





*Ambition 2*UNE RURALITE PORTEUSE DE  
VALEURS ET TOURNEE 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**, en réduisant cette consommation de moins 50 %<sup>1</sup> à l'horizon 2031 par rapport à la période 2011-2021
- poursuivant la réduction de la consommation d'espace<sup>1</sup> entre 2031 et 2035.
- engageant la réduction de l'artificialisation des sols<sup>1</sup> de 2031 à 2035.

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

---

<sup>1</sup> Cet objectif sera réévalué avec les objectifs du SRADDET et du SCoT Nantes Saint-Nazaire. Dans l'état actuel de la loi et des débats sur la territorialisation, l'objectif reste celui national de moins 50% à l'horizon 2031.



## 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.

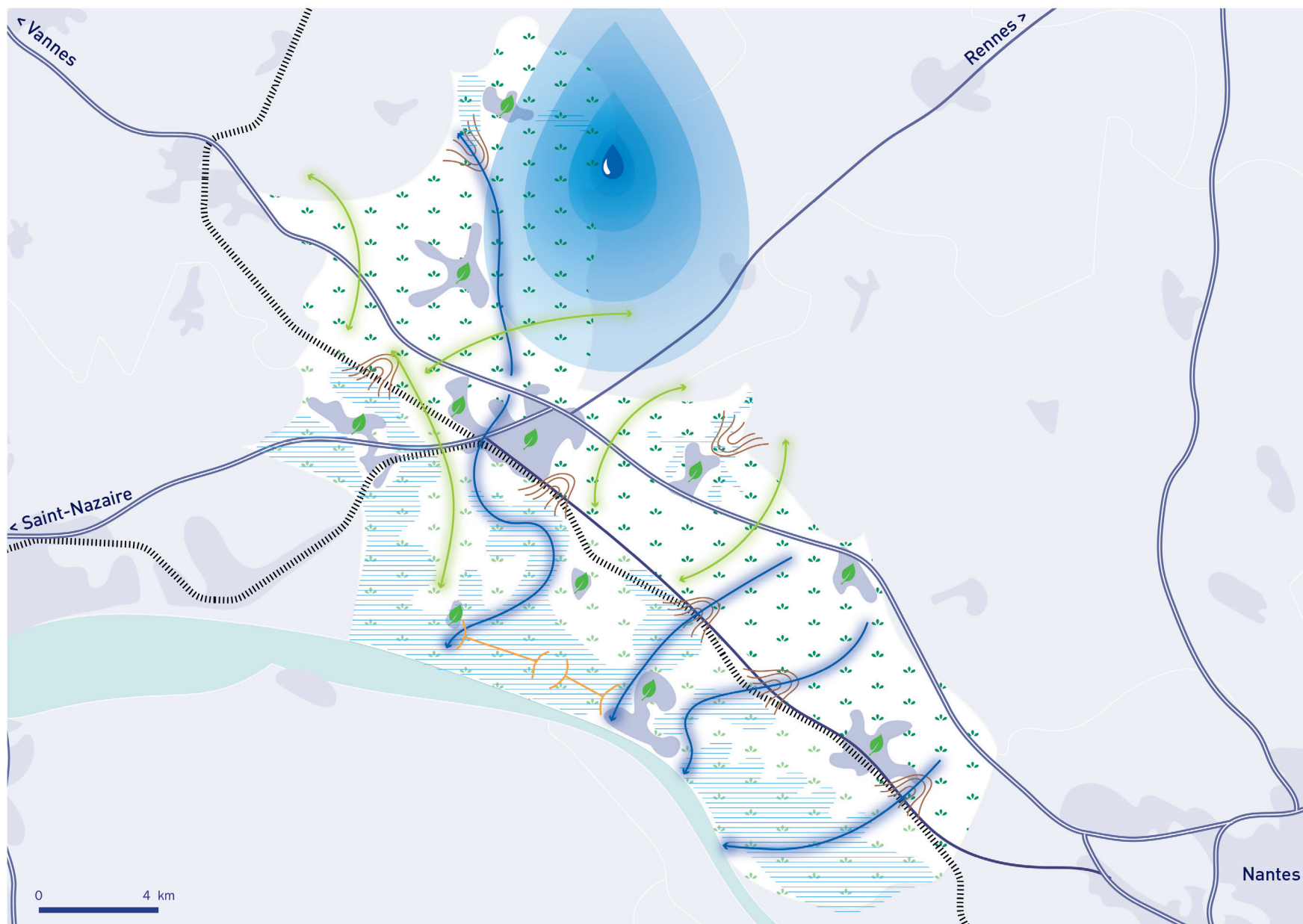
> **Concilier la gestion du risque inondation et de submersion marine**, notamment à Lavau-sur-Loire, **avec les enjeux d'aménagement des bourgs et des activités agricoles.** Il s'agit de permettre des actions innovantes tout en assurant la sécurité des biens et des personnes et en limitant l'exposition 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
<b>Communes structurantes :</b> Savenay, Saint-Etienne-de-Montluc	Environ 45 %
<b>Communes qui rayonnent au-delà de la commune :</b> Campbon, Cordemais, Malville	Environ 30 %
<b>Bourgs intermédiaires :</b> La Chapelle-Launay, Prinquiau	Environ 15 %
<b>Bourgs de proximité :</b> 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



▲ Camphon, © Aurelien Mahot

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.

## 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.



▲ Estuaire et Sillon, © Arnaud Dréan



> **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.

> **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** (par exemple le projet de contournement de Saint-Etienne-de-Montluc qui permettra d'apaiser le centre-ville).

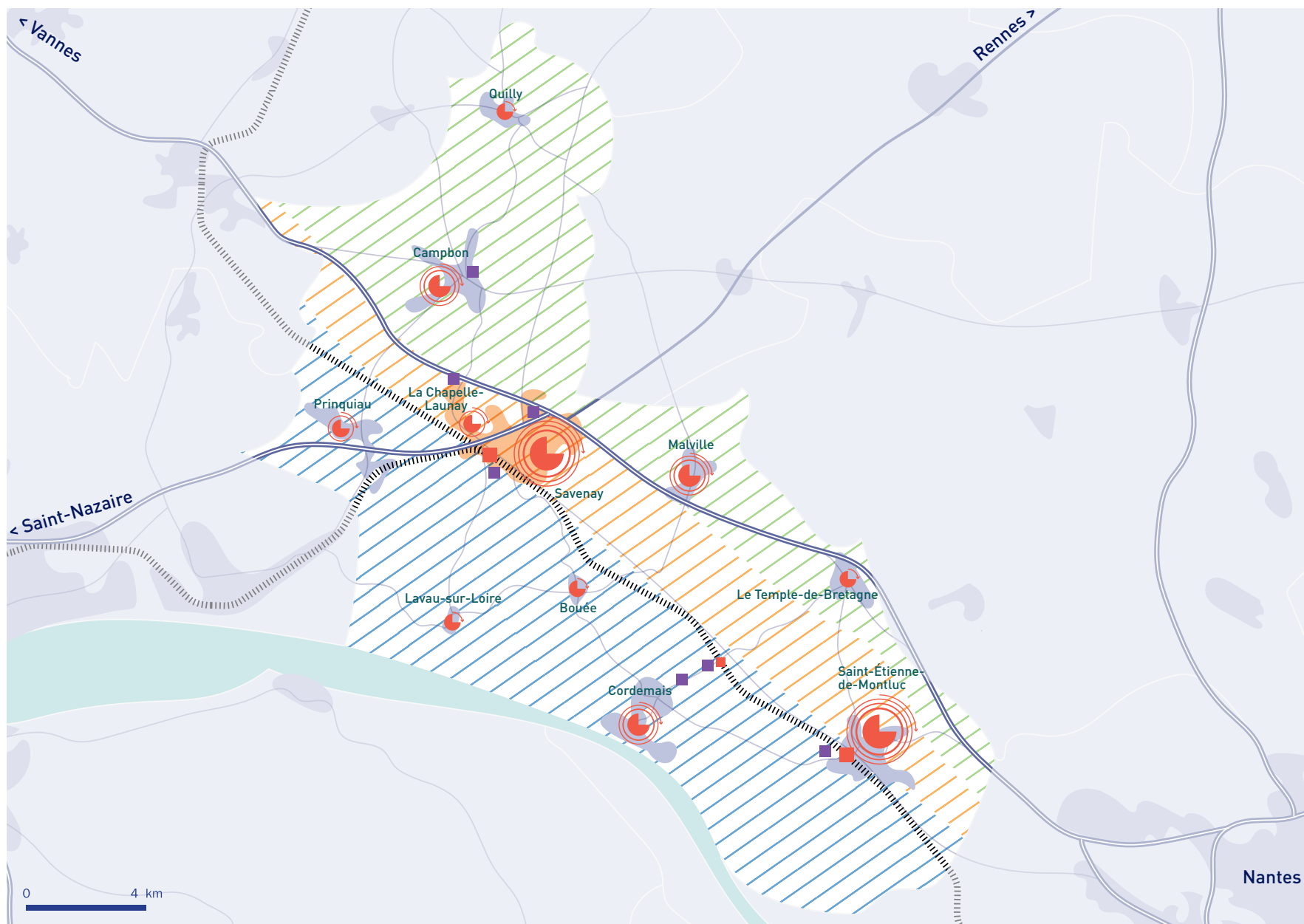
> **Préserver et améliorer le capital patrimonial et naturel des centres-bourgs/centres-villes en :**

- 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-















## *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



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.

## 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



▲ Cordemais © Aurelien Mahot

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.

## UNE OFFRE DE LOGEMENTS QUI RESPECTE L'IDENTITÉ RURALE

> **Envisager le renforcement du village de la Touche Basse**, en compatibilité avec le SCoT<sup>2</sup>.

> **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.).

<sup>2</sup> 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

L'urbanisation **concerne également les Secteurs Déjà Urbanisés<sup>2</sup> des communes littorales : La Carriais-La Haulais, Vérac, La Haie Davy.**

> **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.

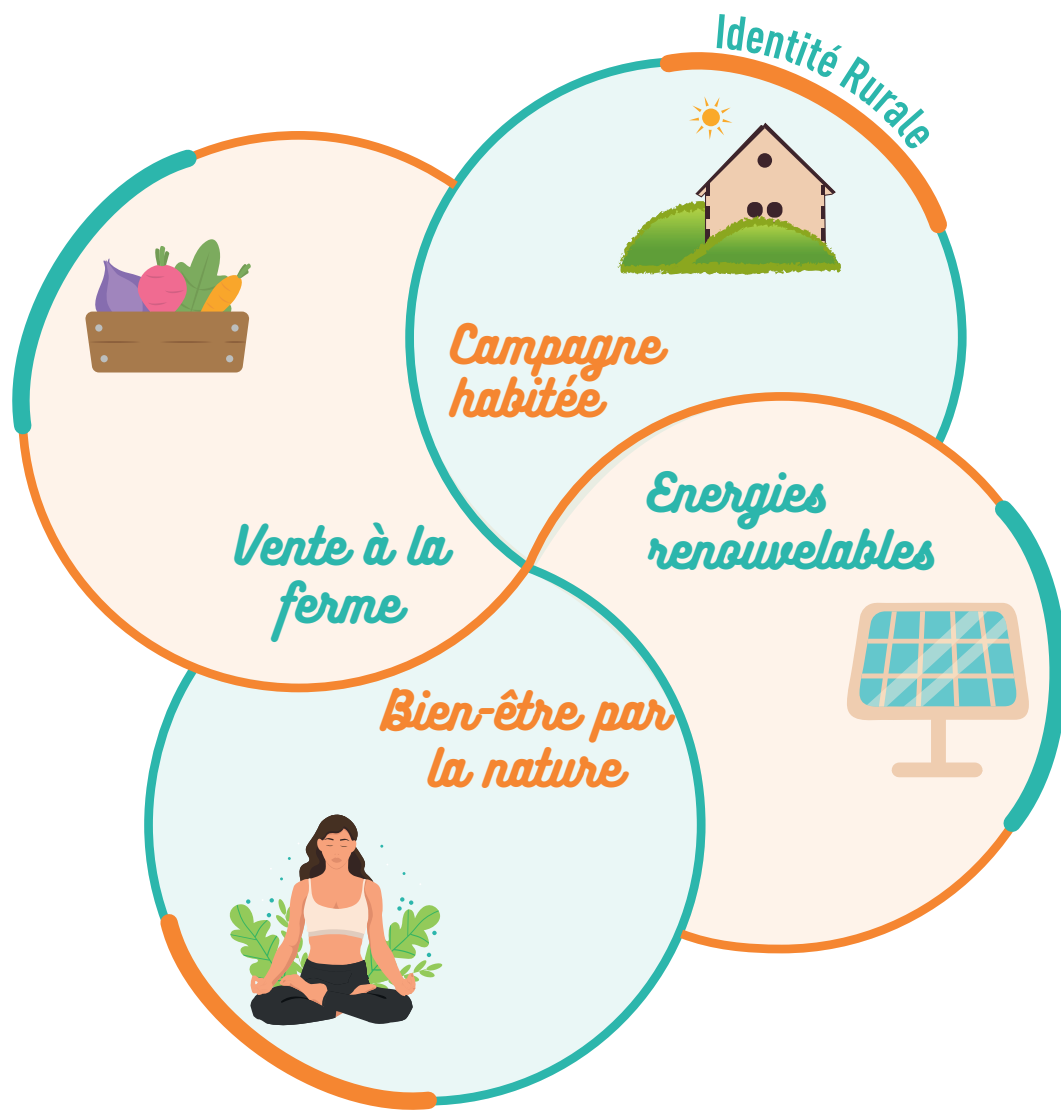
> **Accompagner l'évolution des pratiques agricoles et le souhait des habitants de consommer local**, en permettant la diversification des activités agricoles, en lien avec le Projet Alimentaire de Territoire porté par Estuaire et Sillon. Cette diversification devra s'opérer prioritairement dans des 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 naturelles et agricoles (*par exemple l'équithérapie, les stages de sylvothérapie*).

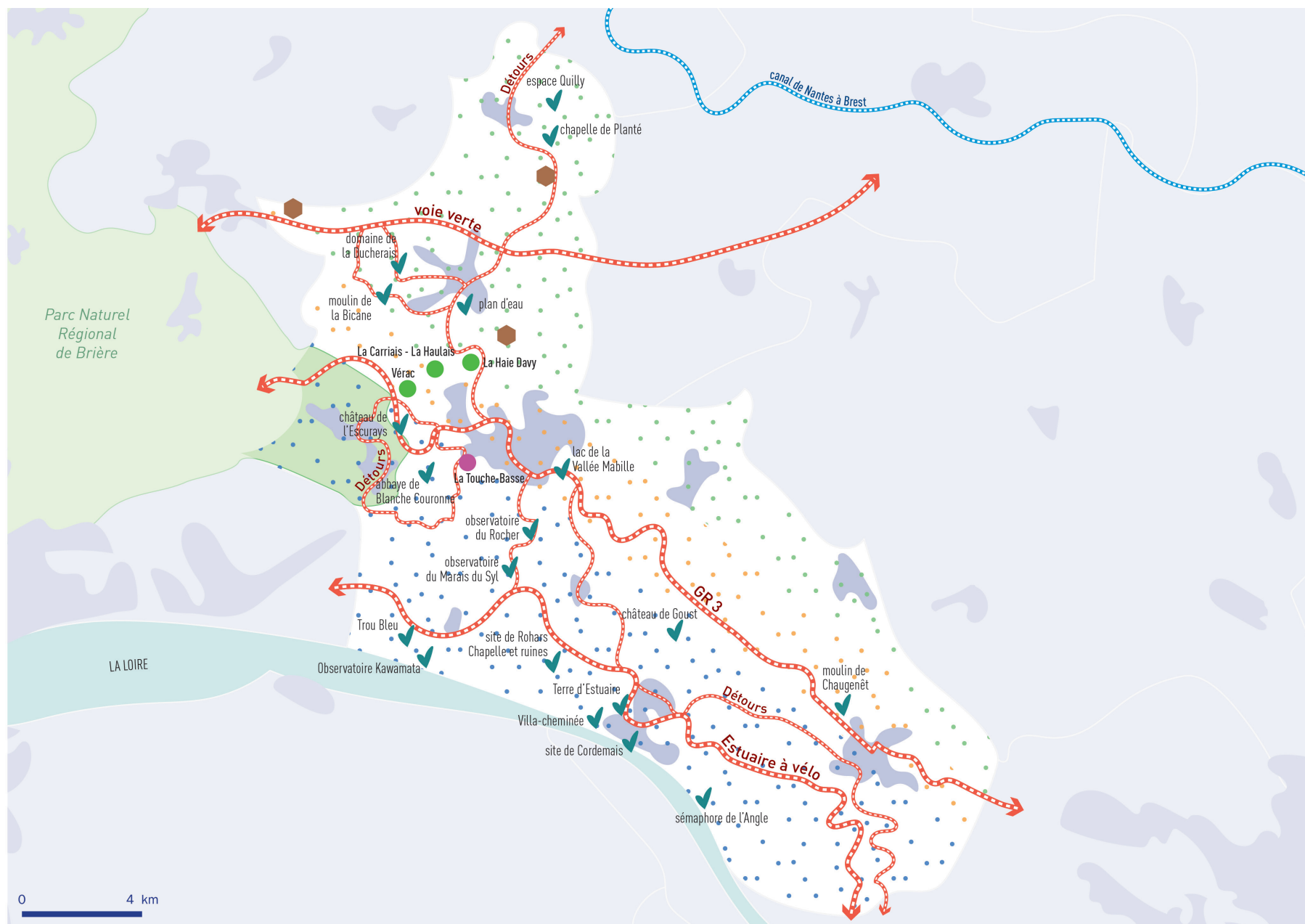
> **Promouvoir un tourisme qui respecte la nature** tout en autorisant l'aménagement de certaines infrastructures dans le respect des paysages et de l'environnement (*par exemple les structures d'accueil comme les gîtes, les campings, les structures légères, les pistes cyclables, les sentiers de randonnée*).



▲ Quilly, ©Arnaud Dréan







## Une campagne habitée, actrice de la transition écologique

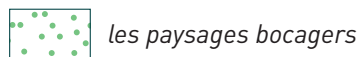
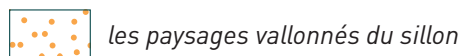
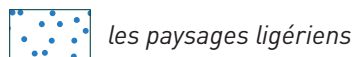


### une offre de logement qui respecte l'identité rurale

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



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



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





## *Conclusion politique*



---

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



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



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