

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Estuaire & Sillon*  
Ensemble préparons l'avenir

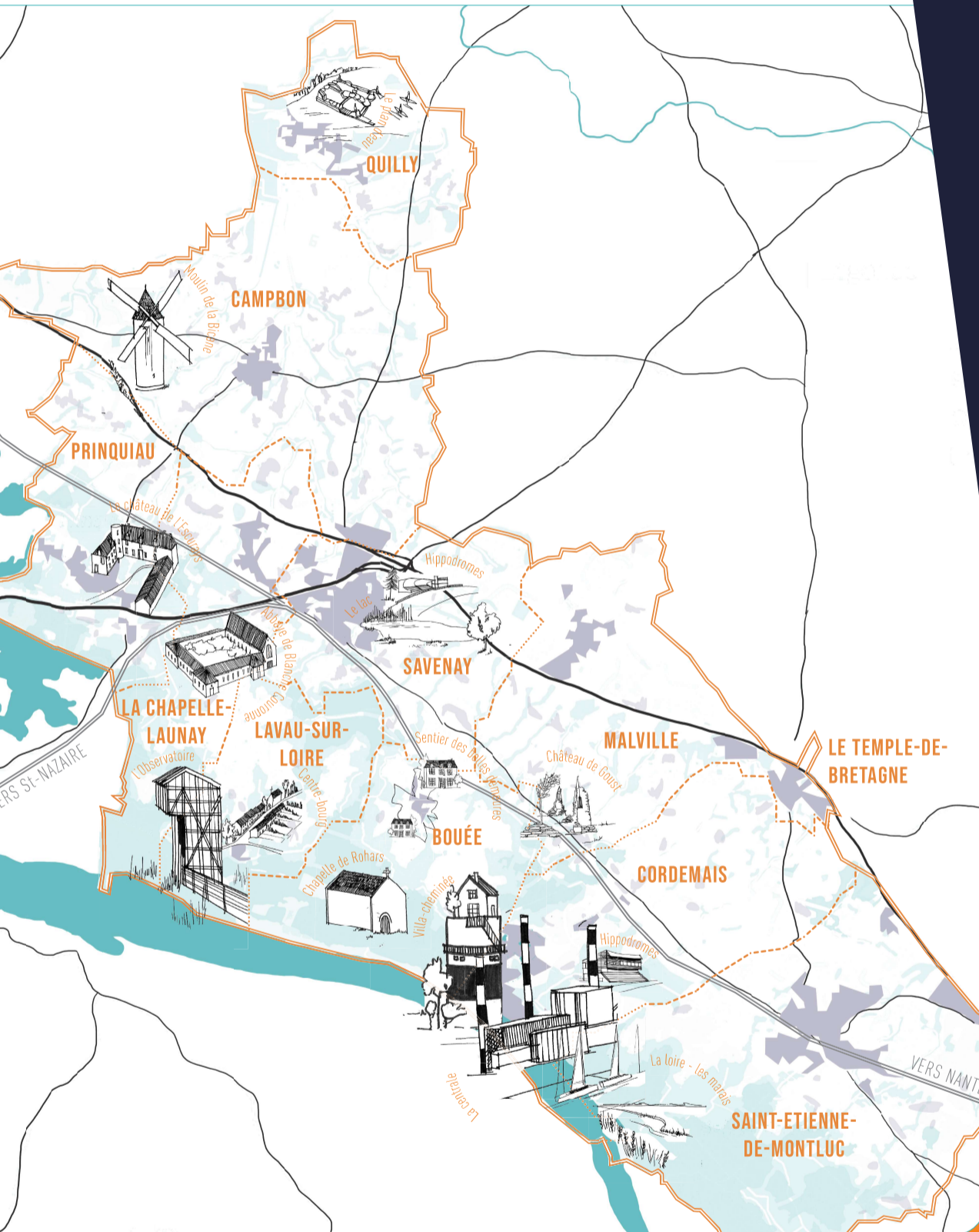
## Un PLUi\* c'est quoi?



\* Plan Local d'Urbanisme intercommunal

### Les repères du territoire selon les habitants

Carte issue des ateliers de concertation des 17 et 19 octobre, ainsi que du 7 novembre 2022



## Un PLUi, qu'est-ce que c'est concrètement ?

- Un outil d'aménagement du territoire
- Un document qui permet de fixer les règles d'urbanisation en prenant en compte les enjeux et défis du territoire
- Une démarche construite à l'échelle d'Estuaire et Sillon, avec ses 11 communes
- L'élaboration de règles à partir d'une vision d'avenir partagée pour les 10 à 15 prochaines années, reposant sur des valeurs communes

## Comment ça marche ?

Le PLUi s'élabore en plusieurs étapes :

- Un diagnostic pour identifier les enjeux du territoire
- Un projet de développement pour l'avenir
- La traduction du projet en règles d'urbanisation

## Quel est votre place dans la concertation ?

- Le PLUi concerne l'aménagement de la vie au quotidien du territoire. C'est pour cela que l'implication des habitants et acteurs est essentielle : pour construire un diagnostic partagé, fixer des orientations stratégiques et les traduire réglementairement.
- Réunions publiques, ateliers et événements ainsi que quelques temps forts de la démarche.

## Quel calendrier ?

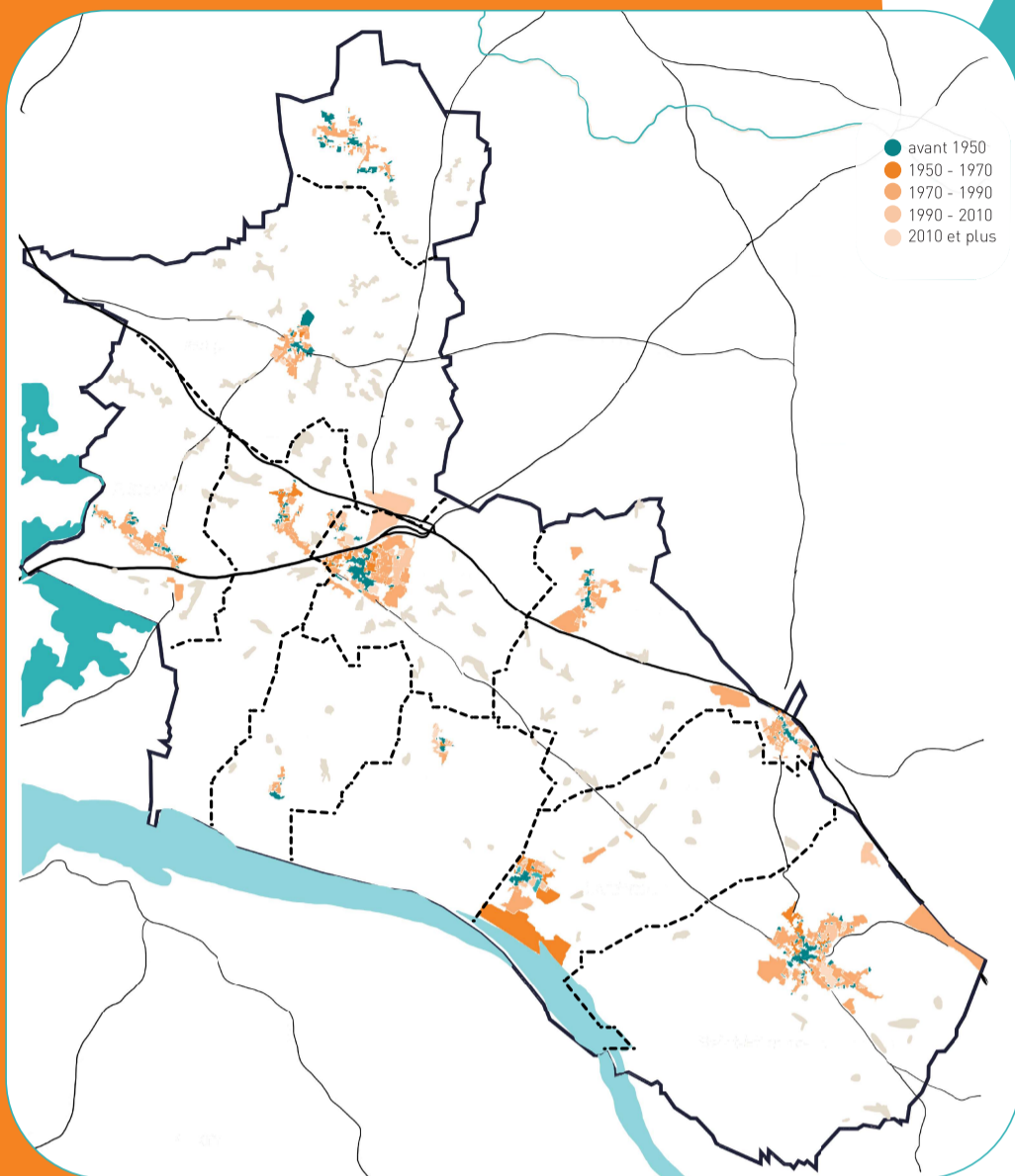


Octobre 2022 : 3 réunions publiques - Cordemais, Savenay et Campbon  
 >> présentation du diagnostic  
 >> récolter les envies, désirs, attentes des habitants  
 >> alimenter la réflexion sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Avril 2023: Grand événement de concertation

Automne 2023 : Présentation grand public  
 >> présentation du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

## Quelles évolutions de l'occupation urbaine en Estuaire et Sillon ?



A QUOI RESSEMBLE LE TERRITOIRE ?

# Paysage environnement et formes urbaines

Un étalement des villes multiplié par 3,3 et une augmentation de la population multipliée par 2,3 entre 1970 et 2020

Un grignotage des terres agricoles et naturelles

### Nos défis pour demain

- ▮ Affirmer et sauvegarder les particularités locales et le patrimoine ordinaire (maisons de bourgs, de villages, les éléments architecturaux témoins de l'histoire locale...)
- ▮ Favoriser, accompagner et encadrer le renouvellement urbain
- ▮ Maintenir un cadre de vie de qualité au sein des bourgs et limiter leur banalisation, induite par l'étalement urbain
- ▮ Favoriser la végétalisation et la perméabilité des nouvelles opérations et nouveaux quartiers
- ▮ Envisager des logements collectifs adaptés à chaque contexte et à chaque commune

## Quels paysages en Estuaire et Sillon ?

### Trame verte et bleue

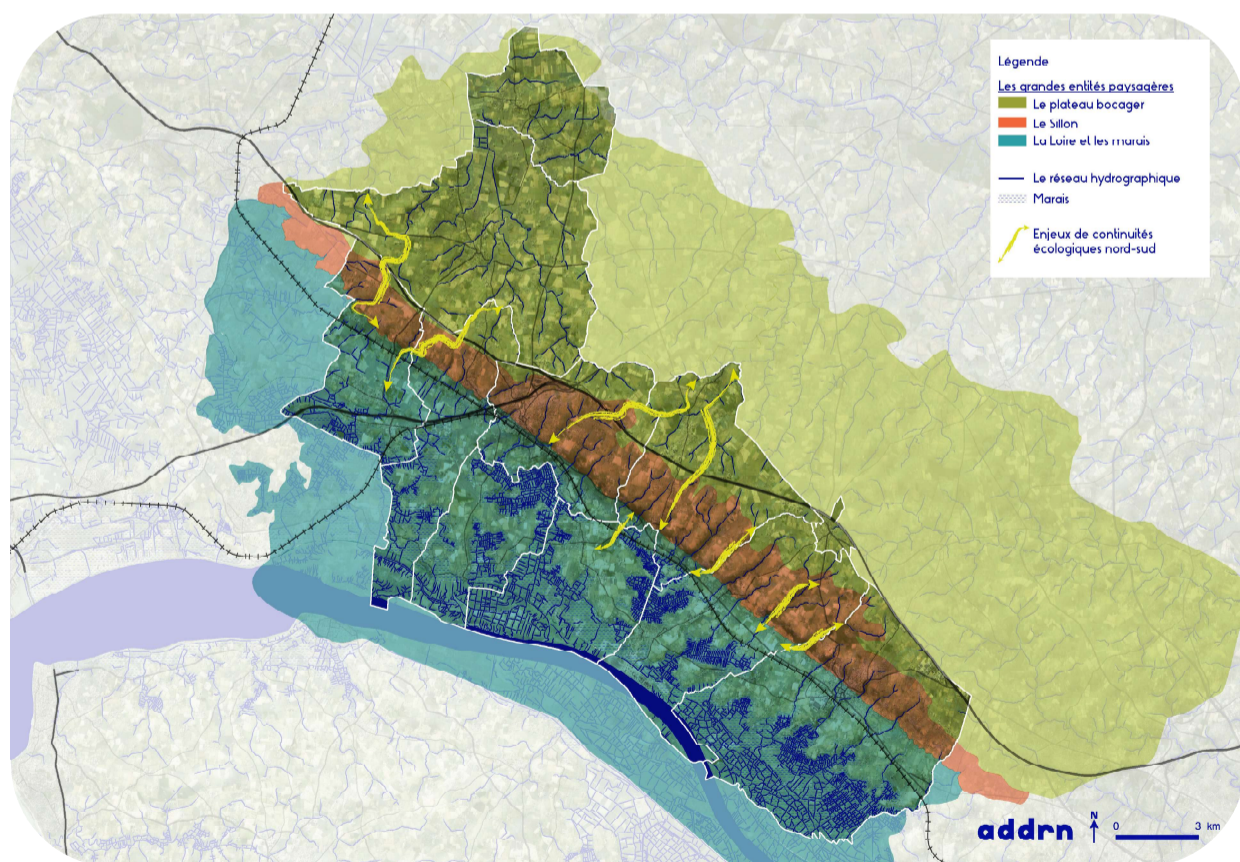
Au sud du Sillon : des milieux humides et ouverts marqués par la présence du marais

Au nord du Sillon : des milieux bocagers sur le plateau, des paysages plutôt fermés

Un territoire assez perméable au déplacement des espèces mais des obstacles au niveau des axes routiers et ferroviaires et dans les secteurs urbanisés

### Nos défis pour demain

- ▮ Conforter la diversité d'ambiances paysagères : éviter une urbanisation « qui banalise » les paysages
- ▮ Préserver le bocage
- ▮ Garantir l'approvisionnement en eau potable par des paysages à haute qualité environnementale et agricole
- ▮ Réduire l'impact des transports routiers sur les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- ▮ Réserver des espaces pour le développement des Energies Renouvelables (ENR)



### Entités paysagères



Bassin de la Loire

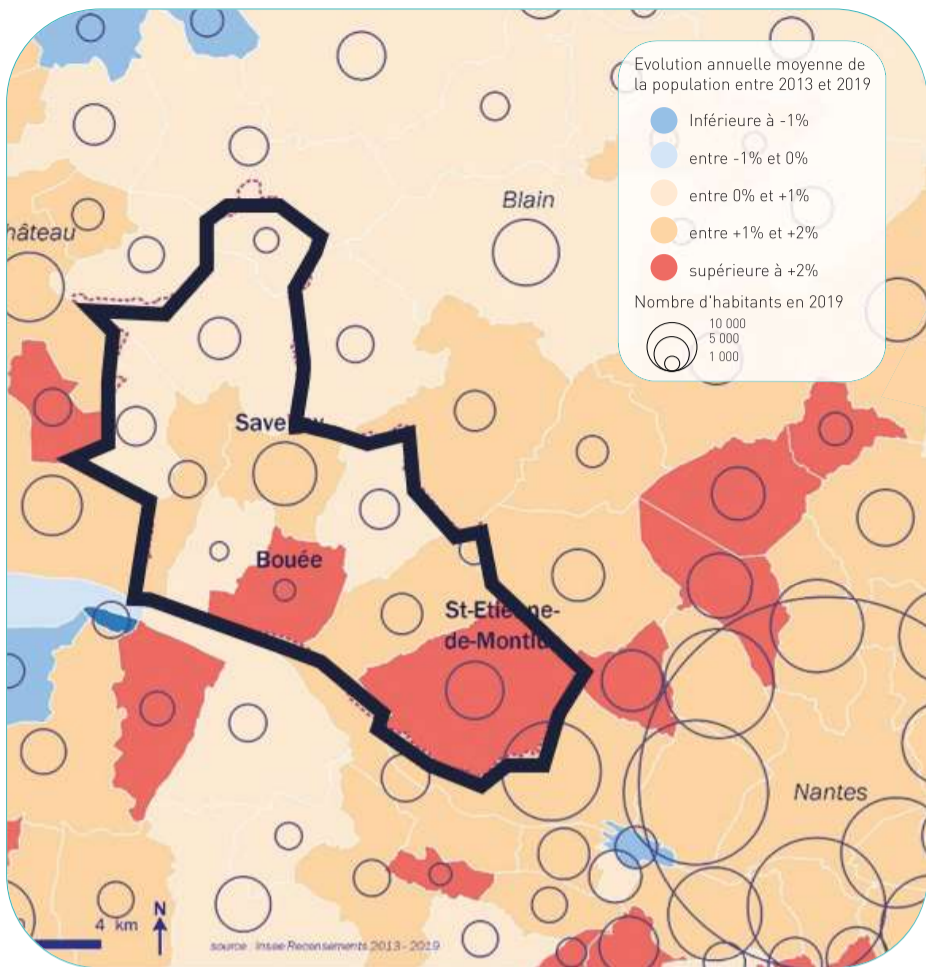


Sillon



Plateau bocager

## Qui habite le territoire ?



Evolution annuelle de la population de 2013 à 2019  
Source : INSEE

# Les dynamiques du territoire

- Près de 40 000 habitants en 2019 : la population a doublé en 50 ans
- Une croissance qui bénéficie à toutes les communes
- Une croissance soutenue à la fois par les naissances et les arrivées sur le territoire



Source : insee recensements

### Nos défis pour demain

#### Quelle population demain et quels besoins ?

- Maintenir la bonne dynamique démographique
- Maintenir sur le territoire les catégories socio-professionnelles moins aisées
- Maintenir l'équilibre de la composition démographique et familiale du territoire

#### Une population jeune et familiale

Un territoire très attractif pour les jeunes familles, les habitants de Nantes Métropole, les cadres et professions intermédiaires...

Un niveau de vie supérieur à la moyenne départementale et un taux de pauvreté de 5,6%, le plus faible de Loire-Atlantique

## Comment se loge-t-on ?

### SUR 10 LOGEMENTS, ON COMPTE...



9 maisons et 1 appartement



8 propriétaires, 1,5 locataires du parc privé et 0,5 locataire du parc public

- Une forte concentration des logements à Savenay et à Saint-Étienne-de-Montluc (42%)
- Un parc de logements peu diversifié
- Un parc social peu représenté (6%) et peu adapté aux demandes
- 70% de logements construits après 1970 : un parc de logements relativement neuf
- Plus de 50% des logements du territoire font 4 pièces et plus

### Nos défis pour demain

#### Quels équilibres du parc de logements ? Comment construire différemment en répondant aux attentes ?

- Diversifier le parc de logements (petits logements, locatifs...) pour répondre à l'ensemble des demandes de la population
- Ajuster cette ventilation en fonction des communes
- Conserver un parc accessible à l'ensemble des ménages et apporter des réponses face à la hausse des prix des logements (dans le neuf et l'ancien)
- Rester attentif à l'évolution de la vacance (logements inhabités) et poursuivre les actions sur ce parc, notamment dans certaines communes plus touchées

## Quelles dynamiques économiques ?

### UNE CROISSANCE DE L'EMPLOI SOUTENUE

2ème EPCI la plus dynamique de Loire-Atlantique (2017-2020)

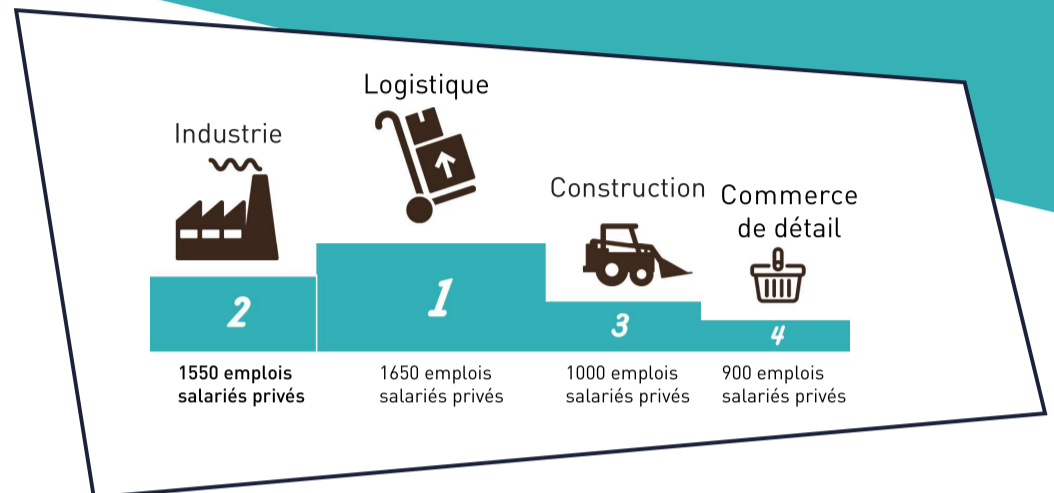
- 11 800 emplois publics et privés en 2018
- Entre 2008 et 2018, ce nombre a augmenté de 18%, (contre 12,5% en Loire Atlantique)
- L'emploi privé représente 9000 emplois, et a connu une croissance de 9,6% contre 3,5% sur le département
- Le territoire tire parti de son positionnement géographique en périphérie de la métropole Nantaise

#### Nos défis pour demain

*Quel positionnement dans le grand territoire ? Quels équilibres au sein de la CCES ? Comment maintenir la dynamique économique du territoire ?*

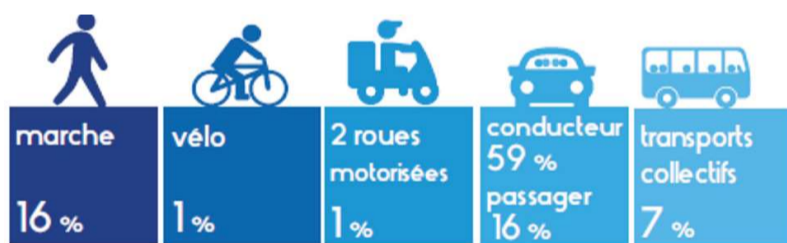
- Maintenir la capacité d'accueil des entreprises et des emplois tout en limitant la consommation foncière
- Développer les coopérations économiques avec les territoires voisins
- Relever les nouveaux défis posés aux Zones d'Activités :
  - mieux maîtriser la consommation foncière
  - répondre aux nouvelles attentes des employés (services, mobilités...)

## Les dynamiques du territoire



## Comment se déplace-t-on ?

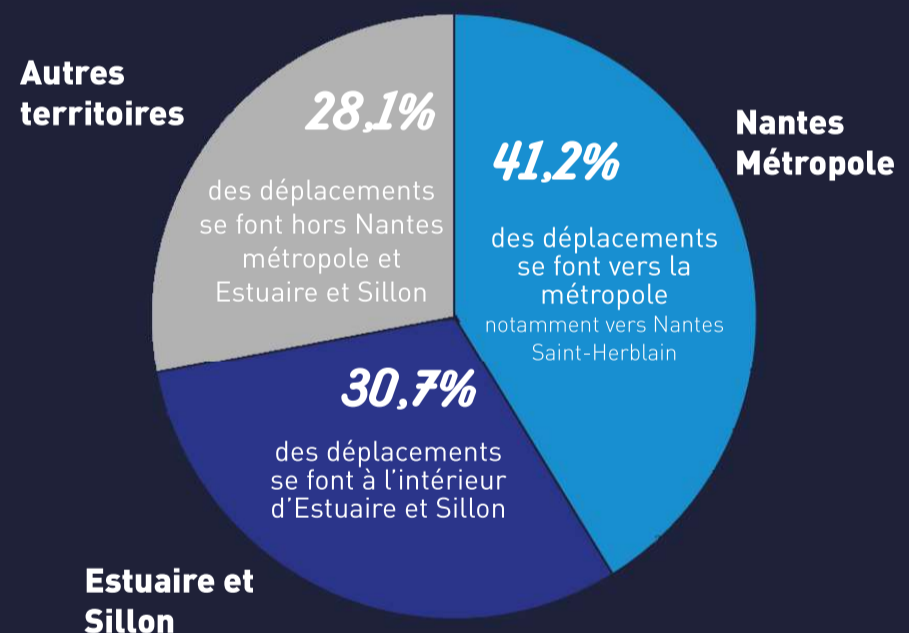
### UN TERRITOIRE FAVORABLE AUX MOBILITÉS DE PROXIMITÉ



- La construction d'un réseau piéton et vélo en cours
- Un territoire favorable aux déplacements à pied : la moitié des déplacements des habitants font moins de 3 kilomètres
- Une utilisation de la voiture qui reste privilégiée (75% des déplacements)

Seulement 62% des déplacements de moins d'1 km se font à pied

### Répartition géographique des déplacements domicile-travail



#### Nos défis pour demain

*Quel positionnement dans le grand territoire Nantes-Saint-Nazaire ? Quelles proximités demain ? Comment assurer un cadre de vie résidentiel de qualité ?*

- Penser l'implantation de l'habitat, du commerce et des services de façon à faciliter la marche et l'usage du vélo
- Accompagner l'évolution de l'offre de transport par des services associés (stationnement voiture et vélo, ...)
- Interroger les plans de circulation pour essayer de limiter la traversée des bourgs par les poids-lourds
- Réfléchir à un équilibre entre l'offre de stationnement sur l'espace public et dans les espaces privés
- Poursuivre le développement des aménagements cyclables et marchables