

Ambition n°1

Estuaire et Sillon, un acteur dynamique au coeur du territoire Nantes Saint-Nazaire

Faire de la dynamique démographique un atout pour la transformation d'Estuaire et Sillon



Entre + 7500 et + 9100 habitants d'ici 2035



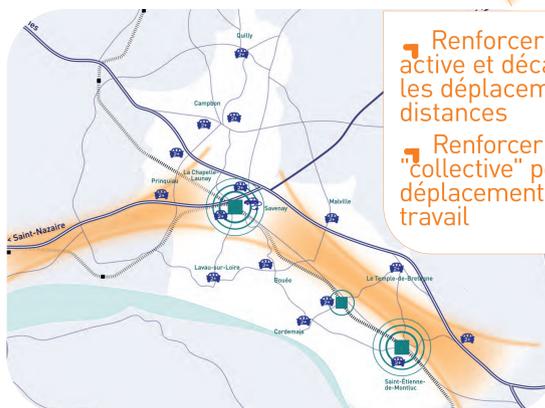
Entre + 220 et + 260 logements par an de 2025 à 2035

- Affirmer la nécessité de renouvellement urbain
- Accompagner la dynamique démographique ligérienne
- Répondre aux besoins en logement de toute la population dans un souci de solidarité



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

- Renforcer la mobilité active et décarbonée pour les déplacements moyennes distances
- Renforcer la mobilité "collective" pour les déplacements domicile-travail



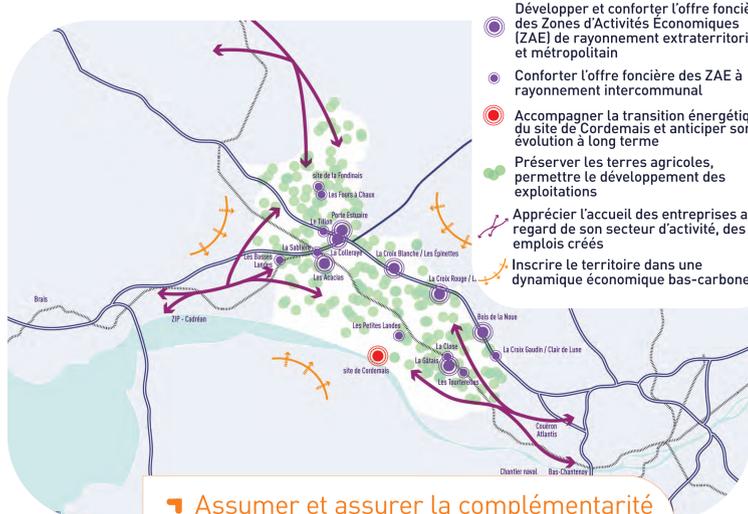
- Développer l'usage du co-voiturage
- Développer les gares de Savenay et Saint Étienne de Montluc comme Hub multimodal
- Valoriser la halte de Cordemais et son offre de transport collectif, développer les liaisons avec le bourg de Cordemais et intensifier les activités urbaines de la Croix-Morzel
- Développer une offre de transport collectif diversifiée et innovante vers la première couronne de la métropole Nantaise et l'agglomération Nazairienne

Un PADD deux ambitions



Assurer le développement des entreprises et des emplois

dans une logique de complémentarité et de transition écologique



- Développer et conforter l'offre foncière des Zones d'Activités Economiques (ZAE) de rayonnement extraterritorial et métropolitain
- Conforter l'offre foncière des ZAE à rayonnement intercommunal
- Accompagner la transition énergétique du site de Cordemais et anticiper son évolution à long terme
- Préserver les terres agricoles, permettre le développement des exploitations
- Apprécier l'accueil des entreprises au regard de son secteur d'activité, des emplois créés
- Inscrire le territoire dans une dynamique économique bas-carbone

- Assumer et assurer la complémentarité d'Estuaire et Sillon avec le bassin
- Conforter les capacités d'accueil économique
- Valoriser les espaces économiques
- Inscrire le développement économique dans une logique de gestion écosystémique de la ressource foncière
- Inscrire le territoire dans une dynamique économique bas-carbone : innovations, développement de filières, évolutions des pratiques agricoles

Ambition n°2

Une ruralité porteuse de valeurs et tournée vers l'avenir

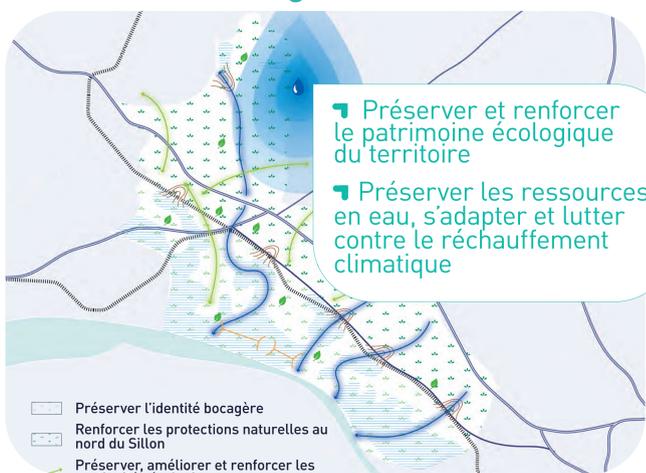
S'appuyer sur le maillage historique des centralités socle du bien-vivre ensemble

- 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
- Favoriser une intensification encadrée et qui porte la qualité urbaine
- Inscrire le développement des centralités dans une démarche qualitative en s'appuyant sur des spécificités



- Prendre en compte le lien étroit entre Savenay et La Chapelle-Launay dans les choix de développement
- Développer prioritairement les deux communes structurantes de Savenay et Saint Étienne de Montluc
- Développer de façon raisonnée les communes de Campbon, Cordemais et Malville
- Maintenir le rôle de proximité des bourgs de Bouée, La Chapelle-Launay, Lavau-sur-Loire, Le Temple-de-Bretagne, Prinquiau et Quilly
- Engager le développement de projets urbains mixtes dans les pôles gare d'Estuaire et Sillon
- Conforter la capacité de développement des zones d'activités de services répondant aux besoins des habitants
- Les marais et la Loire
- Le sillon
- Le bocage

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



- Préserver et renforcer le patrimoine écologique du territoire
- Préserver les ressources en eau, s'adapter et lutter contre le réchauffement climatique

- Préserver l'identité bocagère
- Renforcer les protections naturelles au nord du Sillon
- Préserver, améliorer et renforcer les continuités écologiques
- S'appuyer sur les vallées et vallons comme liaisons paysagères et écologiques entre le nord et le sud
- Conserver les coupures d'urbanisation
- Concilier le développement urbain avec la préservation des ressources naturelles
- Préserver la ressource en eau en protégeant les composantes de la trame bleue
- Préserver, améliorer et renforcer les continuités aquatiques
- Protéger les aires d'alimentation de captage de la nappe de Campbon
- Éléments fragmentant les continuités écologiques

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
- Protéger, révéler et faire évoluer les bâtis existants et le patrimoine, dans le respect de l'identité rurale et des qualités paysagères et environnementales
- Permettre la diversification et la mise en valeur des usages de la campagne
- Promouvoir un tourisme qui respecte la nature et valorise le territoire

- Village à renforcer
- Secteurs déjà urbanisés à densifier
- Paysages ligériens
- Paysages valonniers
- Paysages bocagers
- Pérenniser l'activité des carrières dans leur périmètre actuel
- Développer les liaisons vertes et douces
- Mettre en scène et aménager les espaces emblématiques du territoire

Octobre 2023



La réponse aux enjeux du territoire

Après 2 ans de concertation avec les habitants, l'élaboration du PLUi touche à sa fin. Les habitants ont nourri la réflexion aux différentes étapes du projet.

Pour répondre aux enjeux identifiés et aux grandes ambitions du PADD, les élus ont fixé 5 grands axes pour construire un territoire de qualité favorable à l'accueil de nouveaux ménages, et qui préserve le cadre de vie et les ressources naturelles.

Paysages

Conserver les paysages, l'architecture, les vues

Lors des ateliers de concertation, les habitants ont exprimé le souhait de préserver l'identité rurale des villages du territoire.

Le PLUi crée des conditions pour préserver l'architecture et la campagne habitée :

Des toitures de façades naturelles rappelant la pierre de la région



Des murs et murets en pierre préservés



Une végétalisation des clôtures lorsqu'elles donnent sur les espaces agricoles et naturels



Des toitures à deux pans pour les maisons



Pour protéger les terres agricoles ou les espaces naturels, seuls quelques grands hameaux équipés de réseaux d'assainissement et proche d'un centre-bourg seront constructibles.

Espaces agricoles et naturels

Construire en prenant en compte l'existant



Réduire de plus de moitié la consommation foncière par rapport à la précédente décennie, c'est l'objectif ambitieux que s'est fixé Estuaire et Sillon.

Pour répondre à l'objectif d'accueil, tout en préservant les espaces agricoles et naturels, le PLUi identifie les secteurs d'optimisation où la densification est encadrée par des règles spécifiques y compris en zone économique.

Eau

Protéger la ressource en eau et limiter le risque d'inondations

L'eau est une richesse et une ressource à préserver: le PLUi vise à protéger les cours d'eau, les marais, les milieux humides, les nappes phréatiques ...

Le territoire est particulièrement vulnérable aux inondations, un phénomène aggravé par l'imperméabilisation des sols. Le PLUi prendra en compte ce risque important en :

- Imposant un recul des constructions par rapport aux cours d'eau
- En limitant la surface imperméable lors d'une nouvelle construction



Accueil

Répondre aux besoins en logement et conforter la dynamique économique du territoire



220 à 260

C'est le nombre de logements à construire par an pour répondre aux besoins de toute la population du territoire

2%

C'est le taux de croissance annuelle de l'emploi privé estimé à l'horizon 2025

A travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit, le PLUi fixe des objectifs de densité et intègre les enjeux de mobilité afin de répondre au besoin d'accueil d'ici 2035.

Cadre de vie

Une meilleure qualité de vie

C'est la capacité de bien vivre en ville, avec des parcs, des cheminements piétons et cycles sécurisés, le maintien des commerces et des services.

C'est aussi avoir un logement de qualité, pour cela le PLUi fixe l'objectif ambitieux de doter de chaque logement collectif neuf d'un espace extérieur : jardin, balcon, loggia ou espace collectif extérieur.

