

# TABLE DES MATIÈRES

## Partie 1

### INTRODUCTION GÉNÉRALE AU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

<b>Préambule</b> .....	<b>•8</b>
Des relations institutionnelles au-delà de l'intercommunalité .....	•10
Les objectifs du PLUi d'Estuaire et Sillon .....	•11
<b>Le cadre du PLUi</b> .....	<b>•12</b>
La construction d'un projet stratégique et intégrateur .....	•12
La prise en compte des évolutions législatives .....	•12
Focus : la Loi Climat et Résilience .....	•15
Le PLUi, un contenu encadré par le code de l'urbanisme.....	•16
Le rôle du rapport de présentation .....	•17
Le rapport de présentation n'est pas une pièce opposable, mais sert de clef de compréhension de l'ensemble du projet et des règles inscrites dans les différentes pièces. ....	•17
L'évaluation environnementale stratégique .....	•18
Le règlement écrit et graphique .....	•20
Le règlement écrit : une structure thématique et flexible .....	•20
Les annexes .....	•20
Le cadre normatif .....	•21
<b>Un document de mise en œuvre des politiques publiques supra-territoriales et locales</b> .....	<b>•22</b>
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) .....	•22
Le SCoT métropolitain Nantes Saint-Nazaire .....	•24
Les autres documents supra-territoriaux .....	•26
<b>Le PLUi, un document de cohérence et de mise en œuvre des politiques publiques intercommunales et communales</b> .....	<b>•28</b>
Le PLH et le PCAET, des liens à construire avec l'existant .....	•28
Les stratégies intercommunales à intégrer à la réflexion du PLUi .....	•29
Des stratégies communales à prendre en compte .....	•31

## •7

## Partie 2

### ESTUAIRE ET SILLON, un capital naturel aux multiples fonctionnalités

<b>Des sols riches et vivants</b> .....	<b>•34</b>
L'origine des sols et du sous-sol.....	•34
La formation des cours d'eau et des marais .....	•35
Le réseau hydrographique .....	•37
L'occupation du sol .....	•38
Les principales fonctionnalités des sols d'Estuaire et Sillon .....	•40
Les terres nourricières .....	•40
Les réservoirs de carbone .....	•41
Les ressources minérales .....	•41
Les principales fonctionnalités des sols d'Estuaire et Sillon .....	•42
Le stockage et la régulation des eaux.....	•42
La qualité des sols .....	•43
<b>Un capital eau qui dépasse les frontières du territoire</b> .....	<b>•44</b>
La ressource en eau et son exploitation .....	•44
Les usages et les pressions sur la ressource en eau .....	•45
La qualité de la ressource en eau.....	•45
Sensibilité de la ressource aux nitrates et au phosphore .....	•45
Qualité des masses d'eau superficielles .....	•45
Qualité de la Loire .....	•46
Qualité des masses d'eau souterraines.....	•46
Les effets du changement climatique .....	•47
<b>Un territoire soumis aux risques naturels et technologiques</b> .....	<b>•48</b>
Les principaux risques naturels .....	•48
Les inondations par submersion marine.....	•48
Les inondations par débordement de cours d'eau .....	•50
Les inondations par ruissellement des eaux pluviales.....	•50
Les inondations par remontées de nappes .....	•50

## •33

Le risque de tempête.....	•51
Le risque de feux de forêt.....	•51
Les effets du changement climatique sur les risques naturels.....	•51
<b>Les principaux risques technologiques.....</b>	<b>•52</b>
Les risques industriels.....	•52
Le risque de rupture de barrage et de digue.....	•52
Les risques liés au transport de matières dangereuses.....	•52
<b>Une biodiversité remarquable.....</b>	<b>•54</b>
Le patrimoine naturel.....	•54
Les espèces et habitats remarquables.....	•56
<b>Les zones humides.....</b>	<b>•57</b>
Leurs rôles et intérêts.....	•57
Les zones humides d'Estuaire et Sillon.....	•57
<b>Les continuités écologiques.....</b>	<b>•59</b>
Définition, intérêts et réglementation.....	•59
<b>La Trame verte et bleue d'Estuaire et Sillon.....</b>	<b>•60</b>
La définition des sous-trames.....	•60
Modélisation des réservoirs de biodiversité.....	•62
Identification des corridors écologiques.....	•62
Résultats de la TRame Verte et Bleue d'Estuaire et Sillon.....	•64
<b>La structure paysagère d'Estuaire et Sillon.....</b>	<b>•66</b>
Les fondamentaux du paysage.....	•66
La méthodologie d'identification des entités paysagères.....	•66
Les entités paysagères du territoire.....	•67
<b>Les entités ligériennes.....</b>	<b>•70</b>
A. Le lit mineur de la Loire.....	•70
B. Les grands marais ligériens.....	•71
C. Le pied de Sillon.....	•72
D. Les marais briérons.....	•73
E. Les marais de Prinquiau.....	•74
<b>L'entité du sillon.....</b>	<b>•75</b>
F. Le Sillon.....	•75

<b>Les entités du plateau.....</b>	<b>•76</b>
G. Le bocage de Quilly.....	•76
H. Le bocage de Campbon.....	•77
I. Le plateau bocager.....	•78
<b>Le patrimoine protégé.....</b>	<b>•79</b>
Huit monuments historiques sur le territoire.....	•79
Les monuments historiques.....	•79
<b>Le « petit patrimoine ».....</b>	<b>•82</b>

## Partie 3

•87

<b>AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉCENT.....</b>	<b>•87</b>
<b>Du Moyen Âge au XIXe siècle : une histoire plurielle autour de la Loire.....</b>	<b>•88</b>
Un territoire estuarien et agricole.....	•88
Un territoire productif et de flux, principalement lié à l'activité fluviale.....	•88
Quatre communes se distinguent au XIXe siècle.....	•90
<b>De grandes infrastructures qui métamorphosent le territoire.....</b>	<b>•94</b>
L'arrivée du train et le développement des grandes industries.....	•94
Le redéveloppement des grandes infrastructures routières.....	•94
<b>Des formes urbaines qui reflètent le développement historique du territoire.....</b>	<b>•96</b>
Un territoire marqué par des formes urbaines récentes.....	•96
Les opérations d'ensemble, une particularité du territoire.....	•96
Des formes anciennes encore préservées.....	•96
<b>Les formes urbaines anciennes.....</b>	<b>•98</b>
Les centres anciens.....	•98
Les faubourgs.....	•100
Le tissu rural ancien.....	•102

<b>Les extensions contemporaines à dominante d'habitat .....</b>	<b>•104</b>
Les lotissements .....	•104
L'habitat diffus .....	•106
Les opérations d'ensemble .....	•108
Les lotissements singuliers .....	•110

<b>Les extensions contemporaines à vocation d'activités ou d'équipements .....</b>	<b>•112</b>
Les zones d'équipements .....	•112
Les zones d'activités .....	•114
Les campings .....	•116

<b>Les constructions isolées .....</b>	<b>•118</b>
--	-------------

## *Partie 4* **•121**

### **UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE FAVORABLE ET MULTIFORME** **•121**

<b>Un développement démographique stimulé par le modèle périurbain .....</b>	<b>•122</b>
Après un siècle de baisse, la population a doublé en 50 ans .....	•122
Une croissance homogène sur le territoire .....	•124
Une contribution majeure du solde migratoire, aujourd'hui à l'équilibre avec le solde naturel .....	•126
Une population plus jeune que la moyenne départementale .....	•128
Du baby-boom au papy-boom .....	•128

<b>Origine des flux migratoires : un territoire qui bénéficie d'une forte attractivité résidentielle .....</b>	<b>•130</b>
Un territoire attractif pour les jeunes familles .....	•130
Une relation non privilégiée avec Nantes Métropole .....	•130
Les autres relations de proximité .....	•130
Et les départs ? .....	•130

<b>Une population à la situation économique favorable .....</b>	<b>•133</b>
Des actifs issus des catégories moyennes et populaires .....	•133
Un niveau de vie supérieur à la moyenne départementale .....	•133

Un taux de pauvreté particulièrement faible .....	•133
---	------

## *Partie 5* **•137**

### **UN MARCHÉ DE L'HABITAT SOUMIS À DE PROFONDES MUTATIONS** **•137**

<b>Une prédominance des résidences principales .....</b>	<b>•138</b>
92 % de résidences principales .....	•138
Très peu de résidences secondaires .....	•138
Peu de vacance, mais une tendance à la hausse .....	•140

<b>Un habitat individuel dominant .....</b>	<b>•142</b>
Une offre majoritaire de maisons individuelles et une occupation principale par des propriétaires .....	•142
Du logement locatif concentré sur Savenay .....	•144
Un parc privé sous-représenté .....	•144
Le locatif social insuffisant et à adapter .....	•144

<b>Un marché du logement dynamique .....</b>	<b>•147</b>
Une dynamique favorable de la construction neuve .....	•147
Un marché immobilier relativement onéreux .....	•149
Le coût élevé de la construction neuve .....	•149
380 ventes de maisons anciennes en 2020 .....	•149
Des niveaux de loyers abordables .....	•152
Des évolutions de prix de vente qui impactent l'accès au logement .....	•153

<b>Une politique de l'habitat récente .....</b>	<b>•156</b>
Les orientations du PLH (2019-2024) .....	•156

## Partie 6

### UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE FAVORABLE

<b>Les enjeux de l'emploi liés au contexte métropolitain</b> .....	<b>•162</b>
Une croissance de l'emploi soutenue .....	•162
Emplois vs résidents, une stabilisation en cours .....	•166
Aller à Nantes ou rester à Estuaire et Sillon : logique de mobilité duale des résidents actifs .....	•168
Le nombre de demandeurs d'emploi orienté à la baisse .....	•170
<b>La polyvalence du tissu économique</b> .....	<b>•172</b>
Logistique et industrie : diptyque économique majeur .....	•172
Construction, commerce et production d'énergie, des secteurs secondaires clés....	•174
Une majorité de petits établissements .....	•178
<b>Lecture spatiale du développement économique</b> .....	<b>•180</b>
Un positionnement sur un axe stratégique : RN 171-RN 165.....	•180
Travailler l'offre commerciale des centralités .....	•181
<b>L'agriculture : une place importante mais en recul</b> .....	<b>•182</b>
Estuaire et Sillon, une position forte au sein d'une grande région agricole.....	•182
Une dynamique économique fragile.....	•184

## Partie 7

### DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS AU RAYONNEMENT LOCAL

<b>Un niveau d'équipements et de services de proximité lié à la position du territoire</b> .....	<b>•190</b>
Savenay et Saint-Étienne-de-Montluc : deux centres intermédiaires proches de grands centres urbains .....	•190
<b>Un territoire récent marqué par une bipolarité</b> .....	<b>•194</b>

## •161

### •161

## •189

### •189

Savenay et Saint-Étienne-de-Montluc, deux pôles structurants .....	•194
Des polarités secondaires comme relais du bipôle.....	•194
Des bourgs garants d'une offre en proximité.....	•194
Des communes à l'offre réduite .....	•194
Une dynamique modeste.....	•194

### Une accessibilité à pied favorable..... •196

<b>Une offre commerciale et services diversifiée et de destination dans un territoire sous influence</b> .....	<b>•197</b>
Une offre touristique pour les excursionnistes.....	•199
Une évolution positive de l'offre sanitaire, en trompe-l'œil ? .....	•201
Des effectifs primaires globalement stables .....	•202
Des effectifs en augmentation dans les collèges et lycées.....	•203

### Les services domestiques et quotidien..... •206

L'alimentation en eau potable .....	•206
La gestion du service de distribution.....	•206
La consommation .....	•206
Le traitement des eaux usées.....	•208
L'assainissement collectif .....	•208
L'assainissement non collectif.....	•211

## Partie 8

### DES PRATIQUES DE MOBILITÉ COMPLEXES ET MOUVANTES

<b>Une organisation territoriale multipolaire au sein d'un écosystème élargi</b> .....	<b>•216</b>
<b>Un territoire carrefour</b> .....	<b>•218</b>
Un réseau routier structurant d'envergure nationale, à la fois atout et obstacle .....	•218
Un maillage de routes métropolitaines et locales irriguant opportunément le territoire .....	•220
Une situation ferroviaire stratégique .....	•222

## •215

### •215





---

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



Infos sur [plui.estuaire-sillon.fr](https://plui.estuaire-sillon.fr)

---

avec la participation de

