



## *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

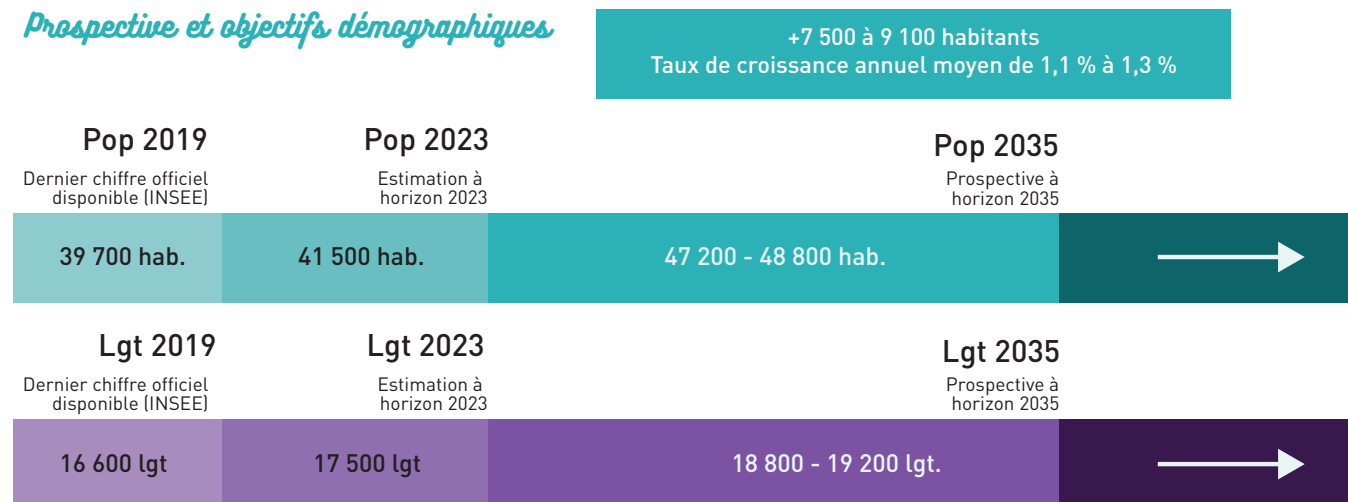
## ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE LIGÉRIENNE

> **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

+220 à 260 logements par an de 2025 à 2035 (durée de vie du PLUi)

## 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.



▲ 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 :**

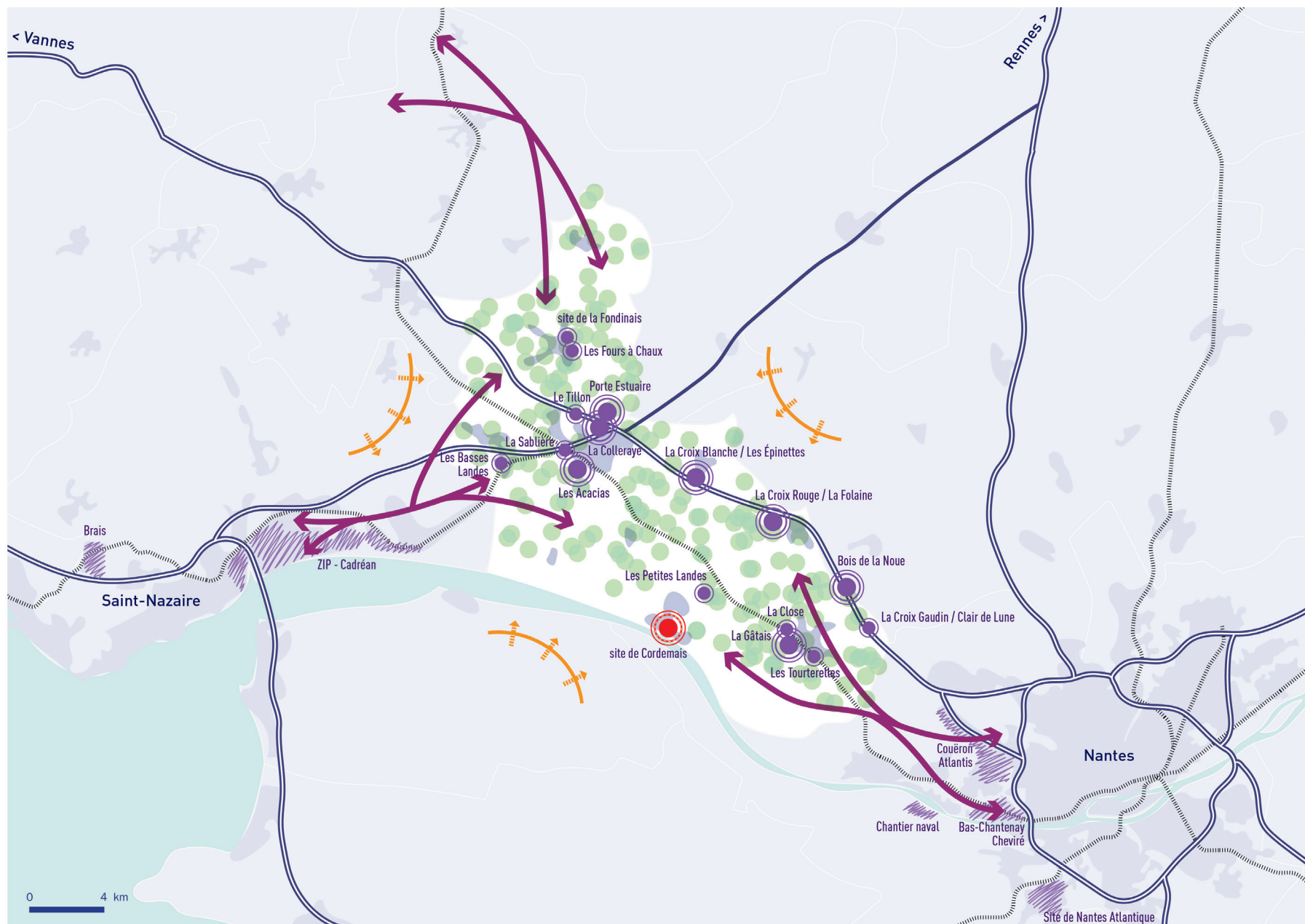
- encourager et accompagner la contribution volontaire des entreprises aux enjeux de transition écologique et énergétique notamment via le projet de « Zones industrielles Bas Carbone » porté en coopération avec Saint-Nazaire Agglomération et les industriels,
- encourager l'émergence des nouvelles filières 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.

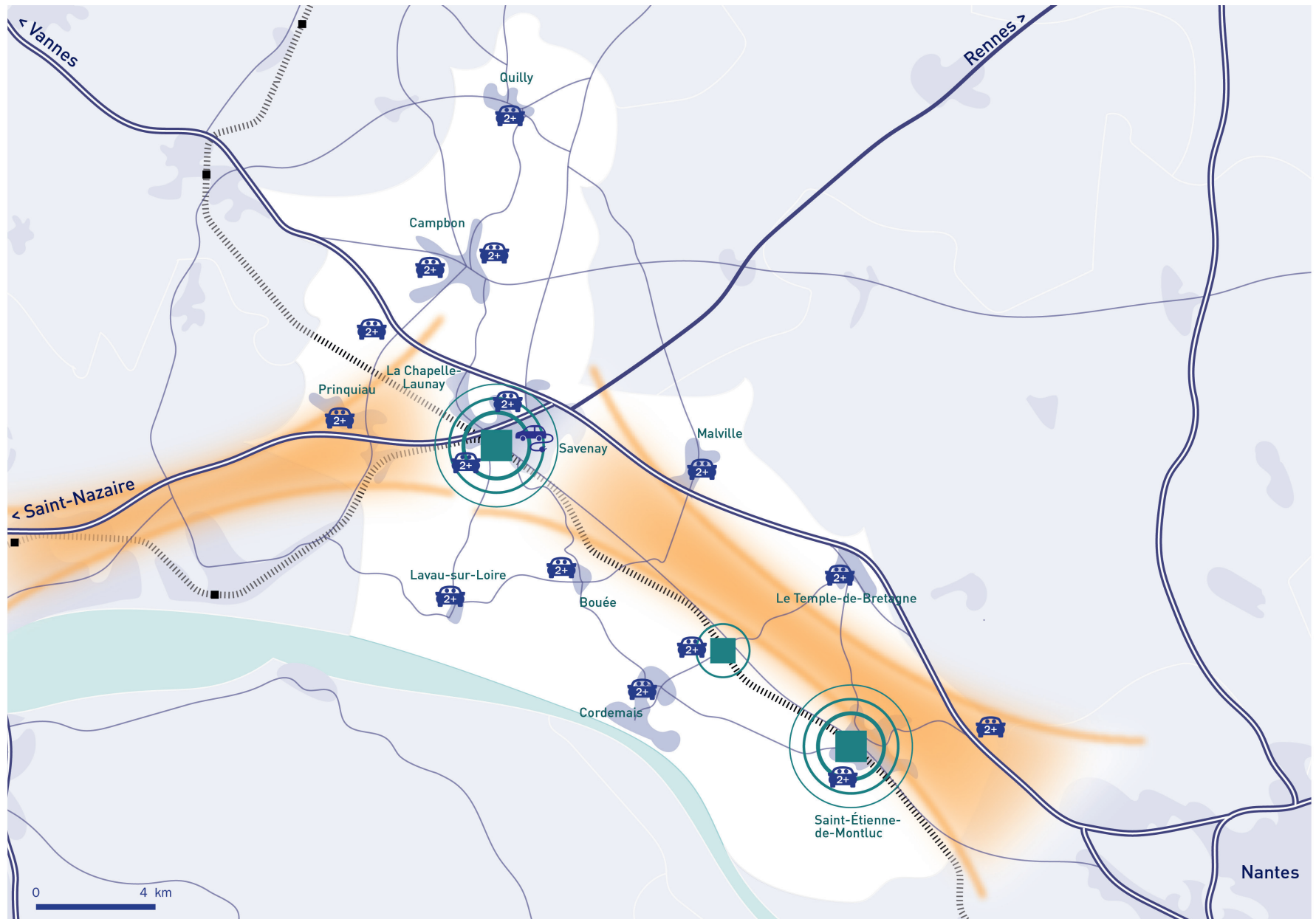
> **Favoriser les mobilités piétonnes de courte distance vers les centres-bourgs/centres-villes.**

> **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