la mixité intergénérationnelle dans les centres-bourgs/centres-villes en produisant une offre qualitative et adaptée à proximité des services et commerces.
- développant une offre de logements et/ou de fonciers abordables destinée aux **primo-accédants**, notamment par des opérations à prix encadrés.

AFFIRMER LA NÉCESSITÉ DE RENOUVELLEMENT URBAIN

> **Prioriser la réutilisation des espaces bâtis et non bâtis** pour protéger autant que possible les espaces agricoles, naturels et forestiers en :

- mobilisant les gisements fonciers existants (*dents creuses, divisions foncières, démolition-reconstruction*) pour densifier les villes et bourgs. Cette 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.*).
- favorisant prioritairement la production de logements au sein des espaces déjà bâtis en respectant à l'échelle d'Estuaire et Sillon les objectifs du SCoT : 60 % des logements nouveaux à construire au sein des espaces déjà bâtis et au maximum 40 % en extension urbaine

> **Réduire la précarité énergétique** en poursuivant les efforts de rénovation énergétique du parc de logements.



▲ Saint-Etienne-de-Montluc, © Arnaud Dréan

ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES ET DES EMPLOIS DANS UNE LOGIQUE DE COMPLÉMENTARITÉ ET DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Le positionnement stratégique au cœur de la métropole Nantes Saint-Nazaire, **la proximité avec les grands donneurs d'ordre industriels et la qualité de desserte routière rendent les espaces économiques d'Estuaire et Sillon attractifs**. Autant d'atouts qui font de la ressource foncière un des enjeux majeurs de la stratégie de développement du territoire métropolitain. Celle-ci devant concourir à **maintenir la capacité d'accueil des entreprises** qui devront par ailleurs **s'engager dans les transitions énergétiques et écologiques**.

Parallèlement à ce développement qui renforce le rayonnement d'Estuaire et Sillon, une attention sera portée aux petites entreprises (artisanat, services à la personne et aux entreprises, commerces, etc) qui permettent la diversification du tissu économique du territoire.

Cette **polyvalence est essentielle** tant pour garantir la qualité de vie sur Estuaire et Sillon (répondre aux besoins des habitants et développer l'emploi) que pour favoriser sa résilience face aux chocs, comme ce fut le cas lors de la crise liée au Covid-19.

Malgré leur petite taille, ces entreprises sont tout autant concernées par les enjeux de transition, notamment les **exploitations agricoles fortement exposées à l'évolution du climat** et à ses effets induits : périodes de sécheresse plus fréquentes et plus longues, augmentation de la salinité des zones basses de la Loire, élévation du niveau de la mer, tension sur l'accès à la ressource en eau, vagues de chaleur plus longues et sévères.

ASSUMER ET ASSURER LA COMPLÉMENTARITÉ D'ESTUAIRE ET SILLON AVEC LES BASSINS ÉCONOMIQUES DE NANTES – SAINT-NAZAIRE

> **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, des 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.

> **Développer une offre tertiaire sur Estuaire et Sillon, ainsi qu'une offre de formation** notamment au pôle-gare/Acacias à Savenay et à La Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc.

> **Conforter exclusivement et dans leurs limites actuelles, les trois zones commerciales d'Estuaire et Sillon** : La Colleraye à Savenay, la Sablière à La Chapelle-Launay/Savenay et les Tourterelles à Saint-Étienne-de-Montluc.

> **Limiter les implantations commerciales en dehors des centres-bourgs/centres-villes** qui sont les lieux privilégiés pour l'implantation de nouveaux commerces. Renforcer la position du centre-ville de Savenay, en tant que pôle commercial majeur avec la Colleraye.

> **Pérenniser l'activité agricole et ses exploitations en protégeant 20 400 hectares de terres agricoles** en tant qu'espaces économiques essentiels :

- préserver et garantir le caractère productif des terres agricoles stratégiques d'Estuaire et Sillon,
- permettre la reprise et le développement des exploitations agricoles existantes, l'installation de nouvelles exploitations, en privilégiant leurs implantations à proximité des bâtis actuels, y compris les logements de fonction, afin de limiter le mitage des espaces agricoles,
- lutter contre le morcellement du foncier agricole notamment en facilitant l'installation et la transmission des exploitations et en encadrant l'agriculture de loisirs.

> **Intégrer les projets d'infrastructures routières et ferroviaires 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 2 x 3 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 (Liaisons Nouvelles Ouest Bretagne Pays de la Loire).



▲ Savenay, © Arnaud Dréan

ANCER LES ESPACES ÉCONOMIQUES DANS UNE LOGIQUE DE TRANSFORMATION

> **Inscrire le développement économique d'Estuaire et Sillon dans une gestion responsable et optimisée de la ressource foncière et écosystémique en :**

- intégrant la dimension écosystémique pour l'accueil des entreprises sur le territoire d'Estuaire et Sillon. Il s'agit d'apprécier la pertinence d'accueil d'une entreprise au regard de son secteur d'activités et des emplois créés mais aussi de la cohérence avec les autres entreprises du territoire, de la prise en compte des enjeux environnementaux et des services rendus à la population,
- limitant les extensions urbaines à vocation économique aux zones déjà existantes,
- renforçant l'intensification des zones d'activités : densification des espaces déjà urbanisés et des nouveaux projets, mutualisation des services aux entreprises, mutualisation des infrastructures (*parkings et salles de réunions, etc*),
- assurant la reconversion du foncier par la rénovation des bâtis et le renouvellement urbain,
- développant des offres foncières et immobilières plus denses comme les cours artisanales et les villages d'entreprises.

> **Réaménager et développer des zones d'activités économiques plus vertueuses sur le plan environnemental** en s'appuyant sur des solutions fondées sur la nature et respectant le cycle de l'eau (*par exemple en favorisant les sols perméables, en gérant préférentiellement les eaux pluviales à la parcelle, en préférant les noues.*).



▲ Malville, © Arnaud Dréan

> Accompagner la transition pour une économie bas-carbone, circulaire et durable :

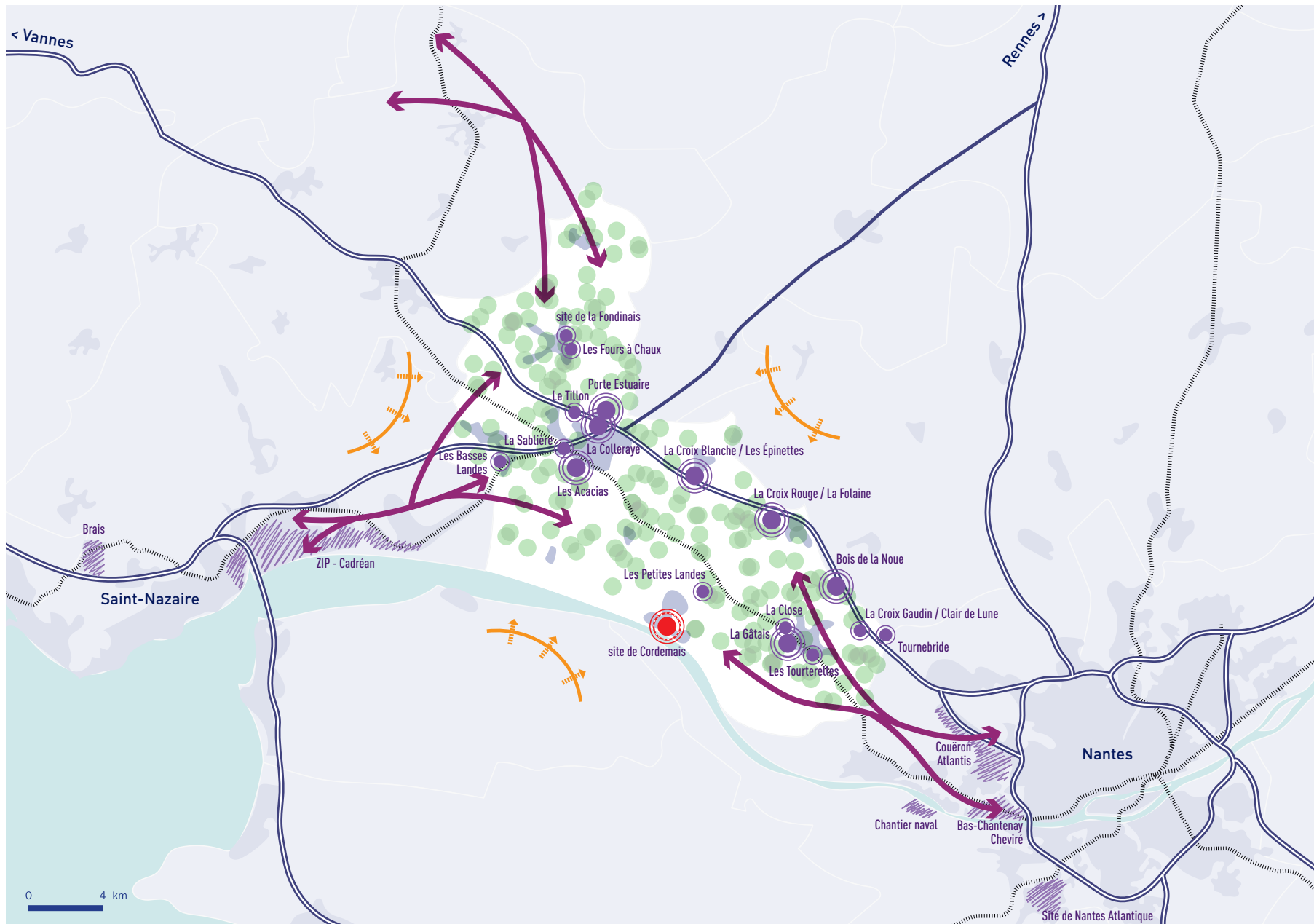
- encourager et accompagner la contribution volontaire des entreprises aux enjeux de transition écologique et énergétique notamment via le projet de « Zones industrielles Bas Carbone » porté en coopération avec Saint-Nazaire Agglomération et les industriels,
- encourager l'émergence des nouvelles filières bas-carbone comme le recyclage, la filière « d'après première vie », la réparation et le réemploi. Ces nouvelles activités ont vocation à s'implanter de façon préférentielle dans les zones d'activités de rayonnement extraterritorial et métropolitaines en particulier aux Acacias à Savenay qui accueille déjà des activités de cette filière.
- renforcer la maîtrise des déchets et leur valorisation en anticipant les infrastructures nécessaires aux besoins des habitants et des activités, en favorisant le recyclage et une gestion plus autonome et en adaptant la gestion des déchets à l'échelle des opérations d'aménagement à vocation économiques ou d'habitat

> Accompagner la transformation du modèle agricole pour le rendre plus résilient et développer un système alimentaire de proximité en :

- permettant le développement et l'installation d'espaces dédiés aux circuits courts et à la vente directe au sein des exploitations agricoles existantes et futures,
- accompagnant le renouvellement de pratiques agricoles moins carbonées et en capacité de s'adapter aux changements climatiques comme l'agroécologie : usage économe de la ressource en eau, autonomie des moyens de production, protection des milieux et de la biodiversité, etc.
- accompagnant la dynamique de développement de l'agriculture biologique,
- permettant les installations de production d'énergies renouvelables au sein des exploitations agricoles.



▲ Savenay, © Aurelien Mahot



Assurer le développement des entreprises et des emplois dans une logique de complémentarité et de transition énergétique



tache urbaine

assumer et assurer la complémentarité d'Estuaire et Sillon avec le bassin économique et d'emplois de Nantes - Saint-Nazaire

conforter les capacités d'accueil économique du territoire dans une logique de gestion responsable et optimisée de la ressource foncière



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

pérenniser l'activité agricole en tant qu'activité productive essentielle du territoire



préserver les terres agricoles, permettre le développement des exploitations actuelles ainsi que l'installation de nouvelles exploitations

ancrer les espaces économiques dans une logique de transformation

inscrire le développement économique dans une logique de gestion écosystémique de la ressource foncière



apprécier l'accueil des entreprises au regard de son secteur d'activité, des emplois créés mais aussi de sa cohérence avec les autres entreprises du bassin économique et des services rendus à la population

inscrire le territoire dans une dynamique économique bas-carbone à l'appui :



- d'innovations et de transformations des modes productifs
- de développement de nouvelles filières bas-carbone
- d'évolutions des pratiques agricoles

DÉVELOPPER LES MOBILITÉS ALTERNATIVES ET ACTIVES POUR UNE MOBILITÉ MOINS ÉMETTRICE DE CARBONE

En Pays de la Loire, le transport routier représente 26 % des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et a augmenté de plus de 4 % entre 2009 et 2018. **À l'échelle d'Estuaire et Sillon, le transport représente plus de 50 % des émissions totales, dont plus de la moitié est issue des déplacements des habitants.**

Estuaire et Sillon, via son Plan Climat Air Energie Territorial, a pour objectif de réduire de 55 % les émissions de GES par habitant d'ici 2050. Les déplacements motorisés constituant une part importante des émissions de GES, leur réduction nécessitera de mobiliser plusieurs leviers pour **développer une mobilité bas carbone** :

- **Développer des solutions de déplacements alternatifs et complémentaires à la voiture individuelle**, notamment vers la métropole Nantaise qui accueille 58 % des déplacements extérieurs des habitants d'Estuaire et Sillon. Il s'agit de répondre aux besoins des habitants qui travaillent en dehors du territoire.
- **Renforcer les modes actifs** pour les déplacements moyenne distance (moins de 3 kilomètres) qui représentent la moitié des déplacements des habitants.

Le développement d'une mobilité alternative et moins carbonée nécessite également l'amélioration des services de transports en commun (train, car) et notamment l'augmentation du cadencement et de la fréquence de desserte d'Estuaire et Sillon.

L'évolution des pratiques de déplacement constituent aussi un levier **d'amélioration du cadre de vie de la population**. Elle permettra d'**agir positivement sur le bien-être des habitants** à travers l'amélioration de la

qualité de l'air et la diminution des nuisances sonores. Plus spécifiquement, le développement du vélo et de la marche à pied contribue positivement à la santé physique des habitants. Elle participe également au dynamisme des centres-bourgs/centres-villes par l'augmentation de l'usage des commerces de proximité, le renforcement de la cohésion sociale à travers le développement des lieux de rencontres et d'échanges entre les habitants.

RENFORCER LA MOBILITÉ « COLLECTIVE » ET ACTIVE POUR LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

> **Renforcer l'offre de mobilité collective et active vers les zones d'activités économiques et les lieux d'emplois** en lien avec les acteurs du territoire (entreprises, salariés, collectivités.) par :

- le développement d'offres de transports en commun diversifiées, en particulier au départ des gares ferroviaires,
- l'amélioration du confort et de la sécurité des déplacements actifs (marche et vélo).

> **Développer le covoiturage** pour augmenter le taux d'occupation des voitures en :

- renforçant les infrastructures (*par exemple des aires de covoiturage, la création de lieux d'arrêts dédiés, de places de parking réservées dans les gares et les zones d'activités économiques.*),
- accompagnant les services associés (*par exemple une plateforme de réservation*),
- développant les solutions innovantes (*par exemple le « co-voiturage spontané » entre Savenay et Nantes*).

> **Faciliter l'intermodalité et l'adapter aux besoins des habitants en développant les interconnexions dans les gares, les aires de covoiturage et les centres-bourgs/centres-villes.**

> **Réfléchir et envisager, en partenariat avec le Département et Nantes métropole, la mise en place d'une ligne directe en transport en commun** vers la première couronne nantaise, en complémentarité du train qui aujourd'hui ne dessert que le cœur de Nantes. Développer également une offre de mobilité collective vers l'agglomération nazairienne en coopération avec les partenaires.

> **Faire rayonner Estuaire et Sillon grâce aux trois gares de Savenay, Saint-Etienne-de-Montluc et Cordemais, lieux d'interconnexions et d'accessibilité multimodale.**

RENFORCER LES MOBILITÉS ACTIVES ET DÉ-CARBONÉES POUR LES DÉPLACEMENTS MOYENNES DISTANCES

> **Mailler le territoire en voies douces sécurisées et confortables** pour créer les conditions optimales de déplacements non carbonés.

> S'appuyer sur le schéma directeur des modes actifs d'Estuaire et Sillon pour **développer les connexions vélos entre communes en complément du covoiturage**. Développer le stationnement vélo à proximité des pôles générateurs de déplacements, dans les espaces publics ainsi que dans les nouvelles opérations d'aménagement pour faciliter et inciter à l'usage du vélo.

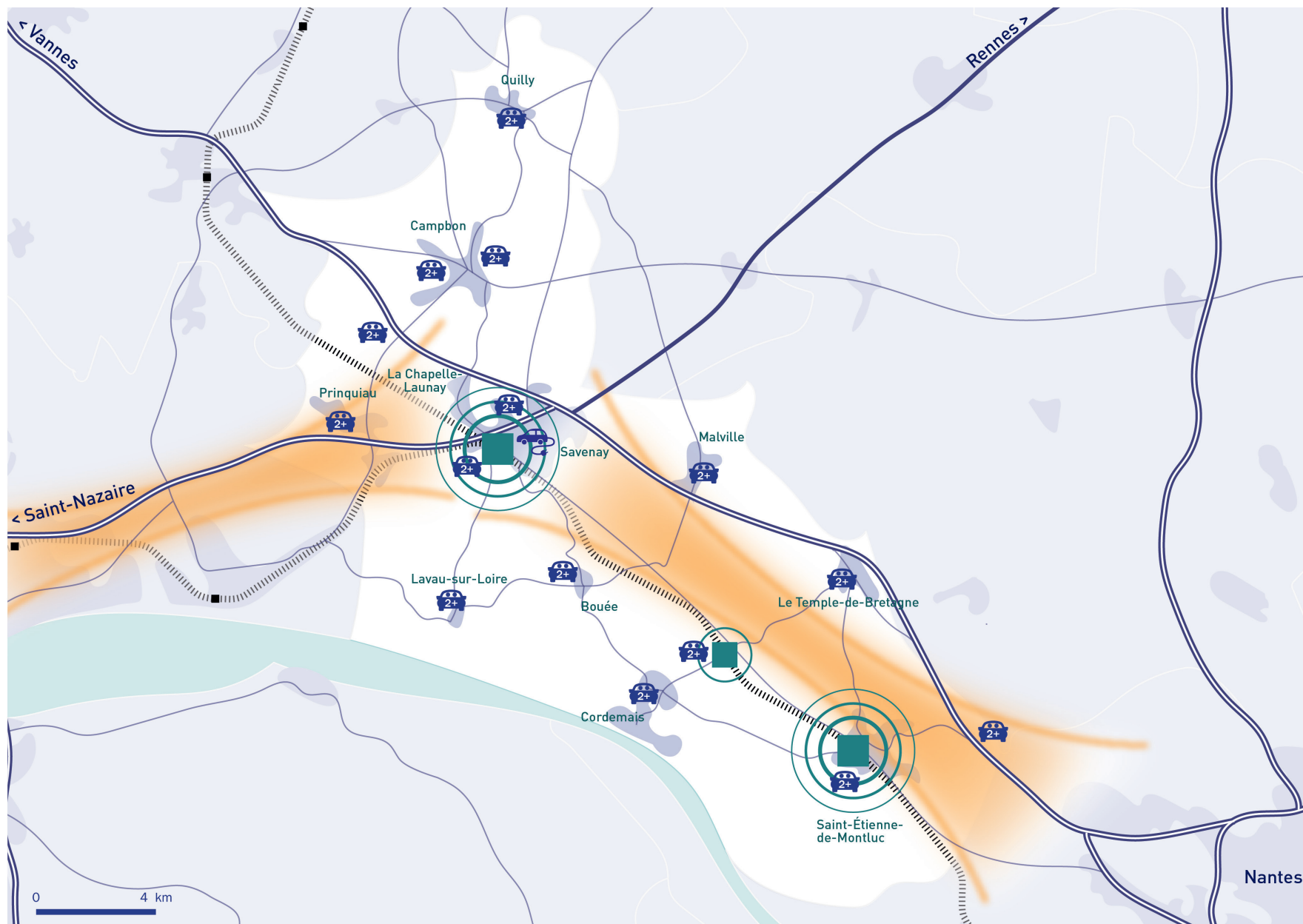
> **Favoriser les mobilités piétonnes de courte distance vers les centres-bourgs/centres-villes.**

> **Faciliter la mobilité inclusive et solidaire pour les publics vulnérables socialement et économiquement.**

> **Développer les bornes électriques** dans les centres-bourgs/centres-villes, les aires de covoiturage et les gares.



▲ Le Temple-de-Bretagne, ©Estuaire et Sillon



Développer les mobilités alternatives et actives pour une mobilité moins émettrice de carbone

 tache urbaine

renforcer les mobilités collectives et actives pour les déplacements domicile-travail



développer l'usage du co-voiturage en améliorant la qualité et le nombre d'infrastructures, en diversifiant les services et les expériences innovantes



développer les gares de Savenay et Saint-Étienne-de-Montluc comme hub multimodal et quartiers urbains mixtes alliant habitat, services et commerces



valoriser la halte de Cordemais et son offre de transport collectif, développer les liaisons avec le bourg de Cordemais et intensifier les activités urbaines de la Croix-Morzel (activités économiques, habitat)



développer une offre de transport collectif diversifiée et innovante vers la première couronne de la métropole Nantaise et l'agglomération Nazairienne tant en matière de covoiturage, de transport en commun que de transport ferroviaire



*Ambition 2*UNE RURALITÉ PORTEUSE DE
VALEURS ET TOURNÉE VERS L'AVENIR

L'identité rurale d'Estuaire et Sillon constitue une valeur, une perception partagée et exprimée par les élus et les habitants lors des ateliers de concertation et des instances citoyennes comme le conseil de développement d'Estuaire et Sillon.

Ainsi, au-delà des définitions administratives, **la ruralité d'Estuaire et Sillon se caractérise par la présence et la proximité d'espaces naturels de grandes qualités** (paysagères et écologiques). Une grande partie de ces espaces a été façonnée par **l'activité agricole dont le rôle est essentiel dans le maintien et l'entretien de milieux ouverts** telles que les prairies bocagères et les prairies humides de bord de Loire abritant une faune et une flore spécifiques.

L'identité rurale d'Estuaire et Sillon est également **marquée par des valeurs de convivialité et de solidarité entre les habitants**. Une vie locale dynamique est

permise par la présence d'un tissu associatif actif et solide, notamment au plan culturel et patrimonial. **Le maillage de commerces de proximité, de services et d'équipements culturels, sportifs et de santé, sont également des caractéristiques fortes du territoire.**

Associés au positionnement géographique entre la métropole nantaise et l'agglomération nazairienne, ces fondements de la qualité du cadre de vie d'Estuaire et Sillon sont aussi des vecteurs d'attractivité démographique et économique.

À travers son « projet de territoire 2030 » et le PLUi, **l'unité d'Estuaire et Sillon prend corps dans sa volonté de préserver ses atouts**, qui peuvent être fragilisés. En effet, les pressions sur le monde agricole, la diminution de la richesse et de la diversité écologique, la modification des paysages, le risque d'érosion des valeurs de solidarité et de convivialité, la di-

minution des commerces de proximité au profit des zones commerciales et du commerce sur internet, etc. constituent des risques auxquels Estuaire et Sillon souhaite apporter des solutions.

Plus qu'une question de préservation, il s'agit pour Estuaire et Sillon de **mettre la ruralité au cœur de la transition écologique**. La valorisation des espaces ruraux est aujourd'hui au cœur des préoccupations et apporte des éléments de réponse aux défis des transitions (énergétiques, écologiques, économiques).

Dans ce contexte de mutations, **Estuaire et Sillon souhaite se projeter dans un modèle d'aménagement plus résilient en préservant ce qui le caractérise : son identité rurale.**

ENTRE LOIRE, SILLON ET BOCAGE, UN CAPITAL SINGULIER À PRÉSERVER

Estuaire et Sillon abrite **une grande diversité de milieux naturels et agricoles** (plus de 80% de la surface du territoire) : cours d'eau, prairies, bocage, marais, boisements, milieux humides, vallons. Les relations entre ces milieux fondent et garantissent des écosystèmes fonctionnels, accueillant une biodiversité particulièrement riche (habitats, faune et flore) qu'il est essentiel de préserver. Les nombreux périmètres de gestion, de protection et d'inventaires (21 ZNIEFF, 4 sites NATURA 2000, un espace naturel sensible, un site du conservatoire du littoral) témoignent de cette richesse, qu'Estuaire et Sillon entend préserver. Les divers espaces agricoles (prairies, cultures annuelles, terres labourées) font partie intégrante de ces écosystèmes.

L'eau, composante majeure d'Estuaire et Sillon, s'exprime sous diverses formes et maille le territoire : près de 2700 hectares de milieux humides et de marais (marais de Loire, marais du Syl, marais de Brière, etc.), 270 kilomètres de cours d'eau (ruisseau de Crincoët, de Foussoc, Le Moulin à Foulon, de Calan, Le Syl, La Joncherais, l'étier de Vair, du Port, des Praudes, etc.), la nappe souterraine de Campbon. **L'eau est également un marqueur du paysage**, visible via la topographie, le chevelu hydrographique dense formant des micro-vallées au sein du Sillon ou encore la Loire qui compose la limite sud des communes de La Chapelle-Launay, Lavau-sur-Loire, Bouée, Cordemais et Saint-Etienne-de-Montluc. Les trois premières sont aussi classées « communes littorales ».

La préservation de cette ressource, primordiale pour répondre aux besoins des espaces naturels et des espèces, ainsi qu'aux usages humains (alimentation en eau potable, activités agricoles et industrielles), constitue un enjeu majeur pour Estuaire et Sillon. Face aux effets du changement climatique et aux actions de l'Homme (l'urbanisation, les grandes infrastructures, etc.), elle apparaît vulnérable. La lutte et l'adaptation face aux risques d'inondation (inondations par submersion marine, par débordement de cours d'eau, par remontée de nappes souterraines et par débordement des réseaux d'eaux pluviales) sont des sujets fondamentaux pour toutes les communes, leurs habitants et les activités présentes.

L'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers constitue, en outre, des puits de carbone indispensables dans la lutte contre le réchauffement climatique. Les sols et notamment les milieux humides ont une capacité de stockage trois à quatre fois supérieurs à celle de l'atmosphère.

Estuaire et Sillon souhaite donc s'emparer de nouvelles pratiques dans l'aménagement du territoire pour préserver ce capital singulier et spécifique, poursuivre son engagement dans la transition écologique, continuer ses actions déjà engagées (par exemple le Contrat territorial eau) tout en le conciliant avec les enjeux d'aménagement urbain et économique.



PRÉSERVER ET RENFORCER LE PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE D'ESTUAIRE ET SILLON

> **Renforcer la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers peu ou pas concernés par des protections réglementaires** (au nord du Sillon notamment).

> **Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers garants de la richesse écologique d'Estuaire et Sillon et tout particulièrement :**

- **le bocage** et les pâturages extensifs situés à proximité des sites Natura 2000 et le long de l'estuaire de la Loire,
- **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,
- les **éléments composant la trame bleue** : les cours d'eau et leurs abords, les sources, les milieux humides, les réseaux de mares, les talwegs.

> **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.

> **Limiter la constructibilité dans les secteurs proches des cours d'eau ainsi qu'à proximité et le long des éléments faisant obstacle aux déplacements des espèces** *(par exemple la RN 171, RN 165, RD 17, voie ferrée).*

> **Restaurer les continuités écologiques pour améliorer le déplacement des espèces et des personnes** en améliorant le franchissement des axes routiers et de la voie ferrée **et chercher à réduire les impacts de la lumière artificielle sur la biodiversité nocturne.**

> **Maintenir ou créer des continuités écologiques fonctionnelles dans les nouvelles opérations d'aménagement.**

> **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'espace¹ 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.

> **Préserver les espaces naturels non urbanisables au titre de la loi littoral.**

PRÉSERVER LES RESSOURCES EN EAU, S'ADAPTER ET LUTTER CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

> **Protéger les éléments naturels composant la ressource en eau** : les cours d'eau et leurs zones de sources, les marais et autres milieux humides, les eaux de pluie et les nappes phréatiques (*nappe de Campbon*).

> **Protéger les aires d'alimentation de captage de la nappe de Campbon** assurant l'alimentation en eau potable d'une partie des habitants d'Estuaire et Sillon et au-delà.

> **Limiter les risques de stress hydrique et de sécheresse hydrologique :**

- **limiter l'imperméabilisation des sols** afin de garantir le rechargement des nappes et des cours d'eau, de limiter les risques d'inondation par ruissellement et de créer des îlots de fraîcheur,
- **favoriser une gestion des eaux pluviales alternatives au « tout tuyau »** favorisant l'infiltration de l'eau à la parcelle ou par l'utilisation de solutions fondées sur la nature,
- répondre aux besoins actuels et futurs des différents usages de l'eau (*domestiques et économiques*) **en considérant les besoins en eau des milieux naturels pour leur permettre d'être fonctionnels.**

> **Anticiper les capacités des milieux naturels** à recevoir des rejets supplémentaires, induits notamment par le processus de densification des espaces urbanisés, pour garantir la qualité des eaux.

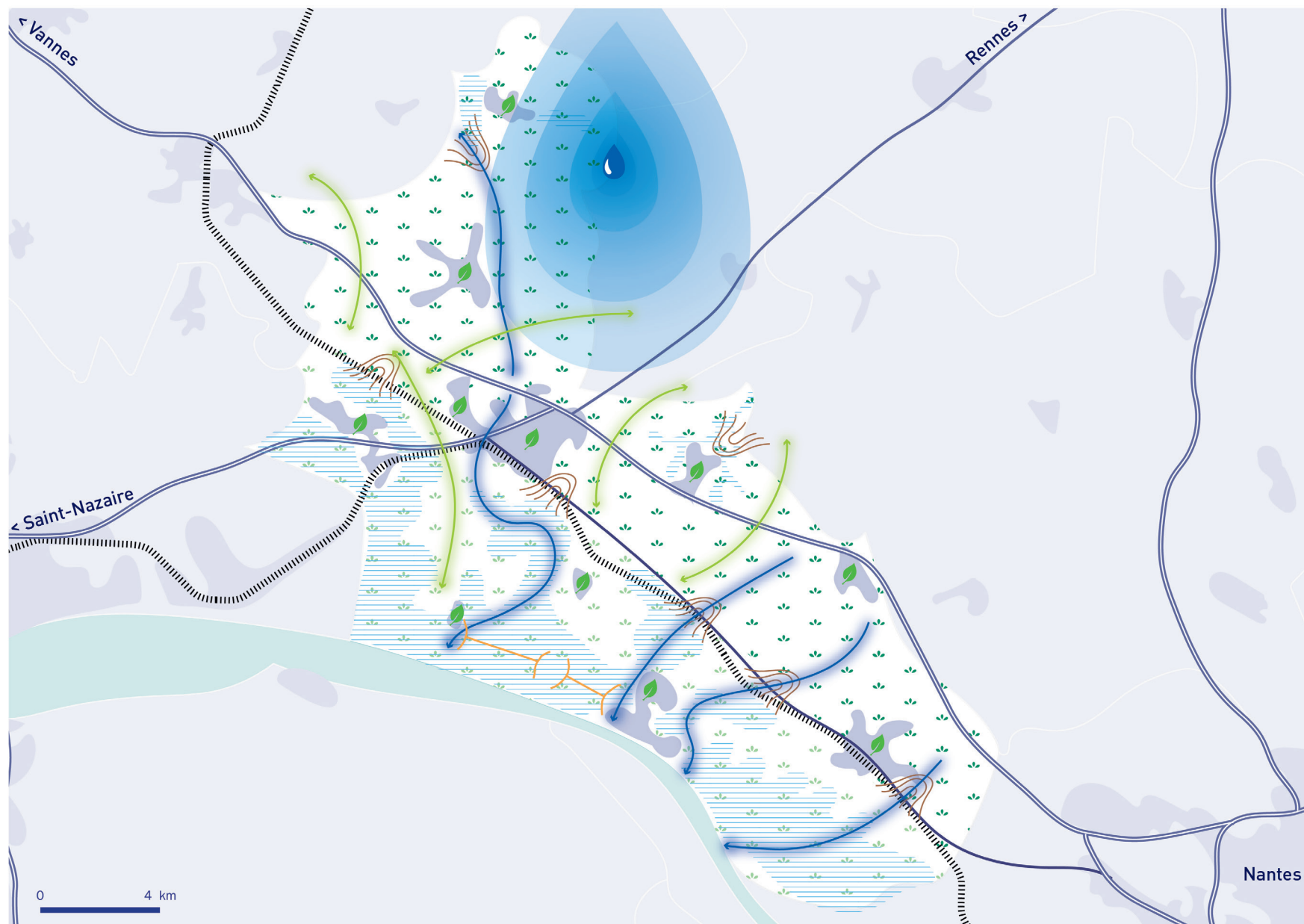
> **Adapter le développement urbain en fonction de la capacité des installations d'assainissement**, ajuster en particulier la temporalité de réalisation des opérations avec les capacités des réseaux, en lien avec le schéma directeur d'assainissement d'Estuaire et Sillon.

> **Concilier la gestion du risque inondation et de submersion marine**, notamment à Lavau-sur-Loire, **avec les enjeux d'aménagement des bourgs et des activités agricoles.** Il s'agit de permettre des actions innovantes tout en assurant la sécurité des biens et des personnes et en limitant l'exposition des populations aux risques.

> **Protéger les secteurs d'expansion des crues.**



▲ Lavau-sur-Loire, © Arnaud Dréan



Entre Loire, sillon et bocage, un capital singulier à préserver



tache urbaine

préserver et renforcer le patrimoine écologique du territoire



préserver l'identité bocagère d'Estuaire et Sillon



et renforcer les protections naturelles au nord du Sillon



préserver, améliorer et renforcer les continuités écologiques reliant les espaces de biodiversité d'Estuaire et Sillon



s'appuyer sur les vallées et vallons notamment du sillon de Bretagne comme liaisons paysagères et écologiques entre le nord et le sud d'Estuaire et Sillon



conserver les coupures d'urbanisation liées à la loi Littoral



concilier le développement urbain avec la préservation des ressources naturelles et privilégier des aménagements fondés sur la nature

préserver les ressources en eau, s'adapter et lutter contre le réchauffement climatique



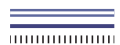
préserver la ressource en eau en protégeant les composantes de la trame bleue : cours d'eau, mares, milieux humides, talwegs, étangs, etc



préserver, améliorer et renforcer les continuités aquatiques



protéger les aires d'alimentation de captage de la nappe de Campbon



éléments fragmentant les continuités écologiques

S'APPUYER SUR LE MAILLAGE HISTORIQUE DES CENTRES-BOURGS/CENTRES-VILLES SOCLE, DU BIEN VIVRE ENSEMBLE

Estuaire et Sillon bénéficie historiquement d'un maillage de centres-bourgs/centres-villes complémentaires entre eux. Ils jouent chacun leur rôle selon les fonctions disponibles et répondent localement aux besoins quotidiens (écoles, commerces alimentaires, équipements sportifs et culturels) ou ponctuels (cinéma, commerces occasionnels, santé, salle de spectacle) des habitants. **Ce socle est un atout et une opportunité dans le contexte de transition énergétique, environnementale et sociétale.** Dans les centres-bourgs/centres-villes, la qualité des formes urbaines compactes, bâtis mitoyens, proximité à la rue, jardins, mixité des usages, mixité sociale, mobilité active, sont un exemple vers lequel il faut tendre pour concilier les besoins de production en logements et la sobriété foncière et énergétique.

Prioriser la production de logements au sein des centres-bourgs/centres-villes, et donc l'accueil de populations, permet de les conforter et d'y intensifier la mixité des usages. Cela permet de développer la ville des courtes distances, bénéfique pour la santé des habitants, mais aussi de rentabiliser les infrastructures existantes. Le renouvellement urbain (rénovation, réhabilitation, démolition-reconstruction) constitue en ce sens un enjeu majeur pour retrouver des leviers d'accueil de population, d'activités et de services.

Cette intensification des usages devra s'appuyer sur de nouveaux modes d'habiter **en cohérence avec l'identité rurale et les spécificités de chaque commune.** Elle s'accompagnera aussi nécessairement d'une forte attention à la qualité urbaine des centres-bourgs et centres-villes. Il s'agira notamment de maintenir un accès aisé aux espaces naturels et récréatifs, mais aussi d'offrir des espaces publics agréables à vivre et facilement accessibles par les modes actifs. Cette qualité urbaine s'appuiera sur le renforcement de la place du végétal, le renforcement des lieux de repos et de convivialité, la prise en compte de la biodiversité urbaine et de la place de l'eau dans les aménagements.

La recherche et l'exigence de qualité architecturale pour les logements (implantation dans l'environnement, gestion de l'intimité, confort thermique, etc.) et leurs espaces privés (espace perméable, végétalisation, etc.) sont des leviers nécessaires pour conserver et concevoir des villes et bourgs agréables à vivre, et désirables.

Enfin, cette intensification nécessitera de la souplesse et de l'agilité dans l'écriture des règles d'urbanisme du PLUi et de laisser la place à l'innovation.



▲ Campbon © Aurelien Mahot

RECHERCHER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET SOLIDAIRE QUI S'APPUIE SUR L'ARMATURE DES CENTRES-BOURGS/ CENTRES-VILLES

> **Prioriser l'accueil de populations dans les centres-bourgs/centres-villes et le répartir de manière équitable sur l'ensemble du territoire** en s'appuyant sur les capacités (*équipements scolaires, réseaux d'assainissement, fonciers et immobiliers disponibles, etc.*) et sur les spécificités (*accessibilité, paysages, etc.*) de chaque commune :

- **Développer les deux communes structurantes de Savenay et Saint-Étienne-de-Montluc** et leur centre-ville, qui par leurs poids de population, leurs équipements structurants, leur tissu commercial, leur desserte ferroviaire, le nombre d'emplois, etc, disposent d'un rayonnement extra-territorial et constituent donc les moteurs du développement d'Estuaire et Sillon
- **Développer de façon raisonnée les bourgs de Campbon, Cordemais et Malville** qui rayonnent au-delà de leur propre commune par la présence d'emplois, de services, de commerces et d'équipements qui profitent aux habitants des communes alentour.
- **Assurer le développement et la position singulière des bourgs intermédiaires de La Chapelle-Launay**, du fait de sa proximité et de son interconnexion avec Savenay ainsi que la densité de population, **et de Prinquiau**, en lien avec son positionnement à proximité de la RN 171 et de la superficie de son bourg

- **Maintenir le rôle de proximité des bourgs de Bouée, Lavau-sur-Loire, Le Temple-de-Bretagne et Quilly**, en garantissant un panier de services minimum à la population (école, commerces de proximité, équipements, marchés hebdomadaires) et développer les coopérations et services mobiles entre les communes. Il s'agira aussi de donner les moyens aux habitants d'accéder aux services situés dans les communes structurantes, tant en matière de mobilité que d'outils numériques.

| Positionnement dans l'armature | Part de la production de logement à l'échelle de la CCES |
|--|--|
| Communes structurantes : Savenay, Saint-Etienne-de-Montluc | Environ 45 % |
| Communes qui rayonnent au-delà de la commune : Campbon, Cordemais, Malville | Environ 30 % |
| Bourgs intermédiaires : La Chapelle-Launay, Prinquiau | Environ 15 % |
| Bourgs de proximité : Bouée, Lavau-sur-Loire, Le Temple-de-Bretagne, Quilly | Environ 10 % |

> **Engager le développement de projets urbains mixtes dans les pôles gare d'Estuaire et Sillon :**

- Consacrer le pôle gare de Savenay, 3ème gare du département, et la zone des Acacias en tant qu'espace urbain multifonctionnel emblématique d'Estuaire et Sillon. Il s'agira d'y développer des projets urbains ambitieux associant activités économiques, tertiaires, formations, services publics et logements.
- Développer une opération multifonctionnelle associant logements, commerces, activités et services sur le pôle gare de Saint-Etienne-de-Montluc, en cohérence avec le développement du centre-ville et en lien avec le projet de déviation routière de la RD 17.
- Développer de façon mesurée le village de la Croix-Morzel et renforcer son accessibilité multimodale en lien avec la présence de la halte ferroviaire et en complémentarité avec le bourg de Cordemais.

> **Affirmer une ambition de solidarité en matière de densité d'habitat**, en produisant par exemple des logements collectifs dans toutes les communes et en étudiant les possibilités de densification en hauteur. La densification doit être raisonnée et adaptée à l'armature du territoire, au tissu urbain dans lequel le projet s'insère, au contexte paysager et environnemental de chaque site de projets. Elle ne doit pas avoir pour effet de dénaturer la structure et l'architecture des bourgs.



▲ Camphon, © Aurelien Mahot

FAVORISER UNE INTENSIFICATION ENCADRÉE ET QUI PORTE QUALITÉ URBAINE

> Renforcer la vitalité des centres-bourgs/centres-villes par la diversification des fonctions et des usages en :

- permettant l'implantation d'activités de production et de services compatibles avec l'habitat (*par exemple : certains types d'artisanat générant peu de nuisances peuvent s'installer dans les zones habitées*),
- confortant la capacité de développement des zones d'activités de proximité qui répondent aux besoins des habitants et en favorisant leur accessibilité par les mobilités douces,
- permettant l'implantation d'espaces tertiaires,
- déployant de nouveaux commerces et services touristiques pour promouvoir l'offre d'Estuaire et Sillon,
- créant des lieux de services intergénérationnels et inclusifs,
- développant les réseaux numériques, notamment pour faciliter le développement du télétravail.

> **Organiser dans le temps la densification des espaces urbanisés, en phasant la production de logement afin de conserver du foncier pour l'avenir.** L'objectif est d'encadrer le rythme de construction de logements des parcelles privées au regard des capacités en services, équipements et infrastructures de réseaux (*assainissement, eau potable, eaux pluviales*) des communes.

> **Prendre en compte les problématiques et les besoins de stationnement dans le cadre de l'intensification des centres-bourgs/centres-villes.** Il s'agira notamment d'édicter des règles adaptées aux contextes urbains, à la nature des projets et aux besoins des futurs habitants et usagers.

> **Construire le cadre d'un urbanisme négocié avec les opérateurs privés,** à travers certaines règles d'urbanisme souples qui garantissent néanmoins la qualité urbaine et la spécificité de chaque commune.



▲ Estuaire et Sillon, © Arnaud Dréan

> **Renouveler la forme de l'habitat individuel pour concilier la demande des habitants avec les enjeux de sobriété foncière**, en développant les maisons mitoyennes, les maisons en bande, les maisons groupées, les maisons individuelles avec jardin partagé, etc. Ces nouvelles formes doivent aussi favoriser les lieux de rencontres, la convivialité et la sociabilité qui constituent les valeurs de l'identité rurale. **Elles doivent aussi permettre d'offrir un espace extérieur de proximité aux logements** *(par exemple des jardins, des balcons, des jardins partagés, des espaces publics végétalisés).*

> **Renforcer l'attractivité du parc existant** à travers la réhabilitation et la rénovation des logements, notamment en matière de performance énergétique, en lien avec les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial d'Estuaire et Sillon. **Il s'agira aussi de veiller à préserver la qualité patrimoniale des bâtis**

> **Développer un urbanisme résilient face aux effets du changement climatique en :**

- maintenant des espaces de nature en ville et en développant la part du végétal dans les projets urbains publics et privés : protéger les arbres, planter en s'appuyant sur une palette végétale adaptée aux entités paysagères et au changement climatique, ménager des espaces de respiration réguliers, favoriser les espaces perméables dans les aménagements, végétaliser les espaces publics,
- intégrant l'eau dans les projets urbains (par exemple la gestion en surface et/ou à la parcelle, la réutilisation des eaux de pluies, la perméabilité des aménagements),
- protégeant et en permettant le développement des espaces de productions agricoles, maraîchères et vivrières au sein des espaces urbanisés,
- adaptant l'implantation des constructions au milieu environnant,
- recherchant le confort naturel des logements *(par exemple la luminosité et le confort thermique)* dans la conception des opérations d'habitat.

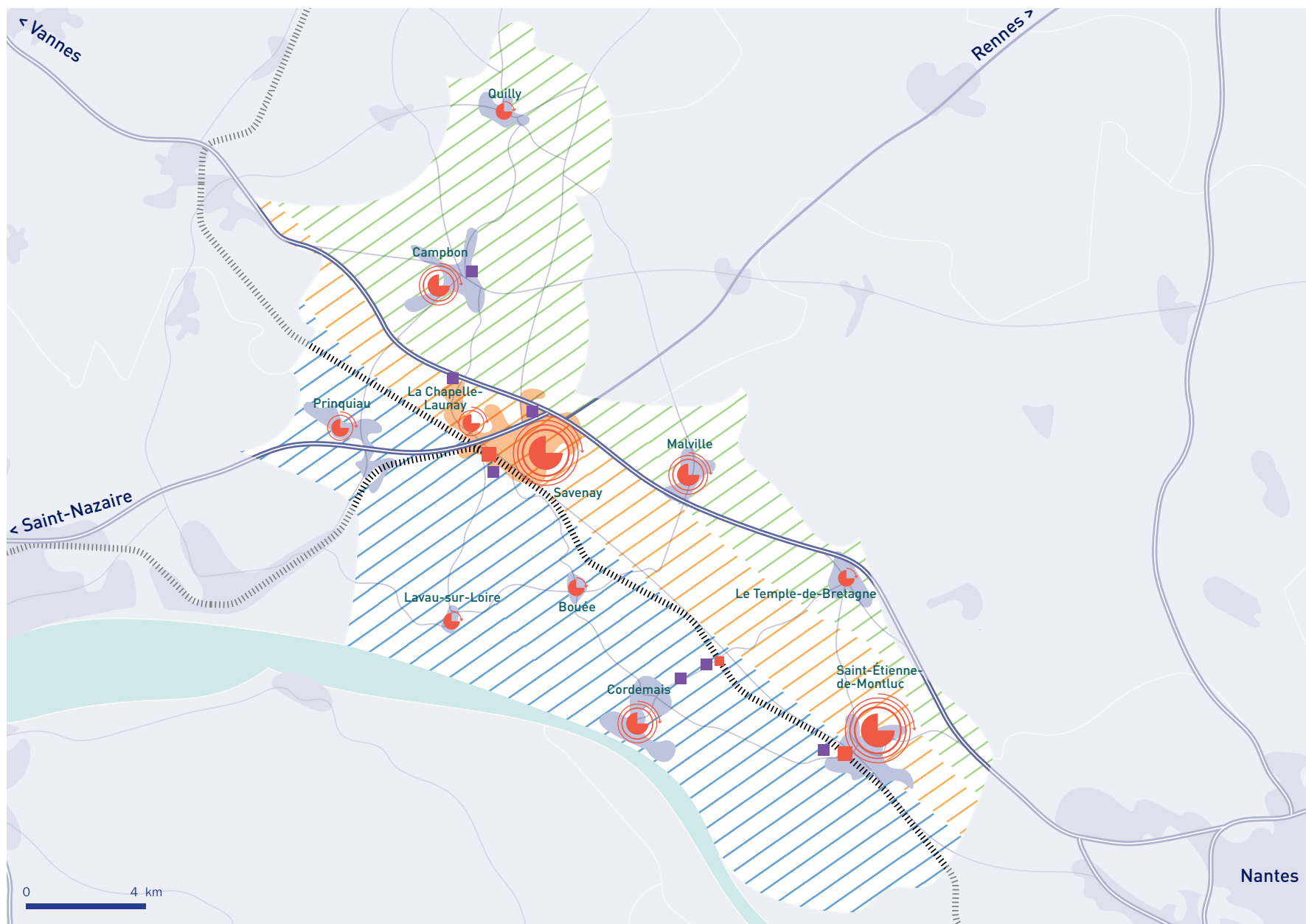
> **Conforter et développer le maillage de mobilités douces** au sein des bourgs, centres-villes et des quartiers, et vers les espaces verts et récréatifs. Il s'agira notamment de mettre en œuvre le volet marche du schéma de mobilité d'Estuaire et Sillon.

> **Faciliter les mobilités douces au sein des centralités en accompagnant les projets d'infrastructures adaptés aux enjeux de développement du territoire.**

> **Préserver et améliorer le capital patrimonial et naturel des centres-bourgs/centres-villes en :**

- préservant et en mettant en valeur le patrimoine bâti *(par exemple les maisons de bourgs, les maisons de maîtres, les maisons bourgeoises)* et en définissant des périmètres patrimoniaux adaptés aux enjeux de préservation et d'évolution des centres-bourgs/centres-villes,
- préservant 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.











S'appuyer sur le maillage historique des centralités, socle du bien vivre ensemble

 tache urbaine

rechercher un développement équilibré et solidaire qui s'appuie sur l'armature des centres-bourgs/centres-villes

développer prioritairement les centres-bourgs/centres-villes, support des mobilités actives et de la mixité

-  *développer prioritairement les deux communes structurantes de Savenay et Saint-Étienne-de-Montluc*
-  *développer de façon raisonnée les communes de Camphon, Cordemais et Malville*
-  *assurer le développement et la position singulière des bourgs intermédiaires de La Chapelle-Launay et Prinquiau*
-  *maintenir le rôle de proximité des bourgs de Bouée, Lavau-sur-Loire, Le Temple-de-Bretagne et Quilly*
-  *prendre en compte la proximité entre Savenay et La Chapelle-Launay dans les choix de développement*
-  *engager le développement de projets urbains mixtes dans les pôles gare d'Estuaire et Sillon*

favoriser une intensification encadrée et qui porte la qualité urbaine

-  *conforter la capacité de développement des zones d'activités de services répondant aux besoins des habitants*

inscrire le développement des centralités dans une démarche qualitative en s'appuyant sur leurs spécificités

 entité des marais et de la Loire  entité du sillon  entité bocagère

UNE CAMPAGNE HABITÉE ACTRICE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

L'identité rurale d'Estuaire et Sillon est incarnée par une campagne habitée et active qui dispose de ressources remarquables : écologiques, agricoles, économiques mais aussi humaines et sociales.

Elle est multiple (campagne bocagère, campagne ligérienne, campagne des marais, campagne des vallons du Sillon, etc.), **spécifique selon les communes** et se caractérise par divers usages sur lesquels il faut s'appuyer pour répondre aux défis de la transition écologique et énergétique.

La campagne est un lieu d'accueil complémentaire aux bourgs et villes du territoire. Estuaire et Sillon compte environ 70 villages et hameaux qui offrent des solutions de logements répondant aux aspirations d'une partie de la population. Ce maillage de hameaux et de villages témoigne de l'histoire agricole et rurale du territoire. Estuaire et Sillon entend donc permettre la construction de nouveaux logements en comblement d'espaces libres dans ces secteurs, dans le respect de l'héritage rural et des espaces agricoles et naturels. Estuaire et Sillon souhaite également promouvoir la réhabilitation des logements, notamment les logements vacants, nombreux en campagne et d'époque ancienne. En effet, plus de la moitié des logements vacants de longue durée sont situés en campagne et sont des maisons anciennes datant d'avant 1900. Elles constituent un patrimoine historique à préserver. Permettre leur réhabilitation et leur évolution y contribuera et s'inscrit aussi dans les objectifs de sobriété foncière en remettant sur le marché de l'habitat des bâtiments existants, limitant ainsi l'artificialisation des sols.

L'espace rural accueille également des activités économiques, notamment artisanales, qui répondent aux besoins quotidiens et spécifiques des habitants. Ce tissu de très petites entreprises, souvent installées « au domicile », doit pouvoir évoluer, de manière encadrée.

La campagne c'est aussi un lieu ressource, en matière de production nourricière et énergétique. Dans la lignée des projets éoliens déjà portés par les collectivités, Estuaire et Sillon souhaite permettre le développement de projets de production d'énergie renouvelable de taille modérée et en concertation avec les habitants et les acteurs du territoire. L'objectif est de construire des projets partagés qui s'assurent de retombées positives pour Estuaire et Sillon.

Enfin, **les campagnes peuvent être le lieu des expérimentations :** en matière d'habitat (par exemple l'habitat léger, écologique et réversible), dans le milieu associatif et culturel, dans la production énergétique, dans la découverte touristique. Estuaire et Sillon souhaite donc accompagner et encourager le développement d'initiatives qui respectent l'histoire rurale mais qui se veulent aussi innovantes.



▲ Cordemais © Aurelien Mahot

UNE OFFRE DE LOGEMENTS QUI RESPECTE L'IDENTITÉ RURALE

> **Envisager le renforcement du village de la Touche Basse**, en compatibilité avec le SCoT¹.

> **Permettre le développement d'une offre de logements à la campagne.**

Cette urbanisation participe notamment à la diversité de l'offre de logements et 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.).

L'urbanisation **concerne également les Secteurs Déjà Urbanisés² des communes littorales : La Carriais-La Haulais, Vêrac, La Haie Davy.**

¹ En tant que village de La Chapelle-Launay, classée en tant que commune littorale, ce village bénéficie d'une possibilité de renforcement inscrit dans le SCoT Nantes Saint-Nazaire et doit être traité spécifiquement dans le PADD, à la différence des villages situés en commune non littorales. Il en est de même pour les Secteurs Déjà Urbanisés

> **Permettre l'évolution limitée des habitations isolées ou situées dans des écarts**, dans le respect de l'architecture rurale et des sensibilités environnementales.

> **Protéger et révéler le patrimoine :**

- les bâtis patrimoniaux tout en permettant leur réhabilitation et leur évolution dans un cadre qualitatif défini.
- le petit patrimoine en lien avec le passé agricole, religieux et l'identité rurale d'Estuaire et Sillon : chapelles, calvaires, croix, fours, murs en pierre, puits, etc.
- le patrimoine naturel : les arbres remarquables, les espaces paysagers, les haies paysagères, etc.

> **Permettre le changement de destination des bâtiments existants dans le respect de l'architecture rurale et des sensibilités environnementales.**

Cette logique vertueuse de réutilisation des bâtis existants devra concilier les différents usages de la campagne entre eux, en prenant notamment en compte les activités agricoles.

> **Permettre les habitats innovants**, comme le développement de l'habitat réversible qui constitue une solution de logement écologique et complémentaire aux modes d'habiter classique. Ces projets s'installeront au sein des espaces urbanisés ou dans des secteurs définis.

PERMETTRE LA DIVERSIFICATION ET LA MISE EN VALEUR DES USAGES DE LA CAMPAGNE

> **Permettre l'installation de production d'énergies renouvelables dans le respect des pratiques agricoles et des milieux naturels**, en lien avec les objectifs du PCAET.

> **Préserver les activités économiques situées en campagne en :**

- permettant l'évolution mesurée des espaces économiques isolés existants.
- pérennisant l'activité des carrières dans leur périmètre actuel : Le Padé et La Livaudais à Campbon, Le Grand Betz à Quilly.

> **Accompagner l'évolution des pratiques agricoles et le souhait des habitants de consommer local**, en permettant la diversification des activités agricoles, en lien avec le Projet Alimentaire de Territoire porté par Estuaire et Sillon. Cette diversification devra s'opérer prioritairement dans des bâtis existants et participer à leur remise en valeur et à leur réhabilitation, ou dans des constructions réversibles.

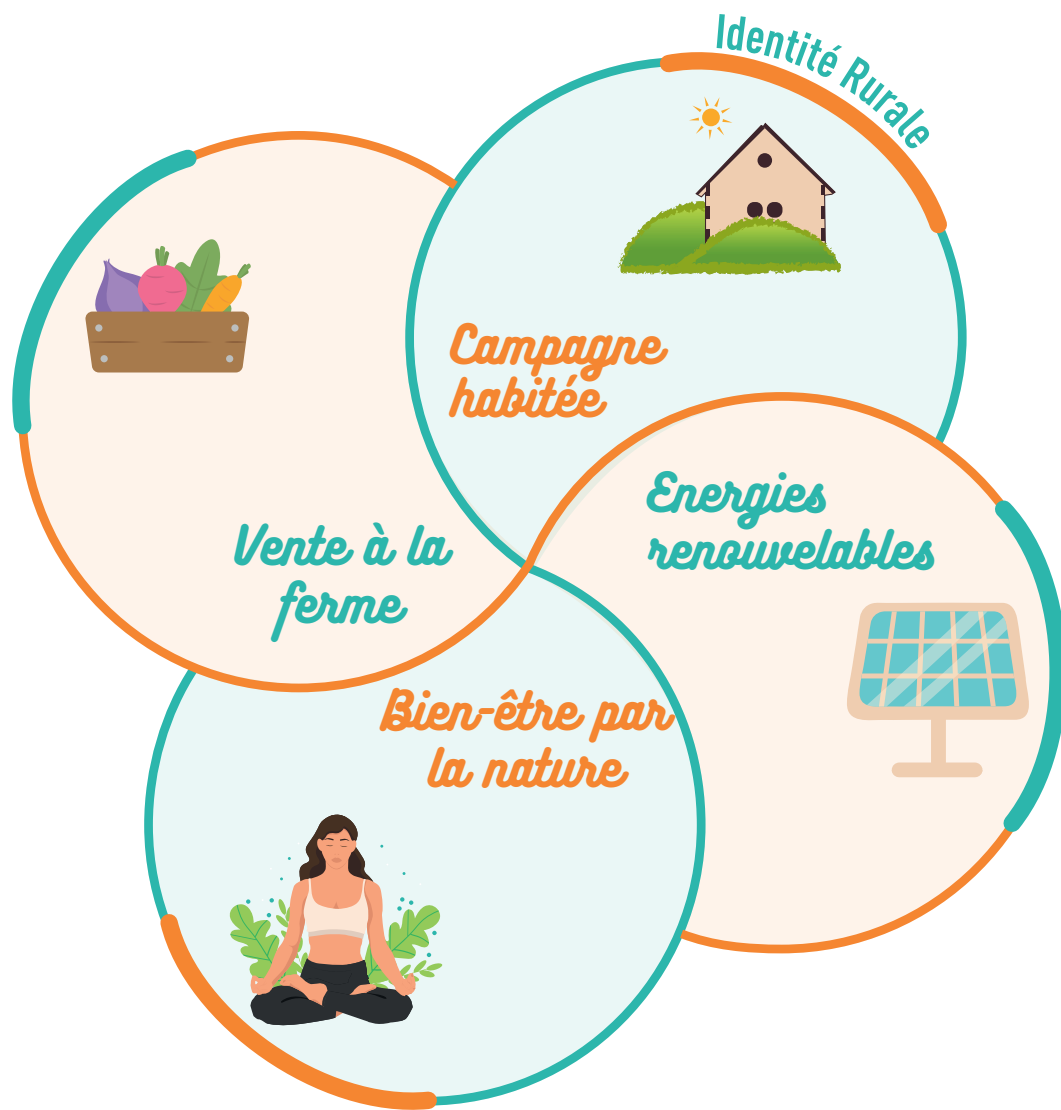
> **Permettre l'installation d'activités qui doivent nécessairement être localisées en campagne**, à proximité des espaces naturels et agricoles (*par exemple l'équithérapie, les stages de sylvothérapie*).

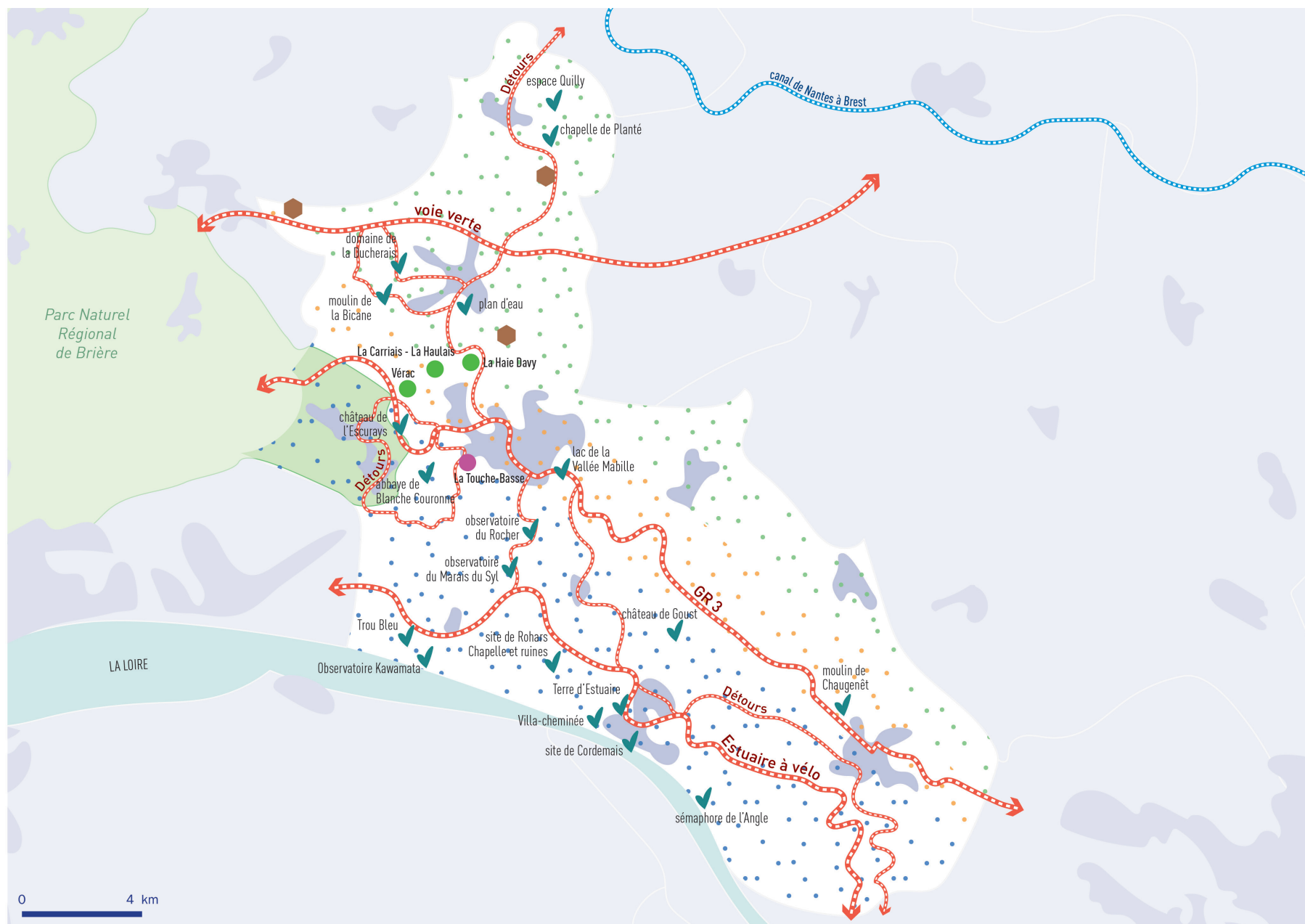
> **Promouvoir un tourisme qui respecte la nature** tout en autorisant l'aménagement de certaines infrastructures dans le respect des paysages et de l'environnement (*par exemple les structures d'accueil comme les gîtes, les campings, les structures légères, les pistes cyclables, les sentiers de randonnée*).

> **Aménager et mettre en scène les sites emblématiques d'Estuaire et Sillon support d'un tourisme de nature, patrimonial et contemporain.**



▲ Quilly, ©Arnaud Dréan





Une campagne habitée, actrice de la transition écologique



tache urbaine

une offre de logement qui respecte l'identité rurale

permettre le développement d'une offre de logements au sein des espaces urbanisés significatifs, en particulier :

- village à renforcer
- Secteurs Déjà Urbanisés à densifier

protéger, révéler et faire évoluer les bâtis existants (activités et habitat) et le patrimoine, dans le respect de l'identité rurale et des qualités paysagères et environnementales des sites



les paysages ligériens



les paysages vallonnés du sillon



les paysages bocagers

permettre la diversification et la mise en valeur des usages de la campagne

- pérenniser l'activité des carrières dans leur périmètre actuel

promouvoir un tourisme qui respecte la nature et valorise le territoire :



développer les liaisons vertes et douces



mettre en scène et aménager les espaces emblématiques du territoire



ESTUAIRE et SILLON
2 Boulevard de la Loire
44260 Savenay
Tél. : 02 40 56 81 03



Infos sur plui.estuaire-sillon.fr



avec la participation de
addrn
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire