

### Partie 3

# AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉCENT



## DU MOYEN ÂGE AU XIX<sup>E</sup> SIÈCLE : UNE HISTOIRE PLURIELLE AUTOUR DE LA LOIRE

### UN TERRITOIRE ESTUARIEN ET AGRICOLE

**Le rapport à la Loire et aux activités agricoles anciennes a façonné l'identité du territoire d'Estuaire et Sillon. Plus tardivement l'arrivée des grandes infrastructures a entraîné un développement intense du territoire.**

Durant l'Antiquité, le territoire est occupé par un immense golfe marécageux parsemé d'îles, dans lequel s'insère encore La Brière - qui sera isolée par la suite par un cordon vaseux (*carte : l'estuaire à l'antiquité*). Au fil des siècles, ce golfe se colmate par l'accumulation de sédiments, puis à partir du Moyen Âge, l'Homme intervient sur le fleuve pour le rendre plus navigable et aménager ses marais (*carte : l'estuaire au moyen-âge*). Les premières à les aménager et à les rendre cultivables sont les communautés religieuses. Elles organisent un réseau de canaux et de douves appuyé par un système de vannes et d'écluses qui contrôlent le flux des eaux poussées par les marées, permettant d'assécher les marais en hiver et de les irriguer en été. L'assèchement des marais est par la suite favorisé par l'Etat comme « œuvre d'intérêt général et de salubrité publique », et prend de l'ampleur entre le XVII<sup>e</sup> et le XIX<sup>e</sup> siècle. Les notables et négociants locaux s'associent au sein de compagnies pour favoriser ces aménagements, notamment dans les secteurs de Lavau-sur-Loire et Bouée/Cordemais (marais de la Roche). **Cela permet de développer l'agriculture, l'estuaire devenant un véritable grenier à foin, réputé dans toute la France et à l'étranger.** Les aménagements des marais ont donné la forme et le fonctionnement hydraulique que l'on connaît aujourd'hui. **La partie nord du territoire, au-delà du Sillon de Bretagne (aujourd'hui occupé par les communes de Quilly, Campbon et La Chapelle-Launay) est également un territoire de production agricole.** Historiquement occupé par des landes,

et quelques forêts (*carte : le territoire au début du XIXe siècle*), le territoire est défriché au fil des siècles pour favoriser l'agriculture.

Le territoire est aussi marqué par la présence d'élevages, ainsi qu'une forte activité de pêche. De ce passé productif, il reste aujourd'hui des traces sous forme de patrimoine bâti (anciens corps de ferme, grandes demeures en milieu rural, etc.) et des éléments paysagers forts.

### UN TERRITOIRE PRODUCTIF ET DE FLUX, PRINCIPALEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ FLUVIALE

**L'histoire du territoire est aussi marquée par ses fonctions économiques liées aux commerces et aux transports.** Sa localisation sur deux flux de commerce importants (la route Nantes-Vannes ou Nantes-Guérande et la Loire) a permis au territoire de s'inscrire dans une dynamique commerciale forte et d'exporter cette productivité. Dès le Moyen Âge (1050-1150), après la fin des invasions normandes, des petits ports d'étiérs se développent sur les bords de Loire, notamment à **Lavau-sur-Loire, Rohars et Cordemais. Ils jouent un rôle capital dans l'économie du territoire,** le commerce s'opérant à partir de ces avancées terrestres dans l'estuaire.

Savenay devient un lieu de marché prégnant aux croisements des routes de Vannes, Guérande et Nantes et les petits ports permettent ainsi une exportation des marchandises. Le territoire rayonne alors à plus grande échelle, jusqu'à l'Angleterre où sont exportées de nombreuses céréales.

### CARTE 1 - L'estuaire à l'Antiquité

Source : estuarium



### CARTE 2 - L'estuaire au Moyen Âge

Source : estuarium



### CARTE 3 - Le territoire au début du XIX<sup>e</sup> siècle

Source : estuarium



**Par la suite, l'aménagement des routes et l'arrivée du chemin de fer affaiblissent l'activité des petits ports qui périssent.** Puis, en raison du façonnement du fleuve par les hommes, ils s'éloignent des bords de Loire et se retrouvent petit à petit à l'intérieur des terres.

Dans un contexte de fort développement commercial du port de Nantes, des travaux sont entrepris dès le XVII<sup>e</sup> siècle pour canaliser le cours de la Loire et le rendre plus navigable. En effet, les navires, dont le tonnage augmente fortement, doivent faire face aux difficultés de navigation sur la Loire dues aux bancs de sable et aux îles évoluant au gré des marées.

Des avants-ports sont d'abord aménagés puis les eaux du fleuve sont resserrées dans un chenal. Mais face à l'échec de ces aménagements qui ne permettent finalement pas de réguler le cours de la Loire, le canal de la Martinière est construit à partir de 1867. Vingt ans après, il n'est déjà plus adapté à la taille des navires et est donc fermé.

Pour faire face à ce second échec, de grands travaux sur la Loire reprennent dès le début du XX<sup>e</sup> siècle. Un chenal profond est creusé et les îles et bancs de sable sont rattachés aux rives.

**Ces aménagements ont pour conséquence de reléguer les petits ports de Loire à l'intérieur des terres.** Ainsi à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, les petits ports de Loire s'épuisent et ne trouvent plus leur place dans l'économie locale.

À la fois à l'écart des nouveaux flux de transport et de la Loire, Bouée et Lavau-sur-Loire perdent leur dynamique. Seule Cordemais, desservie par le train, connaît un regain démographique.

## QUATRE COMMUNES SE DISTINGUENT AU XIX<sup>E</sup> SIÈCLE

Les cartes de l'état-major de 1848 (*carte : le territoire au XIX<sup>e</sup> siècle, une organisation autour de 4 pôles*) et les recensements de population du XIX<sup>e</sup> siècle montrent **la prépondérance de quatre communes sur l'ensemble du territoire :**

- Cordemais, principal port du territoire ;
- Campbon, ancienne ville médiévale structurante ;
- Savenay et Saint-Étienne-de-Montluc, deux communes prenant place sur le Sillon de Bretagne.

▼ Port de Cordemais ©addrn



## CARTE - Le territoire au XIX<sup>e</sup> siècle, une organisation autour de quatre pôles

Source : carte de l'État-major





### CAMPBON, ANCIENNE VILLE MÉDIÉVALE

Campbon, anciennement orthographiée « Cambon », rayonne dès le Moyen Âge sur l'espace rural. Un château féodal y est d'ailleurs implanté dès le Xe siècle.

Au XVIII<sup>e</sup>, le château est en ruine. En 1830, le bourg s'organise autour de l'église Saint-Victor, qui après une première destruction a été rebâtie au XII<sup>e</sup> siècle, a été de nouveau détruite en août 1888 par la foudre et de nouveau reconstruite par la suite. Une extension du bourg s'opère ensuite vers la Chapelle Saint-Victor située en contrebas du bourg, édifiée au XII<sup>e</sup> siècle puis détruite suite à la révolution, et reconstruite en 1871.

Au fil des décennies, Campbon perd peu à peu sa place sur le territoire au profit de Savenay et de Saint-Étienne-de-Montluc malgré un poids démographique encore important (plus de 4 000 habitants en 1855 contre 2 700 à Savenay).

*Aujourd'hui, la présence de vestiges d'une tour et d'un morceau de l'ancien mur d'enceinte du château témoignent de ce passé prospère. Ces deux éléments sont classés aux monuments historiques.*



### CORDEMAIS ET SES SOUBRESAITS PORTUAIRES

La création et le développement de Cordemais sont liés à son histoire portuaire. Le premier port (se situe au lieu-dit « le port » dans l'étier du Tertre) et commerce en majorité le sel. Le « bourg » constitue un des cinq premiers bourgs du pays nantais de l'époque avec Prigny, Savenay, Frossay et Rouans à cette époque mais l'envasement progressif de la Loire va reléguer le port dans les terres et celui-ci finit par disparaître dans le courant du XVI<sup>e</sup> siècle.

Il faut attendre la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle pour voir un second port émerger et se développer à partir du commerce de poissons (civelles, saumons, aloses). De plus, le transport de marchandises (blés, roseaux, bois) fait de Cordemais un port relativement actif et essentiel pour la mise en valeur agricole du territoire. Il va connaître le même déclin que les autres petits ports de Loire. En revanche, le bras de Cordemais va jouer un rôle de port d'échouage pour les bateaux (entre 40 et 50 bateaux stationnent quotidiennement et jusqu'à une centaine par période de mauvais temps) au début du XX<sup>e</sup> siècle. L'envasement de ce bras de la Loire rend inopérant ce nouveau port, les bateaux ne pouvant entrer et sortir qu'à certaines heures de la journée. Il finit donc au milieu du XX<sup>e</sup> siècle par disparaître à son tour.



### SAVENAY

Dès le XV<sup>e</sup> siècle, Savenay dispose de fonctions structurantes pour le territoire avec notamment deux couvents (le couvent des Cordeliers et le couvent des Cordelières), un hôpital et un marché. Leur présence s'explique par le positionnement stratégique de Savenay au carrefour entre Nantes, Vannes et Guérande. Le bourg devient alors une place religieuse, administrative et commerciale forte. Ainsi, foires et marchés animent la ville et constituent une source de revenus pour le seigneur et le développement de la ville. Fort de ces éléments, le bourg ne se développe pas autour de son église mais au cœur d'un triangle composé des deux couvents et de l'hôpital.

En 1800, Savenay devient sous-préfecture de Loire-inférieure et connaît une période prospère où elle renouvelle ses équipements : mairie (1830), église (1840), hôpital (1852), écoles,... Elle est la seule commune d'Estuaire et Sillon qui connaîtra une évolution démographique positive à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

Son statut est conforté par l'arrivée du train en 1857. D'abord reliée à Saint-Nazaire et Nantes, une nouvelle branche vers Lorient sera mise en service en 1862.



### SAINT-ÉTIENNE-DE-MONTLUC

Saint-Étienne-de-Montluc est une terre agricole dominée par plusieurs seigneurs ou nobles comme en témoigne un nombre important de châteaux ou manoirs sur son territoire.

Le développement de son bourg suit un schéma plus classique que celui de Savenay : il se développe sous une forme concentrique autour de son église, une forme toujours observable aujourd'hui.

Si Saint-Étienne-de-Montluc ne connaît pas une croissance comparable à celle de Savenay, la desserte de la commune par le train en 1857 va ouvrir une période de développement urbain. Le bourg de Saint-Étienne-de-Montluc, au bâti dense et formé autour de la place de l'église, s'étoffe encore à cette période.

## DE GRANDES INFRASTRUCTURES QUI MÉTAMORPHOSENT LE TERRITOIRE

### L'ARRIVÉE DU TRAIN ET LE DÉVELOPPEMENT DES GRANDES INDUSTRIES

En 1857, les gares de Savenay, Saint-Étienne-de-Montluc et Cordemais sont mises en service et permettent de relier Saint-Nazaire à Nantes. L'arrivée de ce nouveau transport terrestre participe au déclin des petits ports de Loire mais permet d'asseoir les positions structurantes de Saint-Étienne-de-Montluc et de Savenay sur le territoire. La poursuite de la ligne jusqu'à Lorient depuis Savenay renforce le rôle « carrefour » de cette commune.

**L'arrivée du train entraîne à Saint-Étienne-de-Montluc le développement d'une architecture de « villégiature » inspirée des villas balnéaires construites sur la côte.** Une particularité architecturale qui marque le faubourg de la gare (boulevard du Général Leclerc). En parallèle, les premières grandes industries du port de Saint-Nazaire se développent avec l'installation des Chantiers de l'Atlantique en 1862.

Malgré tout, le territoire est marqué par un recul de sa croissance à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle jusqu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale. La crise agricole de 1866, le développement de l'industrie ainsi que les grands conflits du XX<sup>e</sup> siècle modifient durablement la dynamique du territoire qui ne retrouve son niveau de population que 100 ans plus tard.

### LE REDÉVELOPPEMENT DES GRANDES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

Les années 1970 sont marquées par un redéveloppement des grandes infrastructures automobiles. Le Gouvernement s'attache notamment à désenclaver la Bretagne avec un réseau routier de « qualité » et gratuit pour pallier sa situation géographique excentrée. Dans ce cadre, une 2x2 voies est créée entre Nantes et Brest, desservant Quimper, Lorient, Vannes et passant par Savenay. Dans cette continuité, l'axe reliant Savenay à Saint-Nazaire est doublé et constitue une quatre voies rapide.

Si cette nouvelle infrastructure conforte une fois de plus Savenay dans sa position de commune carrefour entre Saint-Nazaire, Nantes et Vannes, elle bénéficie également à de nombreuses communes.

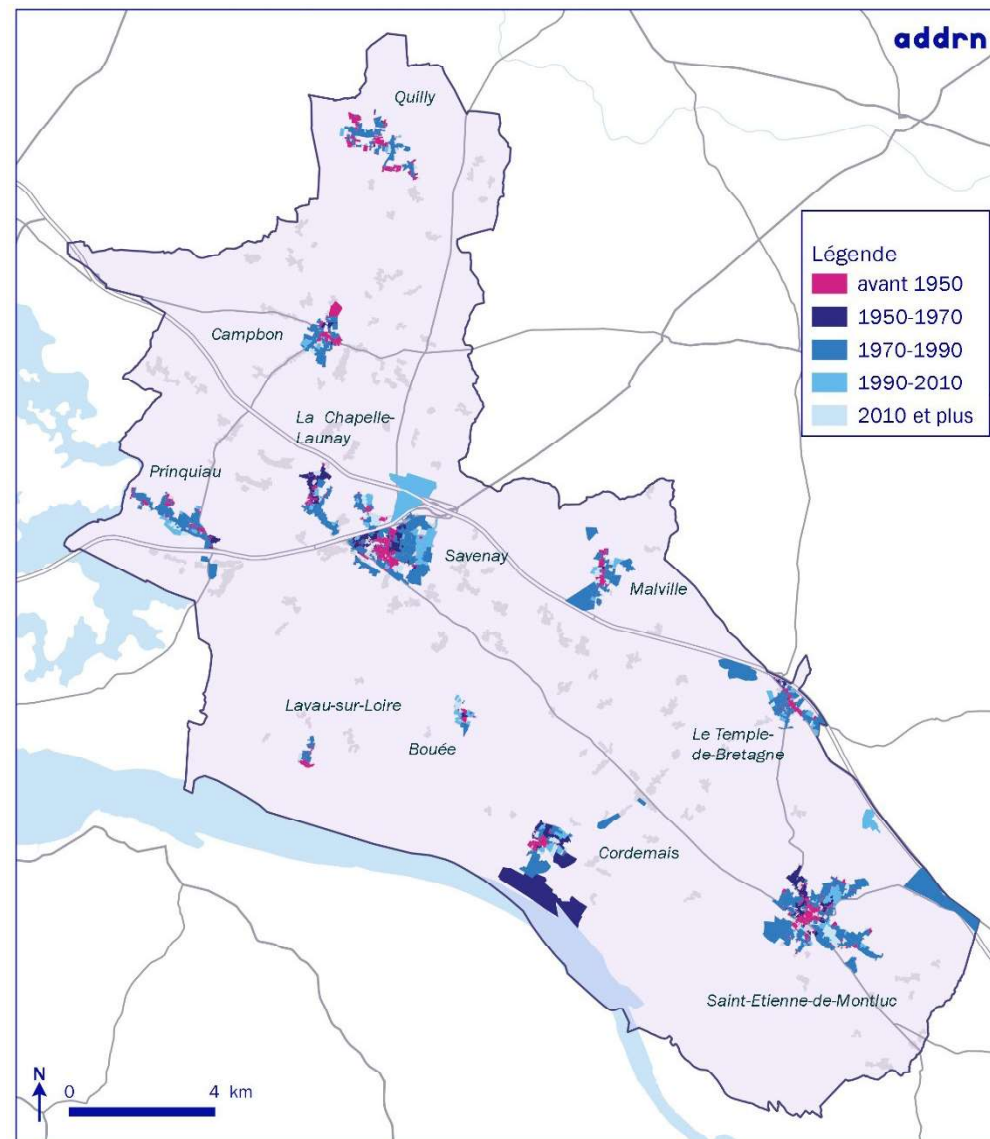
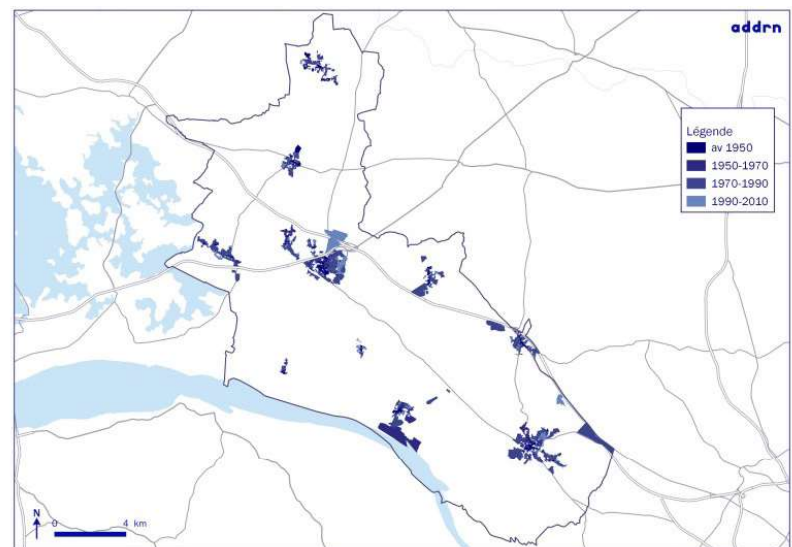
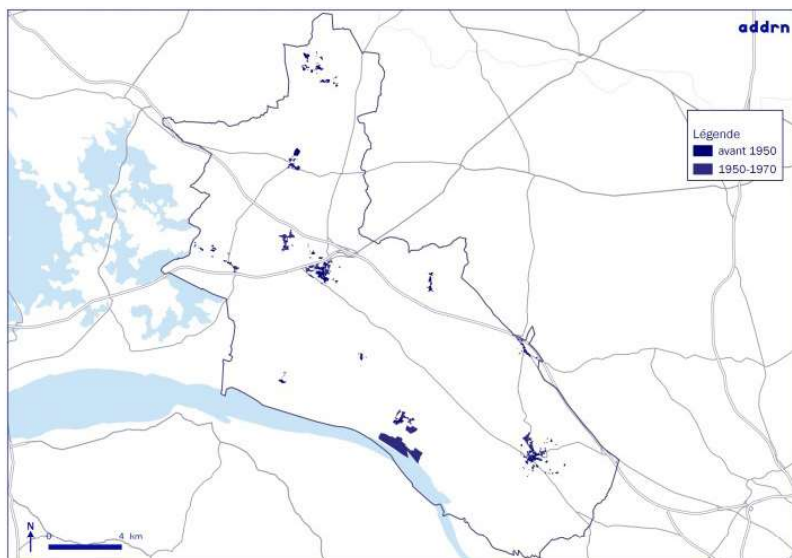
Ainsi, Saint-Étienne-de-Montluc, Le Temple-de-Bretagne, Malville, Savenay, La Chapelle-Launay et Prinquiau connaissent une croissance importante depuis les années 1975, date de mise en service des voies rapides [carte : *évolution de la tâche urbaine*]. Les communes les plus éloignées de ces grandes infrastructures de déplacement restent plus en retrait de cette dynamique : Campbon et Quilly au nord ; les petits ports de Loire, Bouée et Lavau-sur-Loire. Seule Cordemais, pourtant éloignée de ces grands axes, connaît une croissance similaire suite à la mise en service de la centrale à charbon en décembre 1970. Cette infrastructure va par ailleurs permettre de sauver ce dernier petit port de Loire ; le rejet des eaux de la centrale dans un bras de la Loire limitant son envasement, offre la possibilité de maintenir un port de plaisance.

Ce développement récent se lit dans l'architecture des communes. **Ainsi, le territoire est marqué par un habitat contemporain** (lotissements et pavillons construits dans le diffus notamment) **et un fort étalement urbain décorré de l'évolution démographique** (une tâche urbaine multipliée par 3,3 quand la population est multipliée par 2,3 dans le même temps).



## CARTES - Évolution de la tâche urbaine

Source : addrn



## DES FORMES URBAINES QUI REFLÈTENT LE DÉVELOPPEMENT HISTORIQUE DU TERRITOIRE

### UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR DES FORMES URBAINES RÉCENTES

Les formes urbaines du territoire d'Estuaire et Sillon reflètent le développement récent des communes. Ainsi, Estuaire et Sillon est marquée par une présence importante de formes urbaines contemporaines avec 70 % des constructions réalisées après 1970 (et une surreprésentation du pavillon isolé - 72 %). Des constructions qui se sont développées dans le diffus, sous forme de lotissements souvent peu denses ou plus récemment, avec l'ouverture de Zone d'Aménagement Concerté d'ampleur. Ces formes d'urbanisation, qui se réalisent le plus souvent en extension, posent aujourd'hui la question de la **densité des constructions nouvelles mais aussi celle de la densification des espaces peu denses, notamment dans le diffus et la diversification de l'offre de logements**. Une problématique qui semble déjà prise en compte sur le territoire, puisqu'on observe une réduction importante de la surface des parcelles dédiées à la construction de lots libres. En effet, avant 2010 la taille des parcelles des lotissements oscille entre 500 et 700 m<sup>2</sup>. Depuis 2010, la surface moyenne est passée à 300 m<sup>2</sup>.

### LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE, UNE PARTICULARITÉ DU TERRITOIRE

Les opérations d'ensemble apparaissent sur le territoire à partir des années 1960. Elles sont constituées d'un ensemble bâti de collectifs ou de maisons individuelles, sur une même période et partageant une même écriture architecturale. **Une forme urbaine qui présente des atouts, avec une densité de logements relativement importante** (environ 30 logements/hectare sur l'ensemble du territoire et jusqu'à 60 logements/hectare pour certaines opérations), **une économie d'échelle des coûts de construction et une qualité d'espace public avec une écriture architecturale unique et des espaces libres (le plus souvent) qualifiés et arborés**.

### DES FORMES ANCIENNES ENCORE PRÉSERVÉES

**Le territoire présente des formes anciennes d'urbanisation, tant rurales qu'urbaines**. Saint-Étienne-de-Montluc et Savenay présentent des noyaux anciens dont la forme est restée bien préservée. Il en est de même pour la plupart des bourgs où une forme ancienne, le plus souvent organisée autour de l'église, permet d'identifier une centralité. La préservation de ce patrimoine bâti pose la question du rapport aux nouvelles formes urbaines, notamment diffuses, et leur articulation avec du bâti contemporain. On observe aujourd'hui la présence de faubourgs déstructurés qui engendre notamment des problématiques de lisibilité des centralités anciennes. Le territoire présente en outre une part significative de formes rurales anciennes, formant des hameaux dans la campagne. Certains ont fait l'objet d'extension (tissu diffus ou plus ponctuellement sous forme de lotissement) ou ont été rattrapés par l'urbanisation.

# L'atlas des formes urbaines et leurs enjeux

## LES DIFFÉRENTS TISSUS RECENSÉS

### Les formes urbaines anciennes

- Les centres anciens
- Les faubourgs
- Le tissu rural ancien

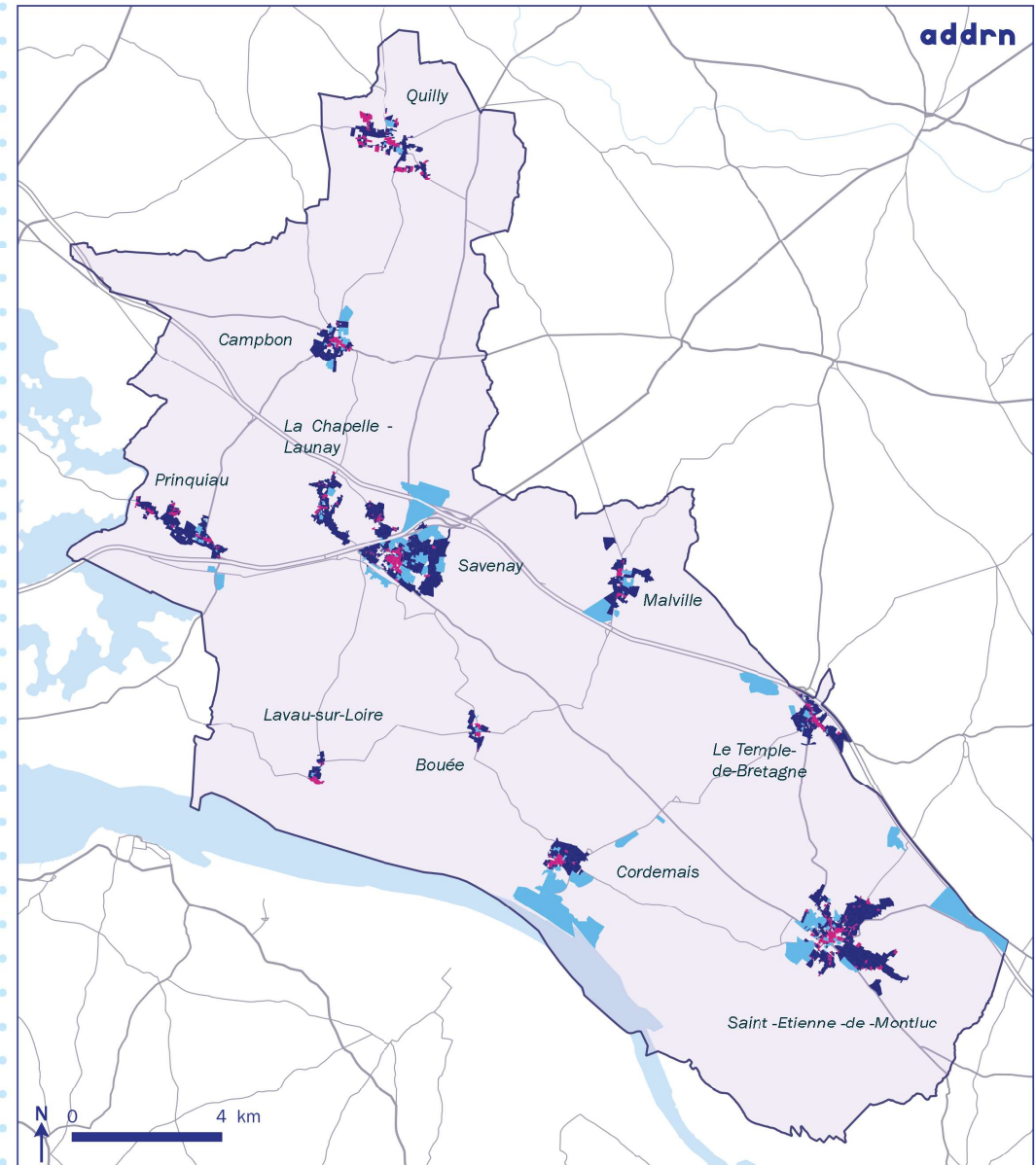
### Les extensions contemporaines à dominante d'habitat

- Les lotissements
- L'habitat diffus
- Les opérations d'ensemble
- Les lotissements singuliers

### Les extensions contemporaines à vocation économiques ou d'équipements

- Les grands équipements
- Les zones d'activités
- Les campings

### Les constructions isolées



## LES FORMES URBAINES ANCIENNES

### LES CENTRES ANCIENS

#### Les principales caractéristiques

- un ensemble de bâtis mitoyens sur deux à trois niveaux avec combles, formant un front urbain irrégulier et sans retrait ; présence d'extensions dans la continuité du bâti principal ;
- une urbanisation dense fondée sur un parcellaire irrégulier et/ou laniéré, le plus souvent organisée autour d'une centralité ;
- un espace public minéral et contraint spatialement, propice au développement d'espaces piétons ;
- un espace marqué par la présence de patrimoine et de bâtis anciens ;
- des rez-de-chaussée permettant l'accueil de commerces, services ou activités faisant parfois l'objet de mutations en logements.



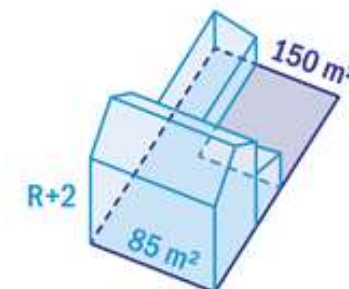
**CARTE** – Les centres anciens

Source : addrn

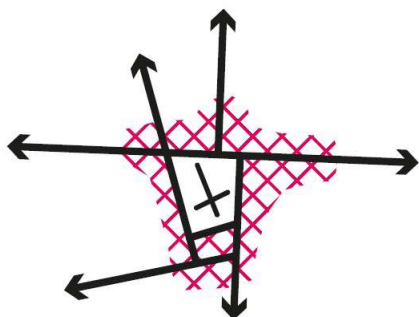
#### LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Permettre l'évolution du bâtiment ancien : rénovation énergétique, restructuration, transformation.
- Identifier et préserver le patrimoine significatif.
- Conforter les centralités historiques et renforcer leur attractivité.
- Favoriser la végétalisation des espaces minéralisés et rationaliser la place de la voiture dans les principales polarités historiques.

#### DONNÉES MOYENNES pour une parcelle ou unité foncière comprenant au moins un local d'habitation



- > parcelle à 57 % bâtie
- > construction de 1880
- > maison de ville à 2 ou 3 niveaux en front sur rue et mitoyenne



### SCHÉMA DE L'ORGANISATION URBAINE

Urbanisation dense et concentrique, le plus souvent organisée autour d'un élément attracteur (lieu de culte, marché,...).

### CORDEMAIS

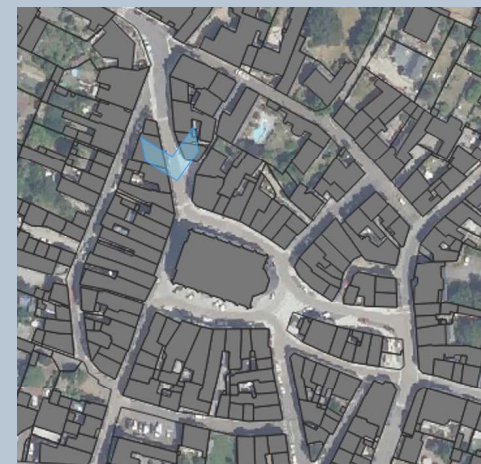


Cordemais, rue d'Appée  
centre ancien concentré autour de  
l'église communale



Des commerces en rez-de-chaussée et un front urbain irrégulier

### SAINT-ÉTIENNE-DE-MONTLUC



Saint-Étienne-de-Montluc,  
ruelle étroite menant  
au centre ancien commerçant



Un lieu de culte qui  
organise l'urbanisation  
du centre ancien

## LES FAUBOURGS

### Les principales caractéristiques

- des bâtis sur deux à trois niveaux, généralement mitoyens, implantés en front sur la rue formant un alignement et présentant une cohérence d'ensemble ; présence de dépendances en second rang ;
- des maisons de ville avec jardins en lanière, immeubles collectifs ou maisons de maîtres ;
- une urbanisation dense fondée sur un parcellaire irrégulier et organisé de part et d'autre d'un axe linéaire ;
- des espaces pouvant être marqués ponctuellement de patrimoine ;
- des rez-de-chaussée accueillant ponctuellement des commerces ;
- un espace public essentiellement minéral et routier.



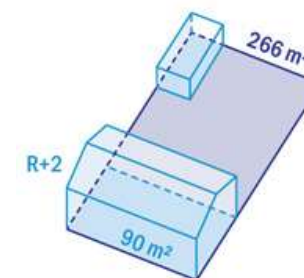
**CARTE** – Les faubourgs

Source : addrn

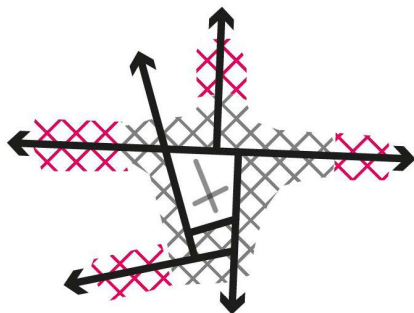
### LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Assurer le partage de l'espace entre circulation automobile et mobilités douces.
- Favoriser la réhabilitation ou le renouvellement de l'habitat dans l'optique d'offrir des logements de qualité.
- Identifier et valoriser les éléments présentant un caractère patrimonial.
- Identifier les faubourgs nécessitant une restructuration et pouvant faire l'objet d'une densification.
- Assurer la cohérence des articulations entre les faubourgs et les extensions urbaines contemporaines.

### DONNÉES MOYENNES pour une parcelle ou unité foncière comprenant au moins un local d'habitation



- > parcelle à 34 % bâtie
- > construction de 1900
- > maison de ville ou immeuble à 1 ou 3 niveaux en front sur rue et mitoyenne



### SCHÉMA DE L'ORGANISATION URBAINE

Une urbanisation linéaire dans la continuité des centres anciens le long d'axes de déplacements.

### SAINT-ÉTIENNE-DE-MONTLUC



Saint-Étienne-de-Montluc,  
bd du gal. Leclerc

Un faubourg au pied du centre ancien  
présentant des éléments patrimoniaux.

Une architecture  
de villégiature  
à proximité du  
quartier gare



### CAMPBON



Campbon, rue de Bouvron,  
front bâti de maisons sans retrait avec des  
trottoirs étroits.

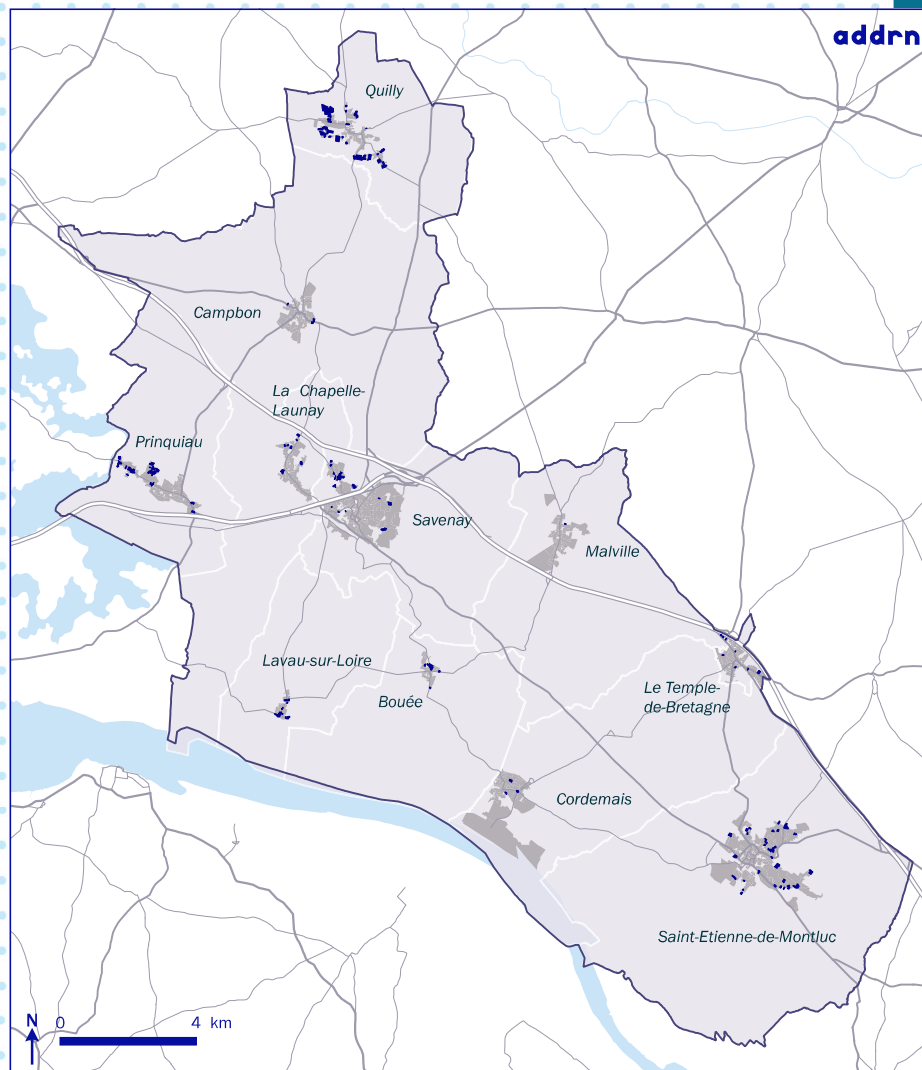
Un espace dominé  
par la voiture



## LE TISSU RURAL ANCIEN

### Les principales caractéristiques

- un ensemble bâti sur un ou deux niveaux avec combles en implantation libre formant un hameau ;
- une forme urbaine que l'on retrouve en espace rural ou en centre urbain (ancien espace rural rattrapé par l'urbanisation). Les hameaux ruraux ont pu faire l'objet d'extension sous forme de tissus pavillonnaires (lotissement ou diffus) ;
- une architecture qui présente un intérêt patrimonial modeste mais identitaire du territoire.



**CARTE** – Le tissu rural ancien

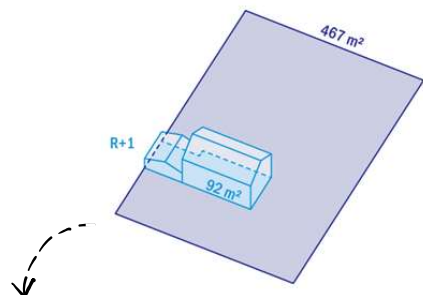
Source : addrn

### LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Identifier les hameaux présentant un intérêt patrimonial.
- Assurer la cohérence des hameaux en limitant ou maîtrisant leur développement.
- Favoriser la rénovation des bâtis anciens.
- Identifier les bâtis agricoles présentant un potentiel de changement de destination en logements.



**DONNÉES MOYENNES**  
pour une parcelle ou unité foncière  
comprenant au moins un local d'habitation



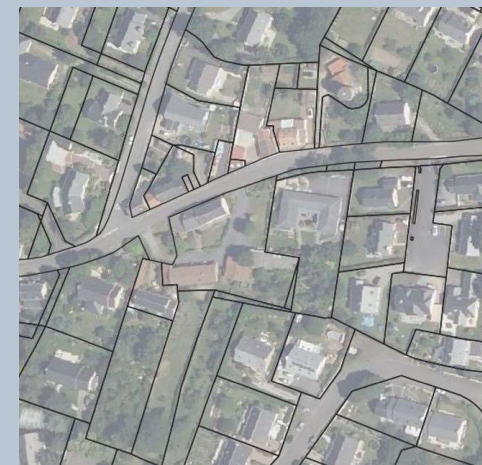
- > parcelle à 20 % bâtie
- > construction de 1880
- > corps de ferme à 1 ou 2 niveaux en implantation libre .

### QUILLY



Quilly, La Crochardais,  
tissu ancien rural  
formant un hameau ancien rural .

### SAINT-ÉTIENNE-DE-MONTLUC



Saint-Étienne-de-Montluc,  
rue de la Gargouillère,  
tissu ancien rural  
rattrapé par l'urbanisation .

Hameau étendu  
par l'implantation  
de pavillons  
récents

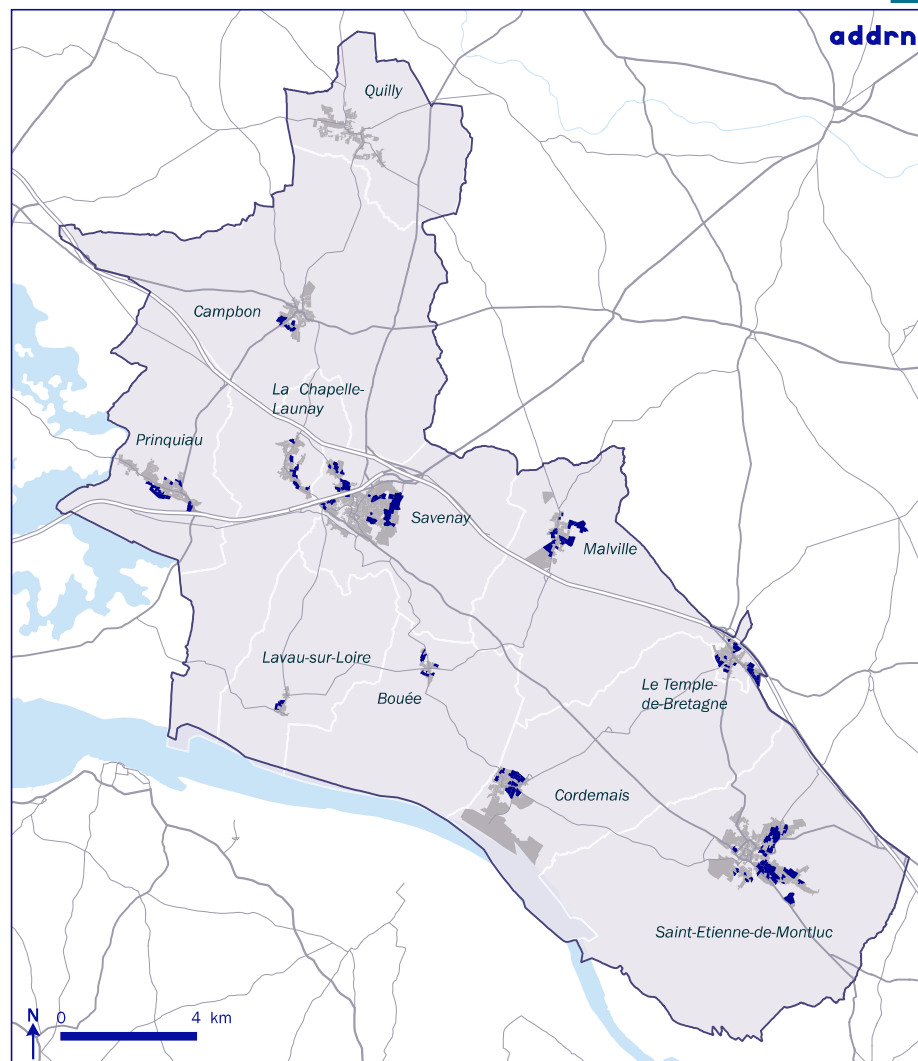


## LES EXTENSIONS CONTEMPORAINES À DOMINANTE D'HABITAT

### LES LOTISSEMENTS

#### Les principales caractéristiques

- des pavillons sur un à deux niveaux généralement isolés sur un parcellaire clôturé, ponctuellement jumelés ;
- une urbanisation peu dense organisée par un découpage parcellaire régulier maillé de voies de desserte automobile ;
- un espace public lâche, minéral et sobrement aménagé ;
- des qualités d'aménagement qui varient selon les règlements élaborés (unité architecturale et qualité des constructions, unité des clôtures, végétalisation des parcelles,...)



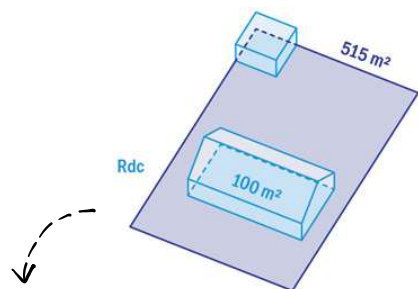
#### LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Rationaliser la consommation de l'espace.
- Assurer une certaine qualité des espaces partagés pour favoriser les échanges entre riverains.
- Favoriser la place des mobilités alternatives à la voiture dans une logique de desserte des polarités (équipements, commerces,...).
- Réduire l'effet « impasse » de nombreux lotissements en tissant des liens entre les quartiers.
- Favoriser la conservation d'éléments paysagers lors d'aménagements de nouveaux espaces d'habitat.

#### CARTE Les lotissements

Source : addrn

**DONNÉES MOYENNES**  
pour une parcelle ou unité foncière  
comprenant au moins un local d'habitation



- > parcelle à 21 % bâtie
- > construction de 1950 à aujourd'hui
- > maison à 1 ou 2 niveaux

### LAVAU-SUR-LOIRE



Lavau-sur-Loire,  
lotissement des années 2010  
avec voie de retournement et trottoirs.



### MALVILLE



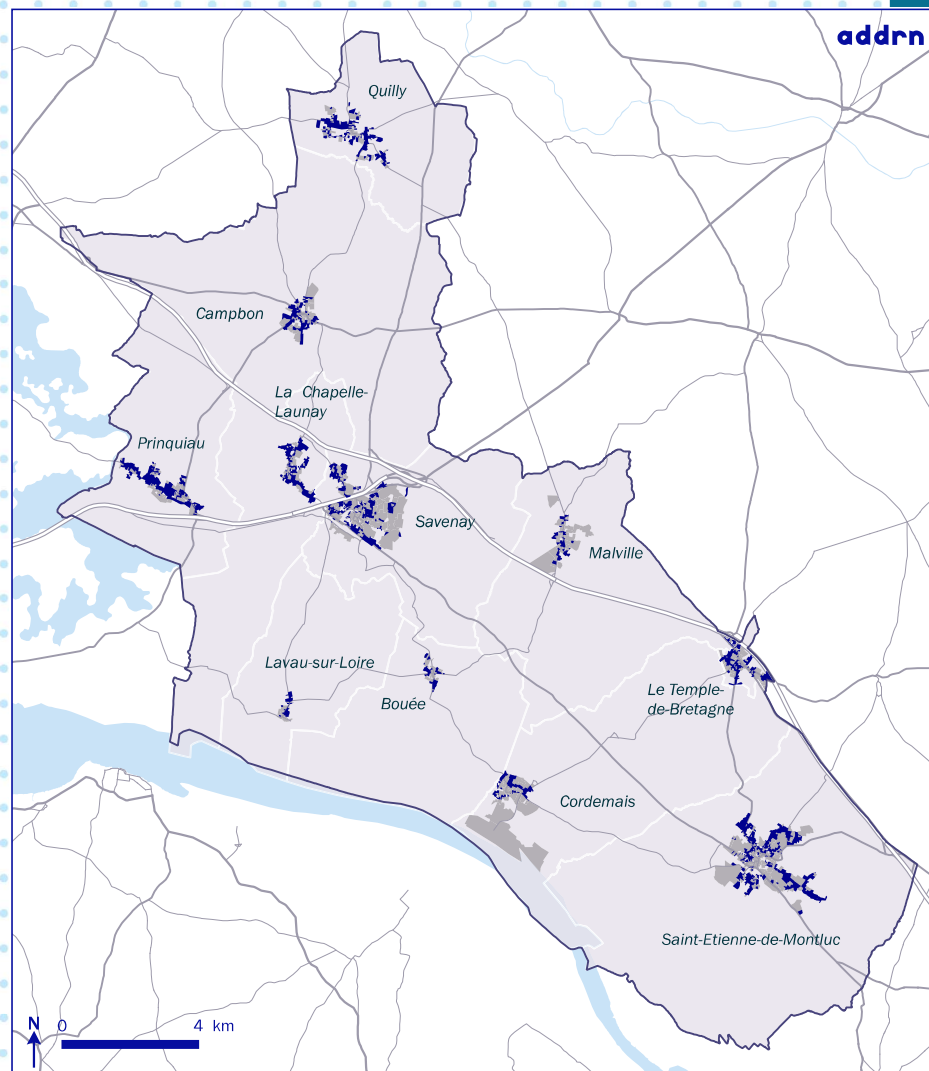
Malville,  
allée des mimosas,  
lotissement des années 1980/1990.



## L'HABITAT DIFFUS

### Les principales caractéristiques

- des pavillons sur un à deux niveaux isolés sur de grandes parcelles clôturées ;
- une urbanisation peu dense organisée de part et d'autre d'une voie de circulation ;
- un espace public lâche et souvent peu qualitatif.



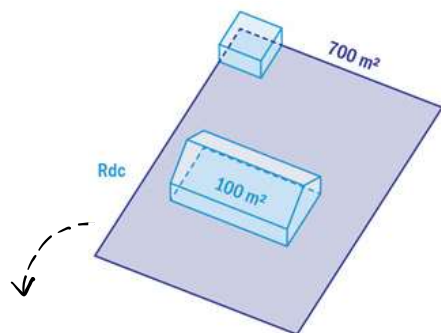
**CARTE**  
L'habitat diffus

Source : addrn

### LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Rationaliser la consommation de l'espace
- Permettre et réguler l'évolution de ce tissu qui présente un potentiel de densification
- Anticiper l'évolution parcellaire et sauvegarder les possibilités futures pour créer de nouveaux quartiers/nouvelles opérations.

**DONNÉES MOYENNES**  
pour une parcelle ou unité foncière  
comprenant au moins un local d'habitation



- > parcelle à 14 % bâtie
- > construction de 1985 à aujourd'hui
- > maison à 1 ou 2 niveaux

### LA CHAPELLE-LAUNAY



La Chapelle-Launay,  
route du Sillon,  
construction en diffus .



### BOUÉE



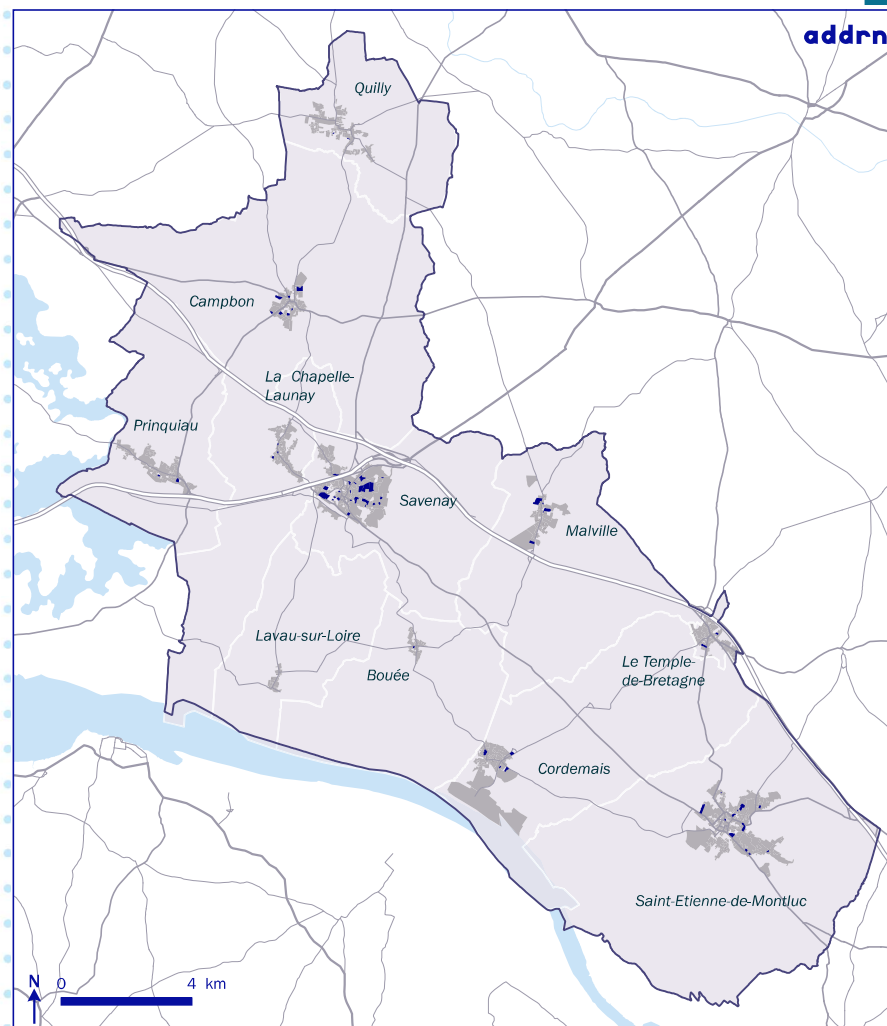
Bouée,  
route de la Tiolais,  
construction en diffus .



## LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

### Les principales caractéristiques

- opérations de maisons groupées (pavillonnaires, mitoyennes, en bande) et/ou de collectifs formant un ensemble cohérent ;
- une hauteur bâtie allant de deux à quatre niveaux ;
- un espace marqué par une écriture homogène de l'ensemble et, dans la plupart des cas, une forte végétalisation des espaces libres ;
- dans certains cas, on note la présence d'espaces à partager (squares, cheminements, jardins ouvriers,...) ;
- des opérations essentiellement localisées à proximité des principales polarités urbaines.



### LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Des ensembles qui peuvent nécessiter une réhabilitation pour améliorer le confort de vie.

### CARTE

#### Les opérations d'ensemble

Source : addrn

## SAVENAY



Savenay, rue du Bouvreuil,  
opération d'ensemble comprenant collectifs et maisons individuelles  
au sein d'un cadre arboré.



## SAINT-ÉTIENNE-DE-MONTLUC



Saint-Étienne-de-Montluc, rue Georges Bizet,  
opération d'ensemble de maisons pavillonnaires .

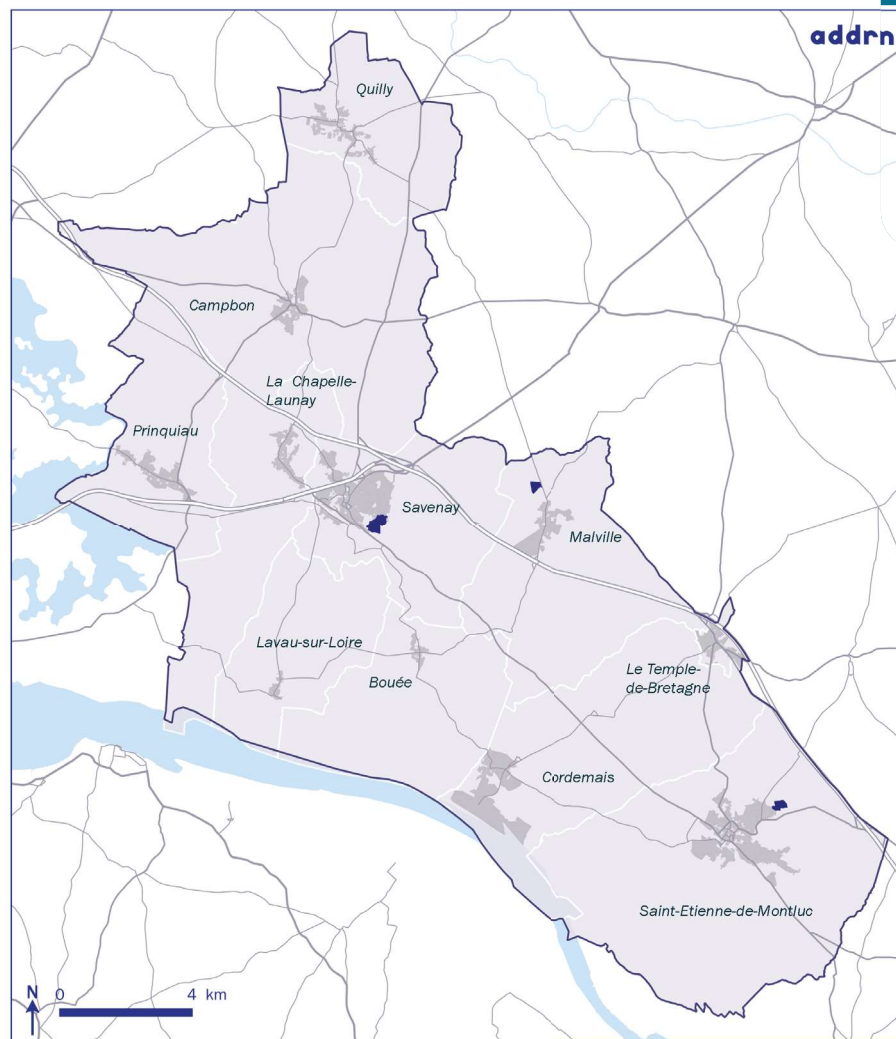


## LES LOTISSEMENTS SINGULIERS

### Les principales caractéristiques

- des pavillons sur un ou deux niveaux, isolés sur de vastes parcelles paysagées ;
- une urbanisation très peu dense organisée par le découpage parcellaire régulier ;
- espace public généreux, paysagé et qualitatif.

**CARTE**  
Les lotissements singuliers  
Source : addrn

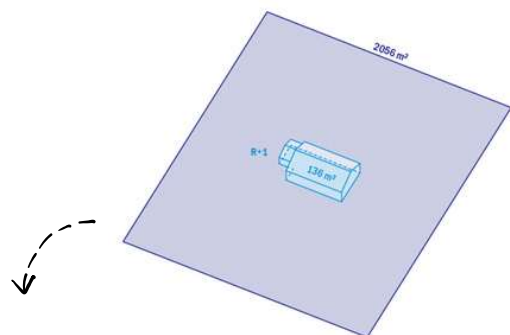


### LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Limiter la densification de ces quartiers
- Maintenir les qualités paysagères de ces quartiers.

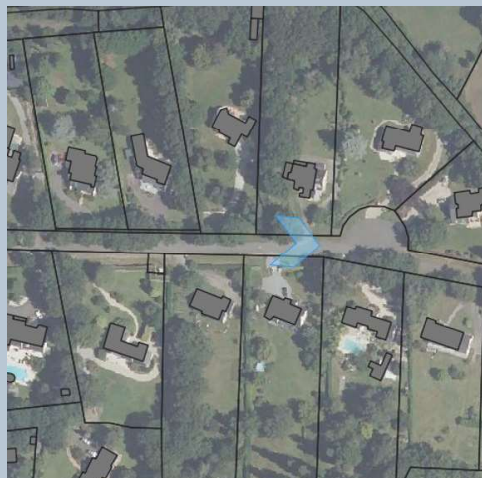


**DONNÉES MOYENNES**  
pour une parcelle ou unité foncière  
comprenant au moins un local d'habitation



- > parcelle à 7 % bâtie
- > construction de 1978
- > maison à 1 ou 2 niveaux

### SAINT-ÉTIENNE-DE-MONTLUC



Saint-Étienne-de-Montluc,  
avenue de la Blandinais,  
rue large bordée de part et d'autre d'espaces paysagers.



### MALVILLE



Malville,  
Domaine du Bois Renard,  
maisons individuelles et clôtures paysagées.

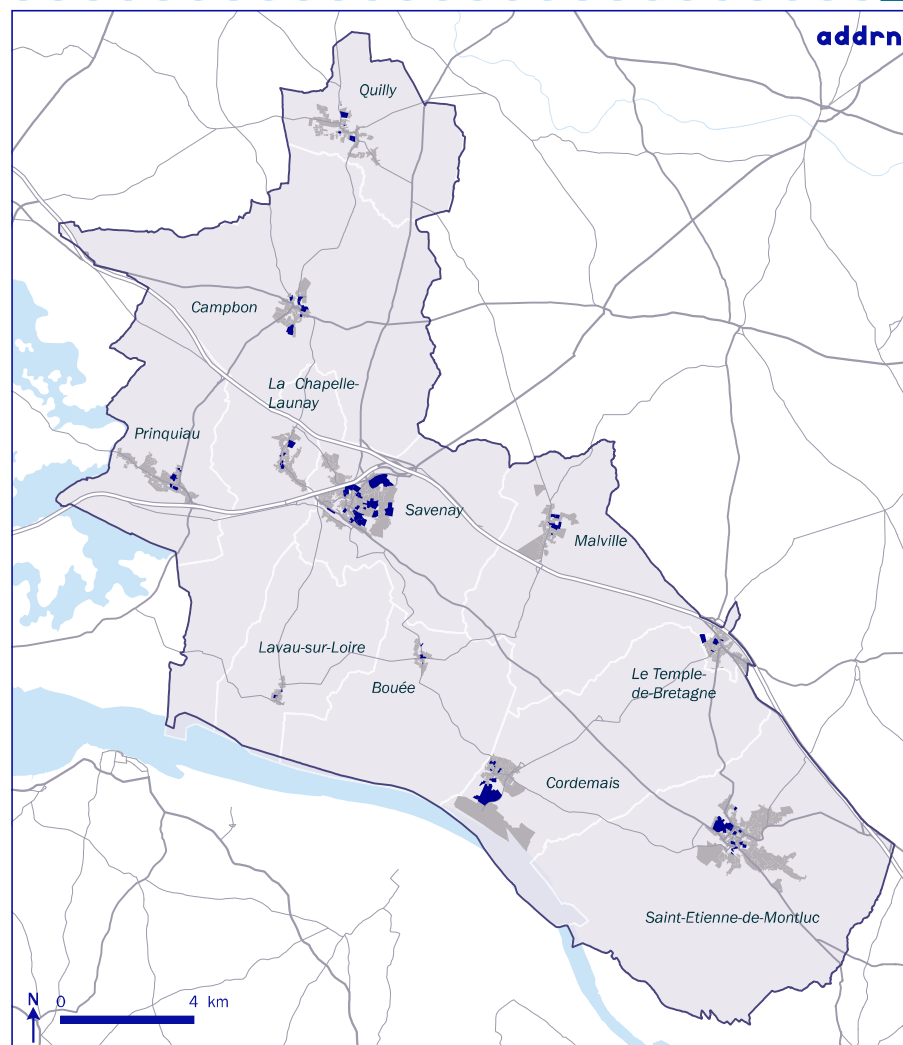


## LES EXTENSIONS CONTEMPORAINES À VOCATION D'ACTIVITÉS OU D'ÉQUIPEMENTS

### LES ZONES D'ÉQUIPEMENTS

#### Les principales caractéristiques

- des constructions de grande taille et d'implantation libre sur de très vastes parcelles accueillant des équipements sportifs, culturels, scolaires ou de loisirs ; certaines installations peuvent prendre place en plein air sur des terrains ;
- voiries plutôt larges et aménagées, comprenant de nombreux stationnements ;
- espace public lâche, où l'aménagement paysager tient une place importante (golf, parc animalier).



#### LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Favoriser l'accès aux mobilités alternatives à la voiture depuis les autres polarités ou les espaces d'habitat
- Anticiper les mutations urbaines de ces espaces sur le long terme et la mixité d'usage (habitat, commerce, artisanat...).

**CARTE**  
Zones d'équipements

Source : addrn

### SAINT-ÉTIENNE-DE-MONTLUC



Saint-Étienne-de-Montluc,  
route de Savenay,  
zone d'équipements sportifs et éducatifs .



### CORDEMAIS



Cordemais, Hippodrome de la Loire,  
zone d'équipements au sud de la commune  
bordant la Loire .



### CAMPBON



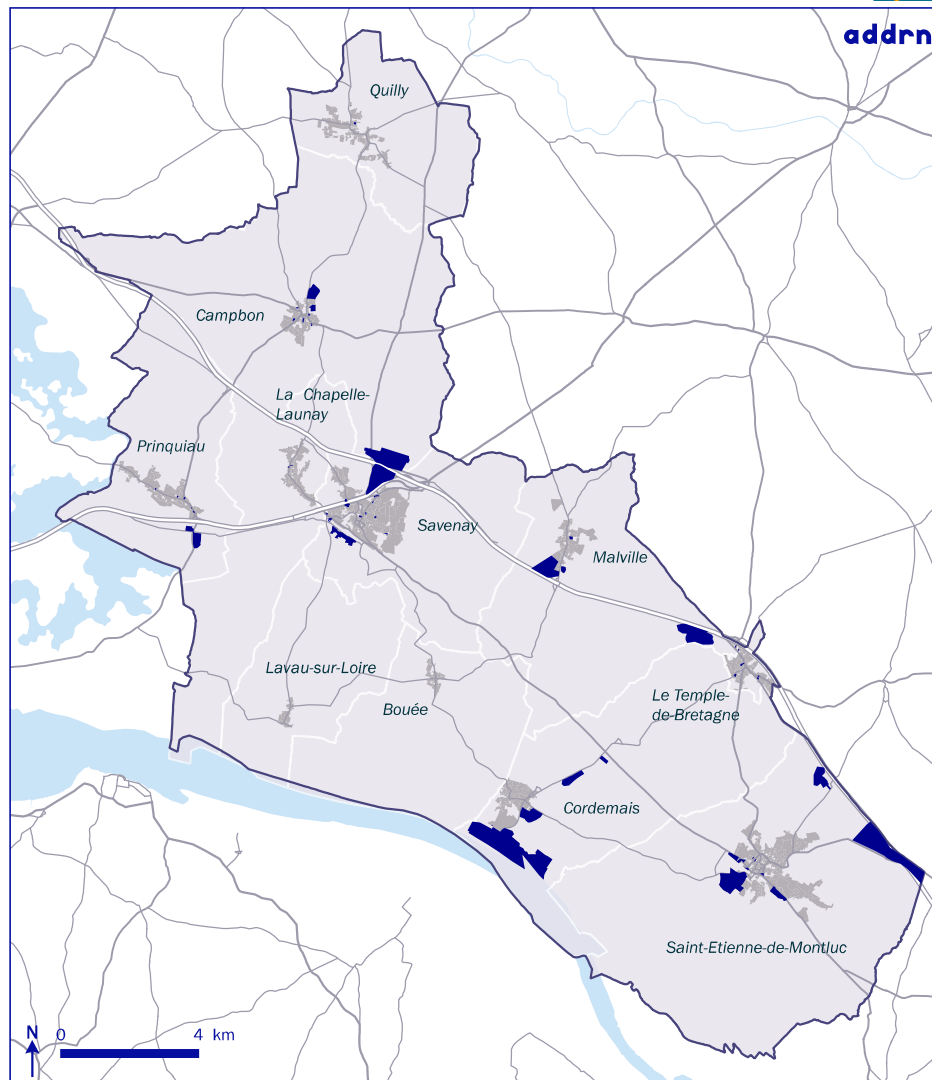
Campbon, chemin des écoliers,  
espace culturel « L'Arche », cinéma  
associatif et salle polyvalente au cœur du  
centre bourg .



## LES ZONES D'ACTIVITÉS

### Les principales caractéristiques

- des constructions de très grande taille, en rez-de-chaussée, d'implantation libre sur de vastes parcelles, accueillant des activités artisanales ou industrielles, ou des commerces de grande surface ;
- des voiries larges, plus ou moins aménagées selon la destination de la zone (artisanale ou commerciale) ;
- des espaces publics lâches, à dominante minérale dans une logique routière et de vastes nappes de stationnement et espaces logistiques.



### LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Favoriser l'accès aux mobilités alternatives à la voiture depuis les autres polarités ou les espaces d'habitat.
- Favoriser une végétalisation et une désimperméabilisation des sols
- Favoriser la densification et l'optimisation de ces espaces tant au sol qu'en hauteur
- Rationaliser l'usage du foncier.

**CARTE**  
Zones d'activités  
Source : addrn

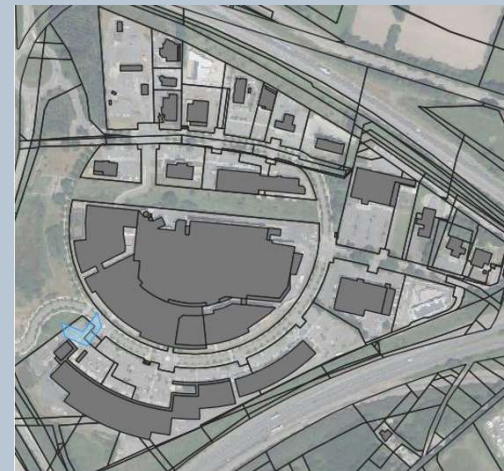
## MALVILLE



Malville,  
rue d'Estienne d'Orves,  
parc d'activités de la Croix-Blanche.



## SAVENAY



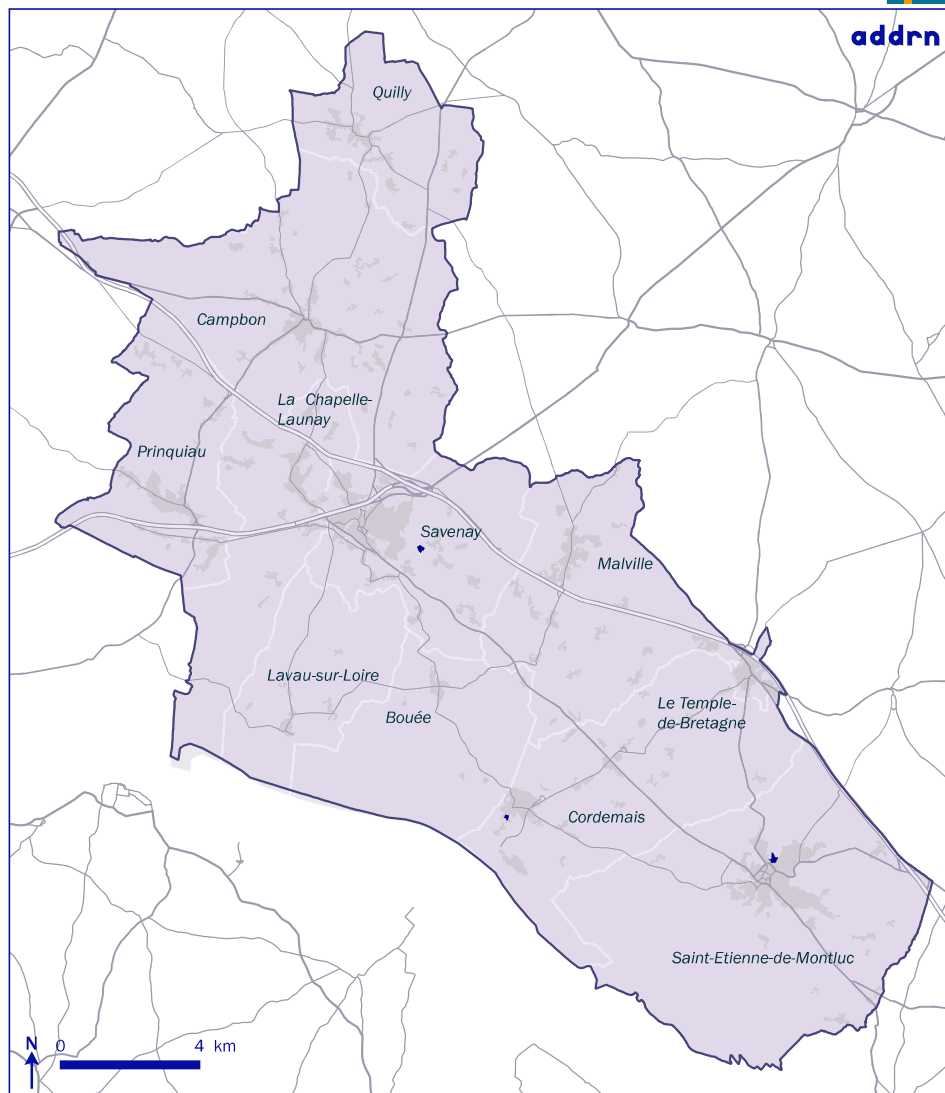
Savenay, parc d'activités de la Colleraye, zone comprenant  
des cellules commerciales et de larges espaces de voiries et  
de parkings destinés à l'automobile.



## LES CAMPINGS

### Les principales caractéristiques

- de vastes terrains paysagers et peu bâtis, occupés essentiellement par des constructions préfabriquées ;
- un effet de clôture généralement important depuis l'espace public ;
- une intégration au cadre paysager plus ou moins réussie, notamment selon la surface du terrain et la densité des emplacements.



### LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Favoriser les liens piétons et cycles entre les campings et les commerces de proximité des centres historiques
- Anticiper l'évolution et la mutation urbaine de ces secteurs sur le long terme (habitat...).

**CARTE**  
**Les campings**  
 Source : addrn

## CORDEMAIS



Cordemais,  
rue des sports,  
Camping les Salorges.



## SAINT-ÉTIENNE-DE-MONTLUC



Saint-Étienne-de-Montluc,  
bd Alexandre Goupil,  
Camping municipal de la Coletterie.



## LES CONSTRUCTIONS ISOLÉES

### Les principales caractéristiques

- des constructions d'implantation libre, de tailles extrêmement variées, comprenant des manoirs ou petits châteaux comme de modestes maisons, qui s'insèrent dans un milieu essentiellement rural.



#### **BOUÉE - Chapelle de Rohars**

Chapelle prenant place autrefois en bord de Loire, témoin du passé portuaire de Bouée. Elle constitue une émergence dans les marais ligériens.



#### **PRINQUIAU, domaine de l'Escourays**

Château prenant place en milieu rural et disposant d'un domaine boisé ; seul son portail est visible depuis l'espace public.



#### **CORDEMAIS, la villa cheminée**

Une œuvre d'art pérenne qui fait office de point de repère en bord de Loire.



### RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DU PLUi DU 3 FÉVRIER 2022

#### Un territoire d'accueil entre la métropole Nantaise et l'agglomération Nazairienne qui répond aux besoins :

- par un PLUi qui met l'accent sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- par la prise en compte des problématiques de renouvellement urbain, de développement urbain et rural maîtrisé, de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux en s'appuyant en particulier sur les travaux concernant les centralités des communes de Saint-Étienne-de-Montluc et de Savenay (labellisées « Petites villes de demain »), ainsi que sur l'étude en cours relative aux centralités et prenant en compte les spécificités, les caractéristiques et les formes urbaines des 11 communes ;
- un PLUi qui répond à la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, en accord avec la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience et, le cas échéant, par le SRADDET des Pays de la Loire et le Scot Nantes-Saint-Nazaire.

### LES ENJEUX IDENTIFIÉS

- Affirmer et sauvegarder les particularités locales.
- Mieux encadrer la densification dans le diffus et l'adapter aux capacités des réseaux et des milieux.
- Maintenir un cadre de vie de qualité au sein des centralités.
- Favoriser, accompagner et encadrer le renouvellement urbain.
- Limiter la banalisation des bourgs, induit par l'étalement urbain.
- Favoriser la végétalisation et la perméabilité des nouvelles opérations et nouveaux quartiers, tant en renouvellement urbain, en densification et en extension.
- Envisager une densification verticale, adaptée au contexte de chaquetissu urbain et de chaque commune.