

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PARTIEL



## COMMUNES DE CORDEMAIS, LE TEMPLE DE BRETAGNE ET SAINT-ÉTIENNE DE MONTLUC

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET ÉTAT  
INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PIECE DU PLUi

1.1.

ARRÊTÉ LE 8 NOVEMBRE 2018

# SOMMAIRE

## I. PREAMBULE

1. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL : L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL
  - 2.1 *La hiérarchie des documents supra-communaux*
  - 2.2 *Le SCoT de la Métropole Nantes/Saint-Nazaire*
  - 2.3 *Le SDAGE Estuaire de la Loire*
  - 2.4 *Le SAGE Estuaire de la Loire*
  - 2.5 *Le document d'aménagement commercial*
3. DES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX RÉCENTS

## II. UN TERRITOIRE DE RESSOURCE

1. UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE DE LA LOIRE AU SILLON DE BRETAGNE
  - 1.1 *Sols et sous-sols*
  - 1.2 *L'eau*
  - 1.3 *Les continuités écologiques*
  - 1.4 *Méthode d'élaboration de la trame verte et bleue locale*
  - 1.5 *Les fragmentations potentielles de la trame*
  - 1.6 *Les enjeux du grand territoire*
2. UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAPIDE
  - 2.1 *Des paysages appartenant à un patrimoine national*
  - 2.2 *Un territoire aux paysages et ambiances variées*
  - 2.3 *Les interactions de la ville avec les paysages environnants*
3. UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE ENDOGÈNE, UN MAILLAGE D'ÉQUIPEMENTS QUALITATIFS
  - 3.1 *Le SCoT de la Métropole Nantes/Saint-Nazaire : l'affirmation du pôle structurant de Saint-Etienne-de-Montluc*
  - 3.2 *Un tissu économique relativement solide*
  - 3.3 *Une offre commerciale de proximité à protéger*
  - 3.4 *Des cheminements doux qui irriguent le territoire*
  - 3.5 *Une activité agricole innovante et influente*
4. ...QUI GÉNÈRE UNE ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE
  - 4.1 *Un territoire bien équipé*

## 5. CAPACITÉ DES RÉSEAUX, DES INFRASTRUCTURES ET RESSOURCES DU TERRITOIRE

### 5.1 *Assainissement*

## III. UN TERRITOIRE ATTRACTIF SOUS INFLUENCE MÉTROPOLITAINE

1. L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE
  - 1.1 *Une prépondérance de déplacements automobiles...*
  - 1.2 *Malgré le développement des modes alternatifs*
  - 1.3 *Comment évolue la population du territoire ?*
  - 1.4 *Un manque de diversification des logements*

## 2. LES FORMES D'HABITER LE TERRITOIRE

- 2.1 *Les bourgs, réservoirs d'urbanisation*
- 2.2 *Des hameaux historiques aux hameaux contemporains*

## 3. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DE QUALITÉ

- 3.1 *Le patrimoine classé des monuments historiques*
- 3.2 *Le bâti ancien du bourg*
- 3.3 *Le bâti ancien des villages et hameaux*
- 3.4 *Les constructions isolées*
- 3.5 *Le patrimoine de pays*

## IV. UN TERRITOIRE EN MUTATION

1. LES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE ET LES FILIÈRES DE PRODUCTION DE LOGEMENT
  - 1.1 *Des dynamiques de construction différentes selon les communes entre 2010 et 2015*
2. LES POTENTIELS D'ÉVOLUTION DES PARCELLES BÂTIÉS
  - 2.1 *Recensement des différents tissus dédiés à l'habitat individuel*
  - 2.2 *L'application d'une méthodologie spécifique pour la sélection des parcelles bâties disposant d'un potentiel d'évolution*
  - 2.3 *Bilan des surfaces mobilisables pour la division foncière*
  - 2.4 *Enjeux en termes d'évolution des parcelles bâties*

## **V. LE SECTEUR DE L'HABITAT**

*5.1 Le plan départemental de l'habitat*

*5.2 les principaux schémas et plans départementaux*

*5.3 portrait du secteur de l'habitat*

*5.4 les résidences principales*

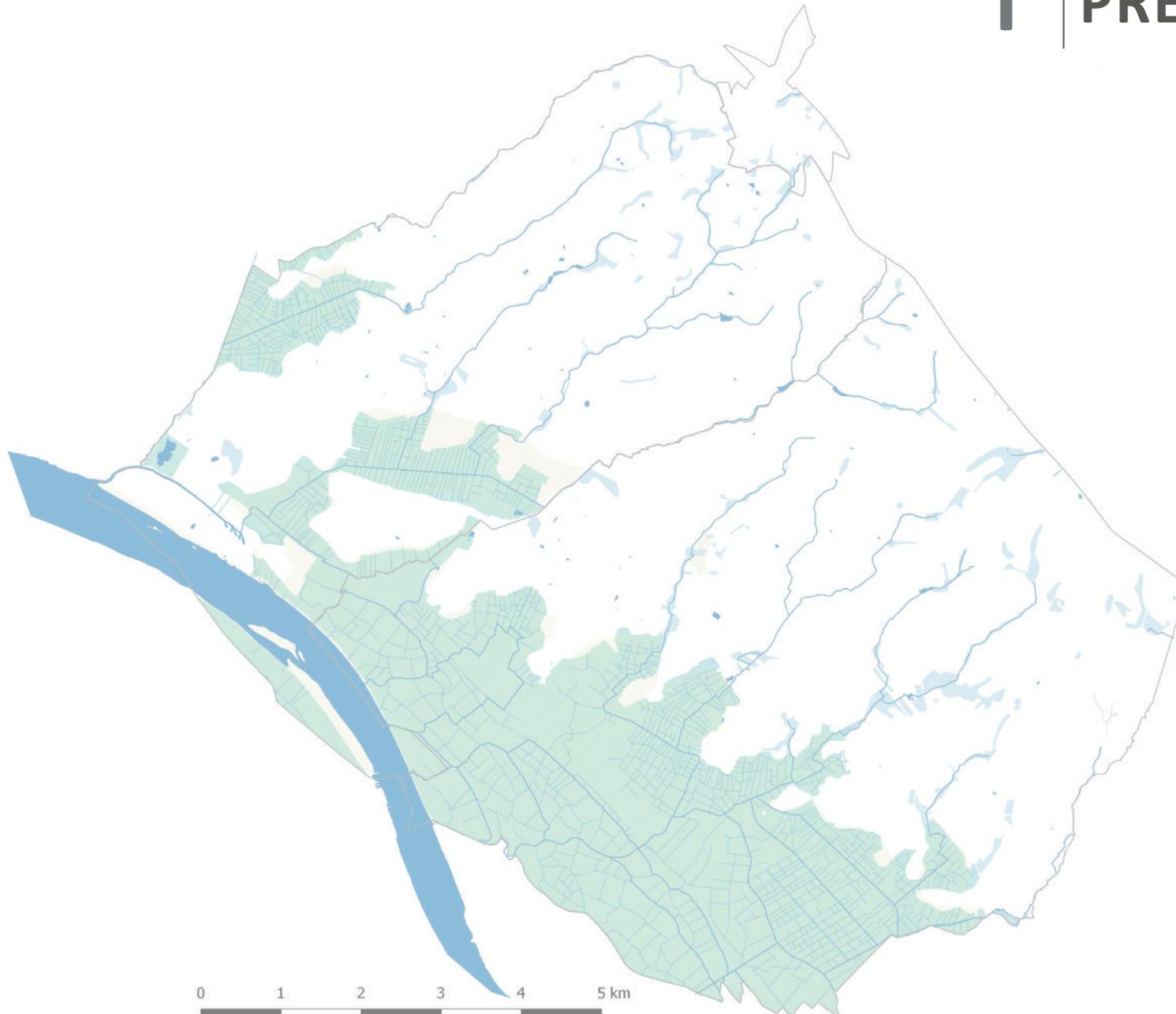
*5.5 le parc vacant*

*5.6 Le logement des publics spécifiques*

*5.7 Les dynamiques récentes*

*5.8 Photographie du marché immobilier sur le territoire*

# I | PRÉAMBULE



*Cette partie s'attache à présenter le socle législatif et supra-communal du projet.*

*L'évolution du périmètre intercommunal au 1er janvier 2017, le SCOT approuvé en décembre 2016 sont entre autre, des éléments indispensables à la compréhension du territoire et à l'élaboration du PLUi.*

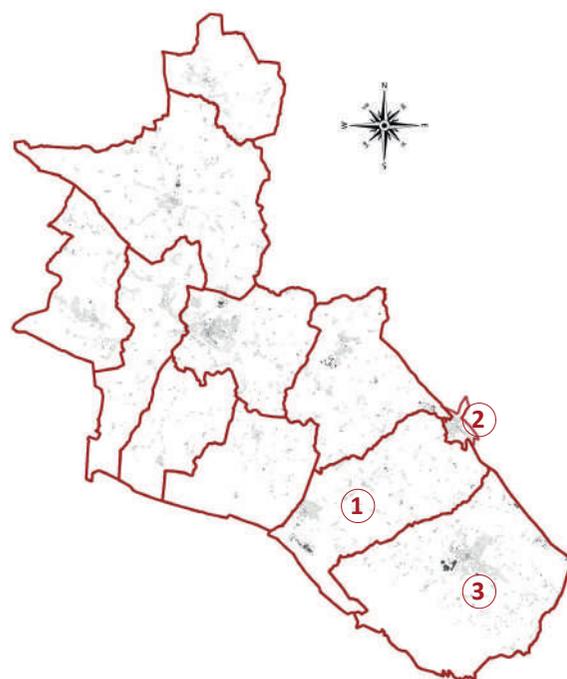
---

1. Le contexte intercommunal : l'évolution de la Communauté de Communes	P.8
2. Le contexte supra-communal	p.9
2.1 La hiérarchie des documents supra-communaux	p.9
2.2 Le SCoT de la métropole Nantes-Saint Nazaire	p.9
2.2.1. Les grands objectifs du SCoT de la métropole Nantes Saint-Nazaire	p.10
2.2.2 Des objectifs territorialisés	p.11
2.3 Le SDAGE Loire Bretagne	p.14
2.4 Le SAGE Estuaire de la Loire	p.15
2.5 Le Document d'Aménagement Commercial	p.16
3. Des documents d'urbanisme communaux récents	p.17

# 1. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL : L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

L'élaboration du PLUi a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes Coeur d'Estuaire, en date du 13 octobre 2015. Au 1er janvier 2017, le périmètre de l'intercommunalité a évolué : la Communauté de Communes Loire et Sillon a fusionné avec la Communauté de Communes de Coeur d'Estuaire. L'EPCI compétente en matière de document de planification est la Communauté de Communes Estuaire et Sillon.

Le projet de PLUi de l'ancienne Communauté de Communes de Coeur d'Estuaire s'intègre dans une intercommunalité élargie. Ainsi, il s'agit du PLUi partiel de communes de Cordemais, Saint-Etienne de Montluc et le Temple de Bretagne.



- ① Cordemais
- ② Le-Temple-de-Bretagne
- ③ Saint-Etienne-de-Montluc

**\_ POPULATION : 37 102 habitants, répartis sur 11 communes**  
**\_ EMPLOIS : 10 905 (Insee 2013)**  
**\_ ORGANISATION SPATIALE (PÔLES STRUCTURANTS AU TITRE DU SCOT) :**  
 Saint-Etienne-de-Montluc  
 Savenay

NOM	POPULATION
SAVENAY	8 255
BOUÉE	918
CAMPBON	3 941
LA CHAPELLE-LAUNAY	2 842
CORDEMAIS	3 567
LAVAU-SUR-LOIRE	755
MALVILLE	3 361
PRINQUIAU	3 463
QUILLY	1 375
SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC	6 727
LE-TEMPLE-DE-BRETAGNE	1 898

## 2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

### 2.1 La hiérarchie des documents supra-communaux

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre-eux.

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU des communes Saint-Etienne-de-Montluc, Le-Temple-de-Bretagne et Cordemais doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial Métropole Nantes/Saint-Nazaire, approuvé après révision, le 19 décembre 2016.

Il doit également être compatible avec les "orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE", avec le Plan de Déplacements Urbains et le "Programme Local de l'Habitat".

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.



Documents supra-communaux en vigueur

## 2.2 Le SCoT de la métropole Nantes Saint/Nazaire

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) définit cinq grands objectifs déclinés en grandes orientations :

### **1. Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique**

- > Construction de logements : partager la responsabilité
- > Parc existant : assurer la qualité des logements dans le temps
- > Besoins en logements : répondre à tous les habitants

### **2. La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous**

- > Emploi pour tous : cultiver une économie diversifiée et accompagner le déploiement des filières créatrices d'emplois
- > Emploi partout : miser sur les complémentarités entre territoires et prioriser les centralités
- > Localisation des commerces : maîtriser l'implantation
- > Logistique : renforcer l'innovation et la compétitivité de l'estuaire

### **3. L'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique**

- > Stratégie énergétique : affirmer les priorités
- > Biodiversité : préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles, les faire connaître, les rendre visibles
- > Agriculture : valoriser une activité essentielle
- > Omniprésence de l'eau : préserver la ressource
- > Risques : développer des réponses adaptées

### **4. Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants**

- > Urbanisation : se développer dans un espace limité
- > Formes de la ville : renforcer les centralités à toutes les échelles
- > Eco-métropole : construire la ville autour de l'eau et poursuivre la dynamique de qualité

### **5. Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien**

- > Marche à pied et vélo : rendre évidente la ville de courtes distances
- > Transports collectifs : relier les territoires grâce à une offre performante
- > Favoriser des usages raisonnés de la voirie et limités de la voiture
- > Nouvelles pratiques de mobilité : accompagner les changements et innovations à venir
- > Transport de marchandises : structurer une offre multimodale
- > Renforcer l'accessibilité inter-régionale, nationale et internationale du territoire

## 2.2.1 Les grands objectifs du SCoT de la métropole Nantes/Saint-Nazaire

### **La construction de nouveaux logements**

- > Assurer une production de logements suffisante (produire 100 000 logements à horizon 2030 à l'échelle du SCOT)
- > Privilégier l'offre de logements dans les centralités
- > Poursuivre le déploiement du parc locatif social
- > Favoriser la production de logements dans d'autres secteurs du parc (locatif privé, accession libre, abordable...)

### **Parc existant : assurer la qualité des logements dans le temps**

- > Permettre une souplesse dans l'adaptation des logements et de leurs abords
- > Poursuivre la rénovation énergétique du parc
- > Favoriser la requalification du parc existant privé et public

### **Besoins en logements : répondre à tous les habitants**

- > Garantir la mixité sociale et générationnelle
- > Veiller aux conditions de logement des travailleurs mobiles
- > Garantir des conditions d'hébergement pour les plus fragiles
- > Assurer l'accueil des gens du voyage
- > Proposer des formes d'habiter diversifiées, innovantes et évolutives
- > Favoriser des formes urbaines économes en espace
- > Accompagner les nouveaux modes d'habiter (ex : habitat participatif)

## 2.2.2 Des objectifs territorialisés

Le SCOT prévoit des objectifs chiffrés et territorialisés en matière de politique de l'habitat :

- Une production de l'ordre de 120 logements/an à l'échelle des 3 communes

- Une offre nouvelle de logements à répartir dans les trois communes mais qui doit permettre de renforcer chacun des pôles structurants identifiés dans le SCOT : 60% de la production en logements est concentrée sur Saint-Etienne de Montluc

- Des objectifs à atteindre en termes de production de logements locatifs sociaux dans les opérations de construction neuve (20%)

Le SCOT est également le garant de la préservation de l'équilibre général en termes de préservation des espaces agricoles et naturels et développement urbain. Il fixe ainsi un certain nombre de règles avec lesquelles le PLUi devra être compatible :

- **Un maintien des grands équilibres du territoire afin d'assurer la pérennité des espaces agricoles : à l'échelle des 3 communes, préserver en "espaces agricoles pérennes" 4300 ha.**

### Les objectifs fixés

Objectifs moyens annuels de production de logements des intercommunalités:

EPCI concerné	de	à	X logts/an
Nantes Métropole	5 500	à	6 200 logts/an
Carene	950	à	1 100 logts/an
CC d'Erdre et Gesvres	420	à	530 logts/an
C.C. Loire et Sillon	190	à	220 logts/an
<b>CC Cœur d'Estuaire</b>	<b>100</b>	<b>à</b>	<b>120 logts/an</b>
C.C. de la Région de Blain	110	à	140 logts/an

Estuaire et Sillon

Objectifs moyens de production de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI)

EPCI concerné	Part des PLUS-PLAI dans la construction neuve
Nantes Métropole	33 %
Carene	33 %
CC d'Erdre et Gesvres	20 %
C.C. Loire et Sillon	20 %
<b>CC Cœur d'Estuaire</b>	<b>20 %</b>
C.C. de la Région de Blain	20 %

Estuaire et Sillon

Part du parc total de logements au sein de l'intercommunalité

Pôle structurant	Part en % à l'horizon 2030
Nort-sur-Erdre	environ 17 %
Treillières-Grandchamp-des-Fontaines	environ 25 %
Savenay	environ 35 %
Blain	environ 64 %
<b>Saint-Étienne-de-Montluc</b>	<b>environ 60 %</b>

Estuaire et Sillon

### Les constats

77 logements / an en moyenne entre 2005 et 2014

Taux de logements sociaux de 5,5% en 2013

58% du parc de logements concentré à St Etienne-de-M. en 2013

### - Infléchir la dynamique d'extension de l'urbanisation

La métropole Nantes Saint-Nazaire affirme comme objectif prioritaire la lutte contre l'étalement urbain en tendant à l'horizon 2030, vers une réduction de 50 % de la consommation d'espaces agricoles, naturels et

forestiers (avec un minimum de 40 %) de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine.

Chaque commune participe à cet effort. Les documents d'urbanisme doivent veiller en conséquence à traduire cet objectif à leur échelle et au regard des spécificités locales des territoires qu'ils couvrent.

À l'horizon 2030 et à l'échelle du SCOT, la consommation d'espace se fera à 59% dans l'enveloppe urbaine et à 41% en extension afin d'inverser le rapport constaté lors de la période précédente (1999-2012).

- **Des objectifs différenciés minimum sont définis pour chaque intercommunalité afin de répondre à l'objectif global à l'horizon 2030** : à l'échelle des trois communes, l'objectifs de réduction de la consommation d'espaces à vocation résidentielle et économique en extension de l'enveloppe urbaine est de -35%.

- Afin d'accompagner le développement urbain, à l'échelle de l'intercommunalité, la densité moyenne minimale est de 20 logements par hectare au sein de zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine (cet objectif peut être décliné par l'intercommunalité en respectant les spécificités du territoire).

Les pôles structurants, à l'échelle de la commune, devront fixer une densité moyenne minimale de 25 logements par hectare au sein de zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine.

### - Accompagner l'évolution qualitative des villages

Pour certains villages, dont l'importance, le niveau de services, l'organisation ou les spécificités géographiques font l'objet une stratégie argumentée de développement, une extension limitée de l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine peut être admise, sous réserve :

- de ne pas compromettre la stratégie de confortement des centralités (bourgs, centres villes) ;
- de respecter la capacité d'accueil du village (en matière de desserte par la voirie et les réseaux notamment) ;
- de respecter la structuration urbaine du village (trame d'espaces publics, formes urbaines et orientations, forme du parcellaire traditionnel,..) ;
- de respecter les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers (conservation des points de vue, reconstitution de lisières urbaines qualitatives, attention portée à la circulation des engins agricoles, recherche d'une moindre imperméabilisation,...).

Seul le village de la Croix Morzel a été identifié au SCOT comme entité bénéficiant de possibilités d'extension.

Les espaces agricoles à pérenniser à l'échelle du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire sont répartis entre intercommunalités de la façon suivante :

EPCI concerné	Espaces agricoles pérennes (en ha)
Nantes Métropole	15 000 ha
Carene	5 800 ha
CC d'Erdre et Gesvres	32 000 ha
C.C. Loire et Sillon	11 500 ha
<b>CC Cœur d'Estuaire</b>	<b>4 300 ha</b>
C.C. de la Région de Blain	11 500 ha

Estuaire et Sillon

Objectifs de réduction de la consommation d'espaces à vocation résidentielle et économique en extension de l'enveloppe urbaine

EPCI concerné	Objectif minimum à l'horizon 2030
Nantes Métropole	- 50 %
Carene	- 35 %
CC d'Erdre et Gesvres	- 35 % pour les 4 EPCI
C.C. Loire et Sillon	
<b>CC Cœur d'Estuaire</b>	
C.C. de la Région de Blain	

Estuaire et Sillon



## 2.4 Le SAGE Estuaire de la Loire

Les dispositions du SDAGE sont prises en compte dans le SAGE. Les communes de Cordemais et Saint-Etienne de Montluc sont situées dans le périmètre du SAGE de l'Estuaire de la Loire, approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 septembre 2009.

Les objectifs du SAGE sont les suivants:

### 1. Qualité des milieux

- Améliorer la connaissance des zones humides et des cours d'eau
- Protéger les milieux aquatiques/humides
- Gérer/entretenir les zones humides
- Adopter une gestion équilibrée et différenciée des canaux et des cours d'eau
- Mettre en oeuvre le scénario «morphologique» de restauration de l'estuaire entre Nantes et Saint-Nazaire
- Poursuivre la mise en oeuvre du programme de relevé de la ligne d'eau d'étiage en amont de Nantes.

### 2. Qualité des eaux

- Réduire les phénomènes d'eutrophisation des eaux de surface
- Réduire les teneurs en nitrates des eaux souterraines
- Réduire les pollutions phytosanitaires
- Réduire les contaminations bactériologiques
- Connaître et réduire l'impact des micropolluants.

### 3. Inondations

- Prévenir les risques d'inondation par une meilleure connaissance de l'aléa
- Diminuer les risques en réduisant la vulnérabilité des secteurs impactés.

### 4. Gestion quantitative et alimentation en eau

- Coordonner la gestion des ressources actuelles et futures afin de satisfaire tous les usages de manière équilibrée
- Mener et mettre en oeuvre une politique concrète d'économie d'eau.

Il est à noter que les marais estuariens couvrent une grande superficie du territoire de la commune.

Dans le milieu naturel des Marais du Nord Loire, le SAGE a pour objectif la mise en oeuvre d'une gestion équilibrée permettant de garantir à la fois:

- le maintien des fonctions écologiques,
  - le fonctionnement hydraulique (entretien des canaux et des ouvrages, niveaux d'eau)
- et assurer ainsi la poursuite des activités humaines traditionnelles de même que celles qui se sont développées plus récemment (tourisme).

Le PLUi devra être compatible avec les préconisations du SAGE Estuaire de la Loire.

## 2.5 Le Document d'Aménagement Commercial

Les collectivités qui composent le SCoT de la métropole Nantes-Saint-Nazaire ont décidé de définir une stratégie commune en matière d'implantation commerciale. Ainsi, le DAC précise les enjeux et orientations en matière d'aménagement commercial du SCoT approuvé la première fois en 2007 puis 2016, tout en restant fidèle aux grands principes qui définissent la métropole à l'horizon 2020.

Le DAC distingue trois secteurs :

- > les centralités
- > les zones d'aménagement commerciale (ZAcOm)
- > les espaces hors ZAcOm et centralités

Les grands principes s'y appliquant sont :

- > Privilégier les centralités urbaines pour toutes les implantations commerciales
- > Polariser les grands commerces difficilement insérables en ville, dans les zones d'aménagement commercial
- > Eviter les implantations en dehors des centralités et des zones d'aménagement commercial

Ainsi, l'optimisation des espaces existants à l'échelle du territoire est un enjeu tout aussi important que l'ouverture de nouveaux espaces.

Le SCoT prend acte du secteur limité de la zone d'activités de la Folaine à Cordemais, développé en cohérence avec le projet urbaine du Temple de Bretagne.

Le territoire totalise environ 8 700m<sup>2</sup> de surfaces commerciales (10% de la surface totale à l'échelle métropolitaine). L'enjeu général est d'optimiser la répartition commerciale entre les différents EPCI.

A l'échelle de la nouvelle intercommunalité, le SCoT affirme sa volonté de renforcer la vocation commerciale des pôles structurants et de conforter le tissu commercial des centres de communes et de quartiers. Ainsi, le SCoT prévoit de :

- > développer une stratégie de complémentarité de l'offre entre les centres villes et les pôles de périphérie afin de préserver un équilibre territorial
- > de conforter et développer le commerce de proximité dans les centralités des bourgs pour renforcer l'animation de la vie urbaine et diminuer les déplacements motorisés pour les achats du quotidien
- > de mettre en oeuvre les actions nécessaires au maintien du dernier commerce accessible aux personnes peu mobiles pour garantir un accès aux équipements commerciaux à tous les habitants

## 2.6 Le Programme Local de l'Habitat

Par délibération en date du 27 avril 2017, la Communauté de communes Estuaire et Sillon s'est engagée dans une démarche volontariste d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle des 11 communes de son territoire. Ce travail s'est inscrit dans la continuité à la fois du PLH (2014 – 2020) du territoire de l'ex Communauté de communes Loire et Sillon ainsi que dans celle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) dont l'élaboration avait été engagée par l'ex Communauté de communes Cœur d'Estuaire. L'élaboration du PLH s'est faite de manière partenariale à l'échelle locale mais aussi avec les principaux partenaires, en particulier le Département de Loire-Atlantique et l'Etat. Le territoire Estuaire et Sillon étant inclus dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nantes Saint-Nazaire, le PLH se devait d'être également compatible avec le SCoT.

Les objectifs démographiques et de logements ont permis de déterminer un besoin de 329 logements en moyenne par an, soit 1 974 logements à créer sur la durée du PLH. Cette répartition s'organise selon trois secteurs inspirés du SCoT Nantes Saint-Nazaire.

Le conseil communautaire a arrêté le projet de PLH le 27 septembre 2018, il a été transmis aux communes pour avis, le conseil se prononcera à nouveau sur la prise en compte des avis communaux le 20 décembre prochain avant transmission au Préfet pour avis du CR2H en début 2019, puis adoption définitive par le conseil communautaire en février ou mars 2019.

### 3. DES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX RÉCENTS

Les PLU communaux en vigueur sur les trois communes sont relativement récents :

- le PLU de Cordemais a été approuvé le 12 mai 2014,
- le PLU de Saint-Etienne de Montluc a été approuvé le 27 septembre 2012,
- le PLU du Temple de Bretagne a été approuvé le 29 août 2013.

Le bilan des documents d'urbanisme récents est nécessaire pour identifier si les objectifs des PLU ont été atteints. L'absence de recul sur la durée de vie des PLU nous amène à regarder principalement si les objectifs en matière d'habitat ont été respectés.

#### Rappel des principaux objectifs du projet communal de Cordemais avant sa révision générale

Le PADD du PLU avant sa révision générale était construit autour des axes stratégiques suivants :

1. Promouvoir un développement urbain raisonné tout en préservant le caractère rural de Cordemais
2. Conforter la dynamique économique et commerciale
3. Préserver et valoriser les espaces naturels de la commune
4. Maintenir et préserver les activités agricoles
5. Faciliter et diversifier les modes de déplacements pour tous
6. Prévenir les nuisances et optimiser les ressources

Le PADD du PLU avant sa révision générale programmatrait notamment les objectifs suivants :

- un taux de variation annuel de l'ordre de 2,50%/an
- un rythme de constructions en logements de l'ordre de 30 logements/an
- un développement privilégié sur le secteur de la Croix Morzel phasé dans le temps et maîtrisé à travers la création de la ZAC
- une poursuite de la dynamique économique et commerciale en pérennisant les activités liées à la centrale et en développant notamment le parc de la Folaine
- une préservation du patrimoine naturel et bâti et de l'activité agricole.

#### Rappel des principaux objectifs du projet communal du Temple de Bretagne avant sa révision générale

La commune du Temple de Bretagne a défini cinq objectifs majeurs dans son PLU avant sa révision générale :

1. Maîtriser l'accueil d'une population nouvelle sur un territoire exigu ;
2. Penser un nouveau modèle de développement urbain ;
3. Conforter l'activité artisanale et commerciale existante ;
4. Mettre en oeuvre un développement durable ;
5. Valoriser le cadre de vie des résidents.

Le projet communal du PLU en vigueur du Temple de Bretagne identifiait entre autres, les objectifs suivants :

- un objectif d'une douzaine de logements nouveaux par an sur le territoire
- la production de logements locatifs sociaux sera encouragée (10 à 12 logements sur la durée du présent PLU)
- une densité moyenne de 15 logements/hectare minimum sera appliquée pour chaque opération d'ensemble à destination de l'habitat

## Rappel des principaux objectifs du projet communal de Saint-Etienne de Montluc avant sa révision générale

Les axes de développement du projet communal du PLU de Saint-Etienne de Montluc avant sa révision générale étaient :

- Maintenir la croissance démographique tout en maîtrisant le développement urbain
- Conforter Saint-Etienne de Montluc dans son rôle de pôle structurant
- Protéger l'identité rurale et les richesses naturelles de la commune

Les principaux objectifs soulignés par le PLU avant sa révision portaient sur les éléments suivants :

- Favoriser la création d'une cinquantaine de logements par an afin d'accueillir environ 1 000 nouveaux habitants d'ici 2020 (croissance d'environ 1% par an).
- Augmenter l'offre en logements de type F2 ou F3 afin de répondre aux mutations démographiques (baisse de la taille des ménages) par l'intermédiaire de programmes de logements (ZAC notamment).
- Favoriser le logement social afin de répondre aux besoins des actifs locaux aux revenus les moins importants
- Créer une offre en logements adaptée aux personnes âgées à proximité du bourg
- Conforter Saint-Etienne dans son rôle de pôle structurant (notamment par le développement de la ZAC de la Chênaie)
- Protéger l'identité rurale et les richesses naturelles de la commune

### Bilan des objectifs en logements sur les trois communes (période de référence 2009-2015)

	<b>Cordemais</b>	<b>Le Temple de Bretagne</b>	<b>Saint-Etienne de Montluc</b>
<b>Nombre de logements construits par an sur la période 2009-2015</b>	<b>26,3 logements/an</b>	<b>10,3 logements/an</b>	<b>47,9 logements/an</b>
<b>Densité moyenne des opérations (nombre de logements par hectare)</b>	<b>15,2 logements/ha</b>	<b>19,3 logements/ha</b>	<b>16,7 logements/ha</b>

Les objectifs en termes de rythme de construction et de densité moyenne des opérations ont été respectés par les trois communes sur la période de référence 2010-2015. L'atteinte des objectifs en logements pour le pôle structurant sont en partie expliqués par la création de la ZAC de la Chênaie. La poursuite de ce dynamisme nécessite au PLUi d'engager une nouvelle réflexion.

## SYNTHÈSE

### UN CADARAGE SUPRA-COMMUNAL IMPORTANT

**Le PLUi élaboré à l'échelle des communes de Cordemais, Saint-Etienne de Montluc et du Temple de Bretagne s'intègre dans un nouveau périmètre intercommunal : la Communauté de Communes d'Estuaire et Sillon. Même si la prospective du SCOT s'appuie sur les anciens périmètres intercommunaux, le PLUi devra se positionner au sein de cette nouvelle structure, à travers les enjeux suivants :**

- Formaliser des objectifs communs en termes de production de logements, y compris du logement social.
- Organiser la répartition territoriale des objectifs entre les deux pôles structurants de Savenay et Saint Etienne de Montluc, et sur le reste du territoire.
- Faire évoluer le PLUi valant PLH en PLUi seulement car la compétence PLH revient à l'intercommunalité
- Mettre en place du projet communautaire Estuaire et Sillon
- Prendre en compte les documents supra-communaux dans le cadre de l'élaboration du PLUi
- Maintenir la cohérence à cette nouvelle échelle concernant la déclinaison du SCOT et ce, sur l'ensemble des thématiques

## II | UN TERRITOIRE DE RESSOURCES



*Le territoire composé par les communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc se caractérise par un socle naturel et paysager remarquable entre la Loire, les marais et le Sillon de Bretagne.*

*Cette partie s'attache à présenter les ressources et richesses du territoire, les atouts fondateurs pour la construction d'un projet intercommunal.*

## 1. UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE DE LA LOIRE AU SILLON DE BRETAGNE

*1.1 Sols et sous-sols*

*1.2 Un territoire fortement lié à l'eau*

*1.3 Les réservoirs de biodiversité*

*1.4 La trame verte et bleue du territoire*

*1.5 Les fragmentations potentielles de la trame*

*1.6 Les enjeux du grand territoire*

## 2. UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ

*2.1 Des paysages appartenant à un patrimoine national*

*2.2 Un territoire aux paysages et ambiances variées*

*2.3 Les interactions de la ville avec les paysages environnants*

## 3. UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE ENDOGÈNE, UN MAILLAGE D'ÉQUIPEMENTS QUALITATIFS

*3.1 Le SCoT de la Métropole Nantes/Saint-Nazaire : l'affirmation du pôle structurant de Saint-Etienne-de-Montluc*

*3.2 Un tissu économique relativement solide*

*3.3 Une offre commerciale de proximité à protéger*

*3.4 Des cheminements doux qui irriguent le territoire*

*3.5 Une activité agricole innovante et influente*

## 4. ...QUI GÉNÈRE UNE ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

*4.1 Un territoire bien équipé*

## 5. CAPACITÉ DES RÉSEAUX, DES INFRASTRUCTURES ET RESSOURCES DU TERRITOIRE

*5.1 Assainissement*

# 1. UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE DE LA LOIRE AU SILLON DE BRETAGNE

## 1.1 Sols et sous-sols

### Un territoire au relief marqué

Le territoire composé des trois communes présente un relief qui s'élève jusqu'à 90m et dessine trois grandes entités paysagères : la vallée de la Loire, le coteau et les terres de plateau.

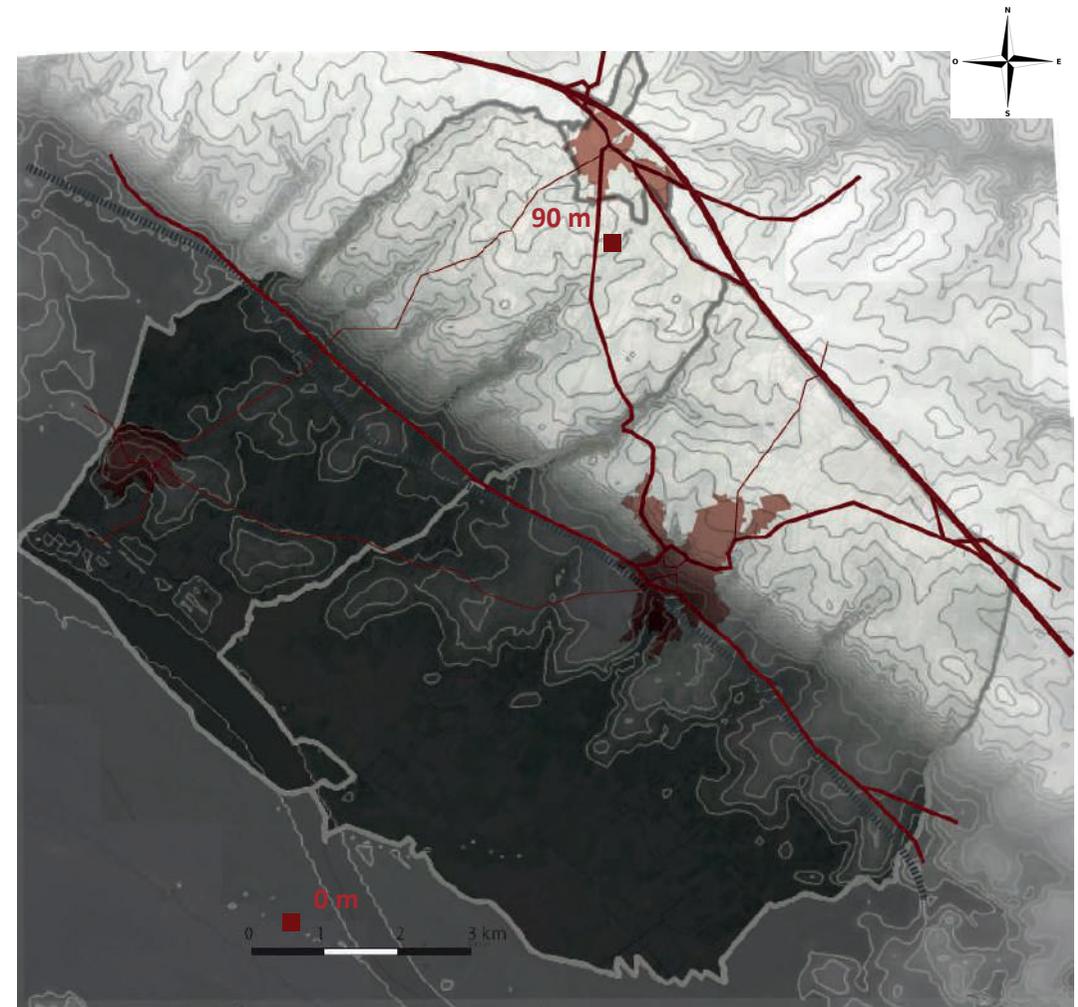
La commune du Temple de Bretagne, située sur le plateau, ne présente pas un relief très marqué compte tenu de sa superficie limitée (172 ha).

Sur les communes de Cordemais et de Saint-Etienne-de-Montluc, le Sillon de Bretagne tranche les communes en deux parties distinctes, avec l'altitude la plus élevée au nord sur le plateau et une pente douce jusqu'à la Loire. Le coteau constitue une limite naturelle entre les deux parties.

Le plateau qui s'étend au nord-est du sillon atteint des altitudes de 70 à 90m qui s'élèvent régulièrement vers le nord. Les horizons sont plats. Les seuls accidents du relief s'inscrivent en creux : coulées ou ruisseaux de direction perpendiculaire au sillon qui entaillent le rebord du plateau de 30 à 50 m.

Cette variation altimétrique marquée entraîne des dégagements visuels orientés vers l'estuaire. Elle est cependant moins abrupte sur Saint-Etienne-de-Montluc où une marche d'une quinzaine de mètres d'altitude marque une transition entre la Loire et le plateau. En revanche, au sein du plateau, les cônes de vue sont moins larges en raison de la présence d'un bocage dense.

La vallée de la Loire, est caractérisée par un relief plat où la centrale thermique focalise l'attention. Cette partie basse du territoire accueille les zones humides, marais et des paysages identitaires de bord de Loire (bocages, boisements, marais...).



- Courbes topographiques des trois communes - Source : IGN

## Un territoire au relief visible, des cônes de vue intéressants



*Saint-Etienne-de-Montluc - La gatais - Vue vers le Sillon*

La topographie variée du territoire, offre une grande variété d'habitats écologiques : bords de Loire, basses vallées, marais, zones humides, ruisseaux, prairies, bocages et boisements...

Les marais ainsi présents dans les parties basses du relief, au sud, sont d'un grand intérêt écologique et agricole, mais assurent aussi un rôle de régulateur de niveau de la gestion de l'eau.

Les vallons créés par le réseau hydraulique et étoffés par les langues boisées rendent la topographie nettement perceptible sur le terrain.

Ce relief, très marqué offre de grand dégagements visuels vers la Loire. Au nord, le bocage et les boisements limitent les perceptions.

Cependant depuis le coteau, les cônes de vue sont très larges comme le montrent les photographies. Le dénivelé marqué se ressent clairement. Cette séparation entre le plateau bocager et la vallée de la Loire est identifiable sur l'ensemble du territoire.



*Saint-Etienne-de-Montluc - Bernardière Epinette - Vue vers la Loire*



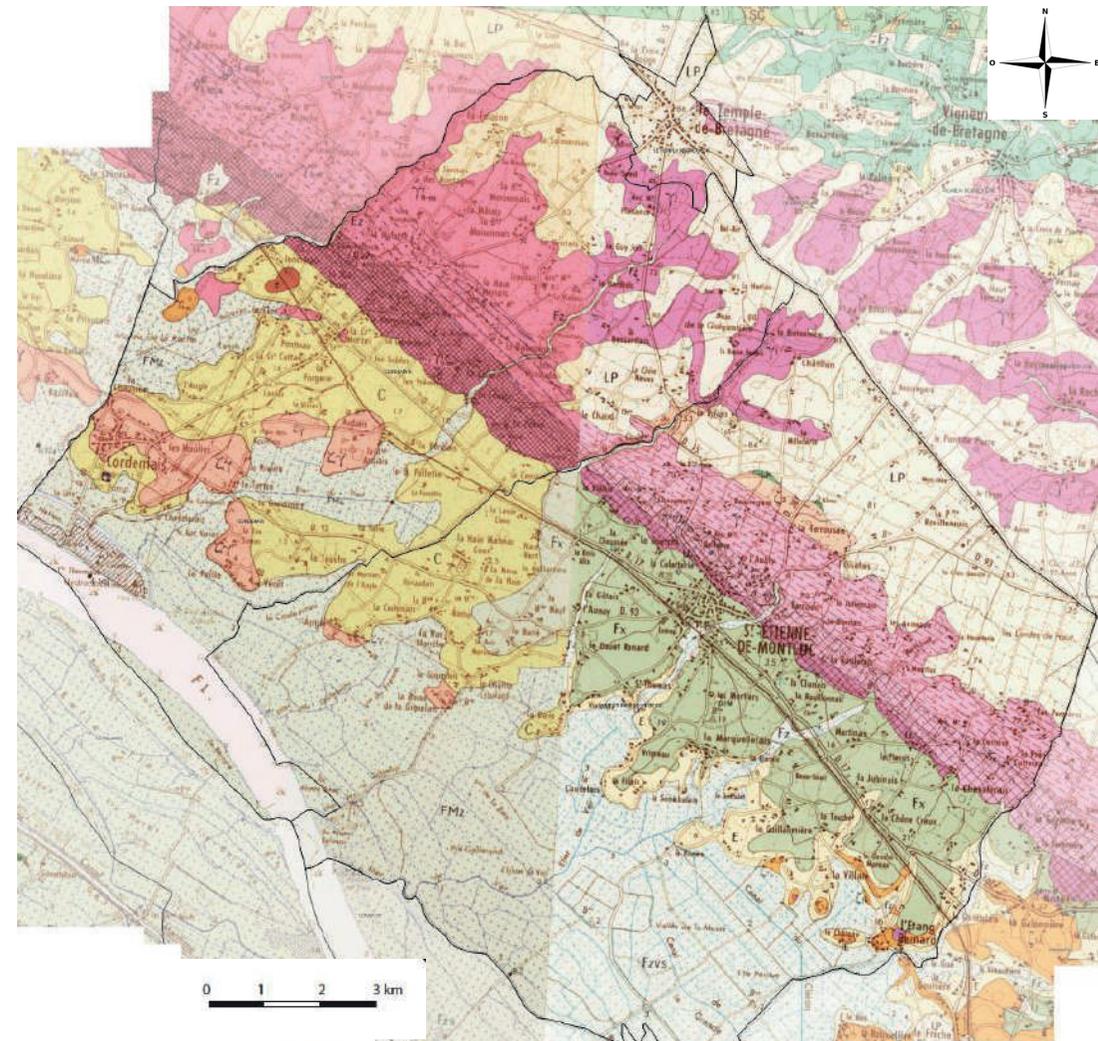
*Saint-Etienne-de-Montluc - Bernardière Epinette - Vue vers la Loire*

## Géologie entre plateau et vallée

Le plateau correspond au socle armoricain composé de granites et de roches métamorphiques (gneiss, micaschistes), fortement plissées. Ce socle très ancien (Pré-Cambrien, - 1 milliard d'années) est recouvert de sédiments plus récents : sables et cailloutis pliocènes (6,5 millions d'années), et surtout par les limons quaternaires (-12 000 ans) qui atteignent 10 à 80m d'épaisseur sur le plateau.

La cuvette de la Loire est remblayée par une grande épaisseur d'alluvions qui atteignent environ 8m, dans lesquelles s'emboîtent les alluvions plus récentes des marais, vallées et îles. Ces couches successives de sédiments caractérisant le sud des communes où les sols sont à dominance argileuse. Les sols sont principalement calcaires et basiques à proximité de la Loire, acides et riches en matière organique dans les fond de marais.

- LP : recouvrement des plateaux
- Granite à deux micas orienté
- Granité hercynien à deux micas
- C. Dépôts de versants. Colluvions, formations de solifluxion, limons et sables
- Gneiss injectés de granite
- Fz Alluvions fluviale modernes (limons et sables)
- Fzvs Vase et sable
- Fx Moyenne terrasse (alluvions)
- FMz. Alluvions fluvio-marines de l'estuaire de la Loire : vases et sables



- Carte géologique des couches superficielles du territoire - Source : BRGM

## Risques liés au sol

La France dispose d'un zonage sismique qui divise le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes:

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

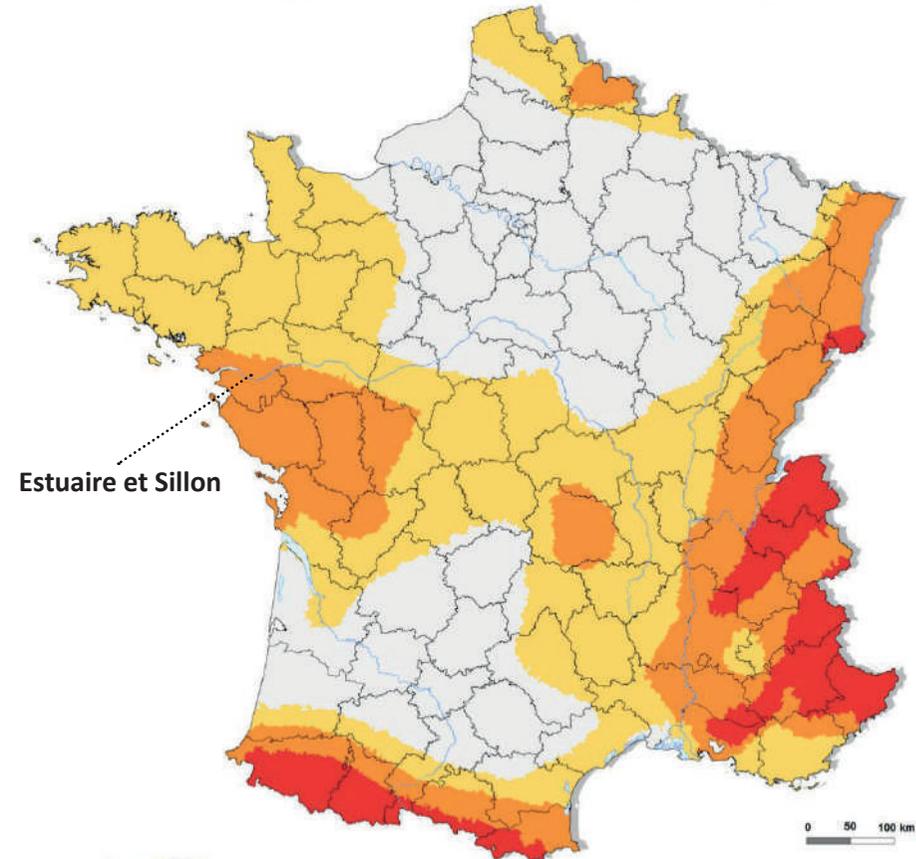
La communauté de communes Estuaire et Sillon est située dans une zone de sismicité modérée (zone 3).

Dans les zones de sismicité modérée (zone 3), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories II, III et IV. Les grandes lignes de ces règles de construction parasismique sont:

- la prise en compte de la nature du sol et du mouvement du sol attendu,
- la qualité des matériaux utilisés,
- la conception générale de l'ouvrage (qui doit allier résistance et déformabilité),
- l'assemblage des différents éléments qui composent le bâtiment (chaînages),
- la bonne exécution des travaux.



### Zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (art. D. 563-8-1 du code de l'environnement)

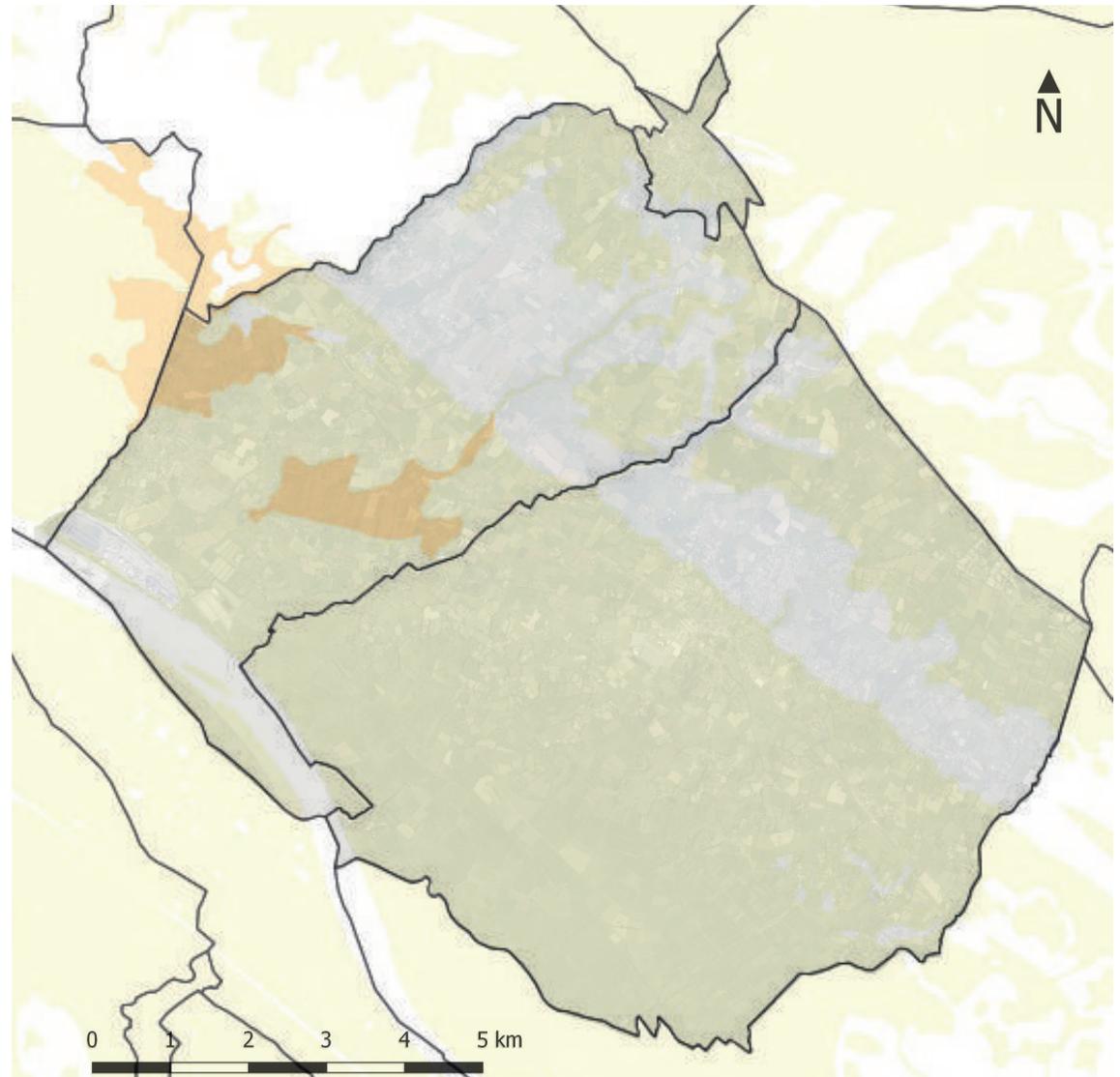


- Zonage sismique de la France -

Sur la plus grande partie du territoire, le risque de retrait-gonflement des argiles est faible voir nul. A Cordemais, en raison des formations géologiques présentes, les parties basses centrales sont soumises à des phénomènes de retrait gonflement des sols argileux. Cela concerne cependant uniquement des secteurs de marais.

Le risque de retrait-gonflement des argiles est susceptible de provoquer des complications sur les constructions.

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul



- Carte des risques liés au retrait - gonflement des argiles - Source : BRGM

## Sites et sols pollués

La pollution des sols résulte souvent des activités industrielles exercées sur le site, ou de la présence d'anciennes décharges. Plusieurs sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) sont recensés par la base de donnée BASIAS ([www.basias.brgm.fr](http://www.basias.brgm.fr)) sur le territoire communal. L'objectif est de connaître et de conserver la mémoire de ces sites et de fournir des informations utiles, tant à la planification qu'à la protection de la santé publique et de l'environnement.

Sur la commune du Temple de Bretagne, les sites concernés sont les suivants:

1	PAL4401009	SILLON LEVAGE (SARL), garage, grues de levage, STATION SERVICE - Route de Nantes	<b>Activité terminée</b>
2	PAL4401004	RENAULT, station service et garage, AVANT LOGEAS, STATION SERVICE, GARAGE - RN 165	<b>En activité</b>
3	PAL4402135	LE TEMPLE-DE-BRETAGNE (COMMUNE DE), DECHARGE BRUTE - Beau soleil	<b>Activité terminée</b>
4	PAL4401011	TAUGAIN Marie, DGCL -Hôtel le Sillon de Bretagne	<b>Activité terminée</b>
5	PAL4401006	BUTON Robert, DGCL, Hôtel-restaurant, AVANT BEZIER Charles, DLI - Rue Bonnet	<b>En activité</b>
6	PAL4401007	CHERRUAU- HERVO, DGCL, PATISSERIE INDUSTRIELLE - Rue Bonnet	<b>Activité terminée</b>
7	PAL4401005	MORAND Théophile- Marie, Claude, FORGE, MECANIQUE AGRICOLE - Rue Bonnet	<b>Activité terminée</b>
8	PAL4401003	LAINÉ, DLI, CONDITIONNEMENT DE VIN - Les Chais de Garenne	<b>Activité terminée</b>
9	PAL4401010	LEGOUX, GARAGE, STATION SERVICE - RN 165	<b>Activité terminée</b>
10	PAL4401008	GUIBERT, DLI	<b>Activité terminée</b>

Sur la commune de Cordemais, les sites concernés sont les suivants:

1	PAL4403413	EDF, dépôt DLI - Centrale thermique	<b>Activité terminée*</b>
2	PAL4403411	installation combustion, dépôt charbon stockage, FOD essence - Centrale thermique	<b>En activité</b>
3	PAL4403412	EDF, Parc à cendres - Centrale thermique	<b>En activité</b>
4	PAL4403414	ATLANTIQUE CHROMAGE, traitement, revêtement des métaux- La croix Morzel	<b>En activité</b>
5	PAL4403415	COMMUNE DE CORDEMAIS, Déchetterie - La Garenne	<b>En activité</b>

\*Ce site n'existe plus. Aujourd'hui, la piscine et le centre nautique y ont pris place.



Plusieurs sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) sont recensés par la base de donnée BASIAS ([www.basias.brgm.fr](http://www.basias.brgm.fr)) sur le territoire communal. L'objectif est de connaître et de conserver la mémoire de ces sites et de fournir des informations utiles, tant à la planification qu'à la protection de la santé publique et de l'environnement.

Sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc, les sites concernés sont les suivants:

1	PAL4403441	JUBINEAU,Dépôt de fuel - D17	<b>Activité terminée</b>
2	PAL4403450	BACHELIER,Station service, garage - D 17	<b>En activité</b>
3	PAL4403451	PECHINEY,Dépôt de chlorate de soude - D 93	<b>Activité terminée</b>
4	PAL4403440	LEBRETON Henri,Station service - Le Chêne creux	<b>Activité terminée</b>
5	PAL4403597	LAGADEC,dépôt de fuel - Etang Bernard	<b>Activité terminée</b>
6	PAL4403446	SCA OUEST Ste centrale d'approvisionnement - Route de Cordemais	<b>En activité</b>
7	PAL4403442	MASTER AUTO,Garage - Route de Savenay	<b>En activité</b>
8	PAL4403444	SODICHAR SA,Station service - Route de Savenay	<b>En activité</b>
9	PAL4403448	SERGA SA,Station service - Route de Savenay	<b>En activité</b>
10	PAL4403443	MOTQUIN Etab,dépôt de ferrailles et récup déchets industriels - Rue Chantier	<b>En activité</b>
11	PAL4403447	COMMUNE de St ETIENNE de MONTLUC,Déchetterie -Saint Thomas	<b>En activité</b>
12	PAL4403445	PETIT Laurent,Dépôt de carcasses de véhicules - Zone artisanale Claire de lune	<b>En activité</b>

Le Temple de Bretagne compte donc 10 sites pollués dont 2 encore en activité.

Cordemais compte 5 sites et sols pollués dont 4 encore en activité (2 concernent la centrale thermique, 1 se situe à la Croix Morzel et 1 déchetterie).

Saint-Etienne-de-Montluc compte 12 sites pollués dont 8 toujours en activité (2 garages, 3 stations services, 1 déchetterie, 1 dépôt de ferraille et 1 dépôt de carcasse).

## 1.2 Un territoire fortement lié à l'eau

L'eau est un élément fort du territoire, elle se structure à la fois par le contact avec la Loire, mais aussi par les paysages typiques qu'elle apporte, tels que les marais. Au coeur du territoire, elle est aussi très présente par les ruisseaux qui ont creusés le paysage et autour desquels la végétation s'est développée de manière privilégiée.

Le réseau hydrographique parcourt l'ensemble du territoire. Il est particulièrement dense dans les marais et les bords de Loire. Il est hiérarchisé entre les étiers, les canaux et les ouvrages hydrauliques ayant une fonction de régulation.

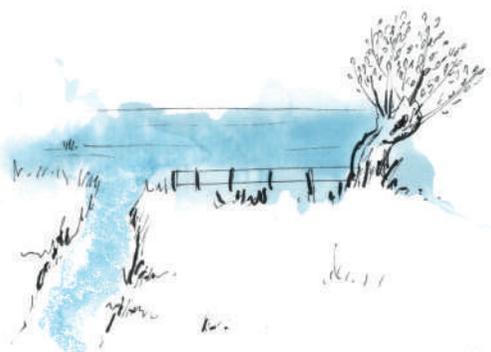
Les marais occupent une grande partie sud du territoire, le reste du réseau hydrographique est très ramifié et étendu. Ces marais et zones humides ont une importance majeure pour la conservation de la faune et de la flore locale.

Les prairies humides exercent enfin une fonction primordiale dans la régulation des inondations : elles jouent un rôle «d'éponge», en se gonflant d'eau en période de crue pour absorber les trop-pleins, qu'elles restituent au fleuve plus tard, en période de sécheresse. Elles assurent ainsi l'amortissement de l'écoulement des crues en aval et jouent un rôle primordial dans l'équilibre fluvial.

- |  |                             |  |        |
|--|-----------------------------|--|--------|
|   | Zones humides               |   | Marais |
|  | Zones en eau et cours d'eau |  | Canaux |



- Le réseau hydrographique de Estuaire et Sillon - Source : CC d'Estuaire et Sillon



*L'eau s'infiltré dans les marais par les marres et canaux*



*... elle y crée des paysages brumeux, riches en biodiversité ... où se côtoient la faune sauvage et domestique*



*pour ensuite dessiner des vallons à la végétation abondante dans le Sillon de Bretagne*

## Le paysage en mouvement de la Loire Estuarienne

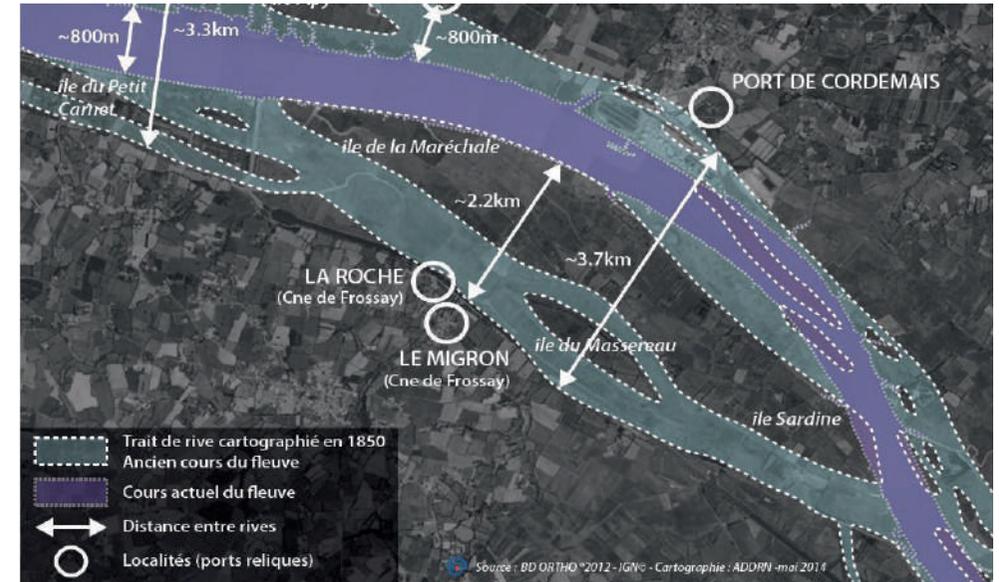
La relation entre le territoire et la Loire a fortement évolué au fil des années avec la chenalisation de la Loire.

Autrefois la navigation était périlleuse en raison des courants et de la présence de nombreuses îles. Les travaux de chenalisation ont donc débutés en 1903 pour permettre le passage de gros navires. C'est ainsi que certains bras ont été comblés, que la plupart des îles ont disparu et que les ports se sont éloignés des berges.

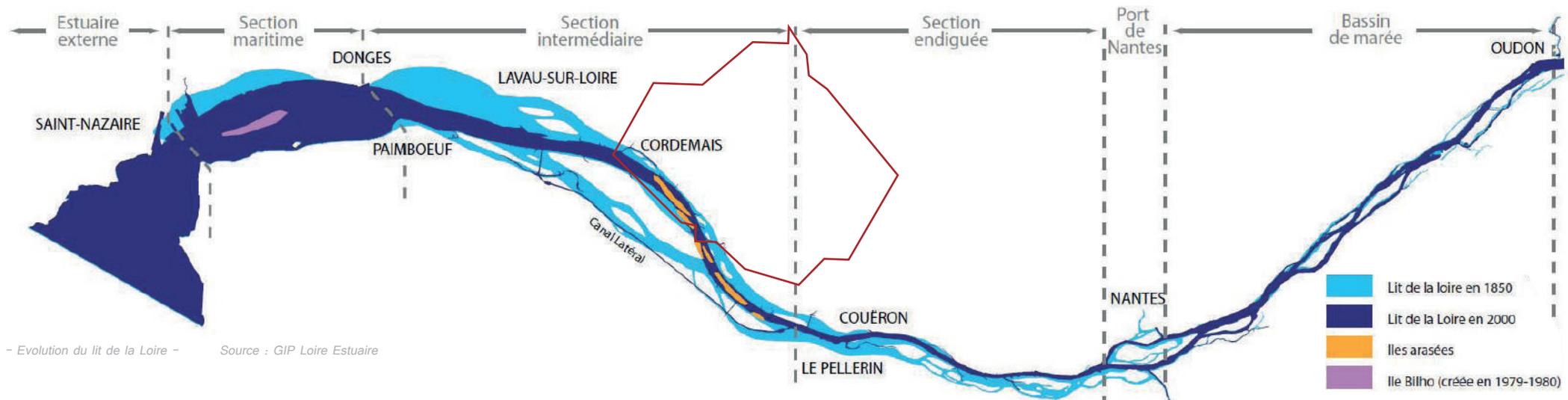
Le premier port de Cordemais est le port Saint-Nicolas fondé au XI<sup>ème</sup> siècle par les moines de Redon qui sont aussi à l'origine du Prieuré du même nom. L'activité de ce lieu animé était principalement axée sur le commerce du sel. Il se situe, aujourd'hui, au lieu-dit Le Port, éloigné des bords de Loire par plusieurs centaines de mètres de plaines alluviales.

De ce port fossile, il ne reste rien. Seule la toponymie du site atteste de son existence. Lorsque, en 1970, la centrale thermique EDF s'implante sur la commune, c'est une renaissance pour le port du bras de la Loire. Ce continuel renouveau continue puisqu'en 2008 le port a été réaménagé et agrandi. Le site propose désormais davantage d'emplacements et une zone de carénage écologique, structure unique dans l'estuaire de la Loire.

(Source : [www.cordemais.fr](http://www.cordemais.fr))



- Le phénomène d'éloignement entre le fleuve et les entités urbaines - Source : Des paysages en mouvement, ADDRN Décembre 2014



## La préservation des zones humides

Parmi les 14 orientations fondamentales du SDAGE présentées précédemment, celle qui concerne la préservation des zones humides et la biodiversité indique que :  
*«les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE et dans les SAGE. En l'absence d'inventaire exhaustif sur leur territoire ou de démarche d'inventaire en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, les communes élaborant ou révisant leur document d'urbanisme sont invitées à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Les PLU incorporent dans les documents graphiques les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, précisent, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme».*

3 dispositions définies par le SAGE concernant les zones humides sont à mettre en place pour les acteurs locaux:

- améliorer la connaissance des zones humides et des cours d'eau,
- protéger les milieux aquatiques/humides,
- gérer/entretenir les zones humides.

Un des objectifs du SAGE est la réalisation d'un inventaire exhaustif des zones humides. L'inventaire a été réalisé pour chacune des trois communes, entre 2011 et 2012. La surface totale de zones humides inventoriées à l'échelle des trois communes est de 3004,9 ha environ, soit 31 % du territoire. Les habitats liés aux marais sont bien évidemment les plus représentés sur l'ensemble des trois communes, puisqu'ils occupent 28 % du territoire. A l'exception des secteurs de marais situés au sud, la plupart des zones humides inventoriées sont situées en tête de bassin versant ou le long des cours d'eau.

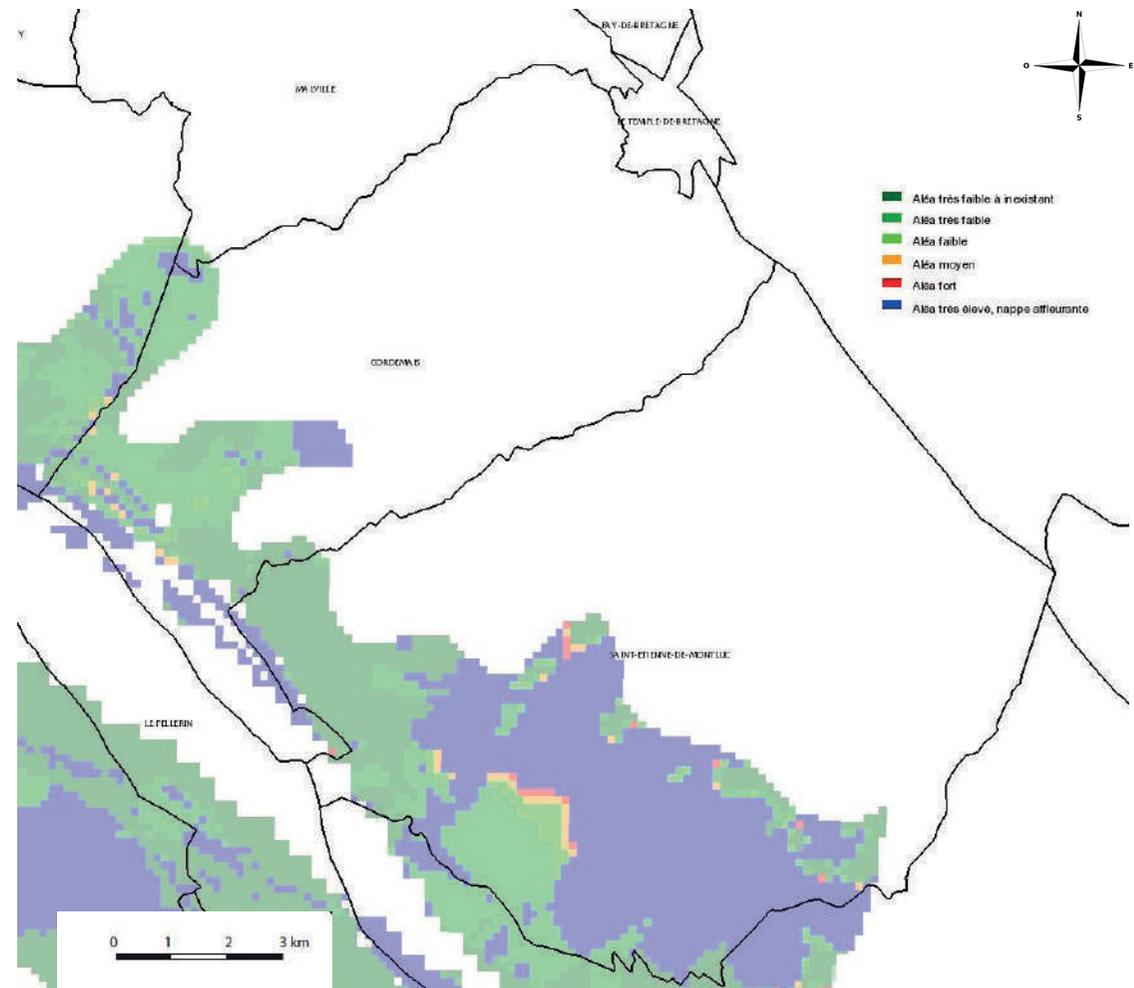
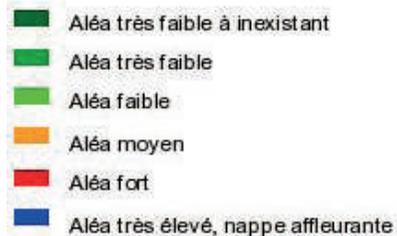
## Les risques liés à l'eau

Un des enjeux du SDAGE est de réduire le risque d'inondations par les cours d'eau:

- arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables,
- améliorer la protection dans les zones déjà urbanisées,
- réduire la vulnérabilité dans les zones inondables. «Le caractère naturel et la capacité des zones d'expansion des crues doivent être préservés».
- améliorer la conscience et la culture du risque et la gestion de la période de crise.

Dans le SAGE, la Commission Locale de l'Eau s'est fixé comme objectifs de prévenir les risques par une meilleure connaissance de l'aléa et de diminuer les risques en réduisant la vulnérabilité des secteurs impactés. Les inondations sont le troisième enjeu. Le SAGE souhaite «sensibiliser les élus à l'impact du développement urbain de leurs communes».

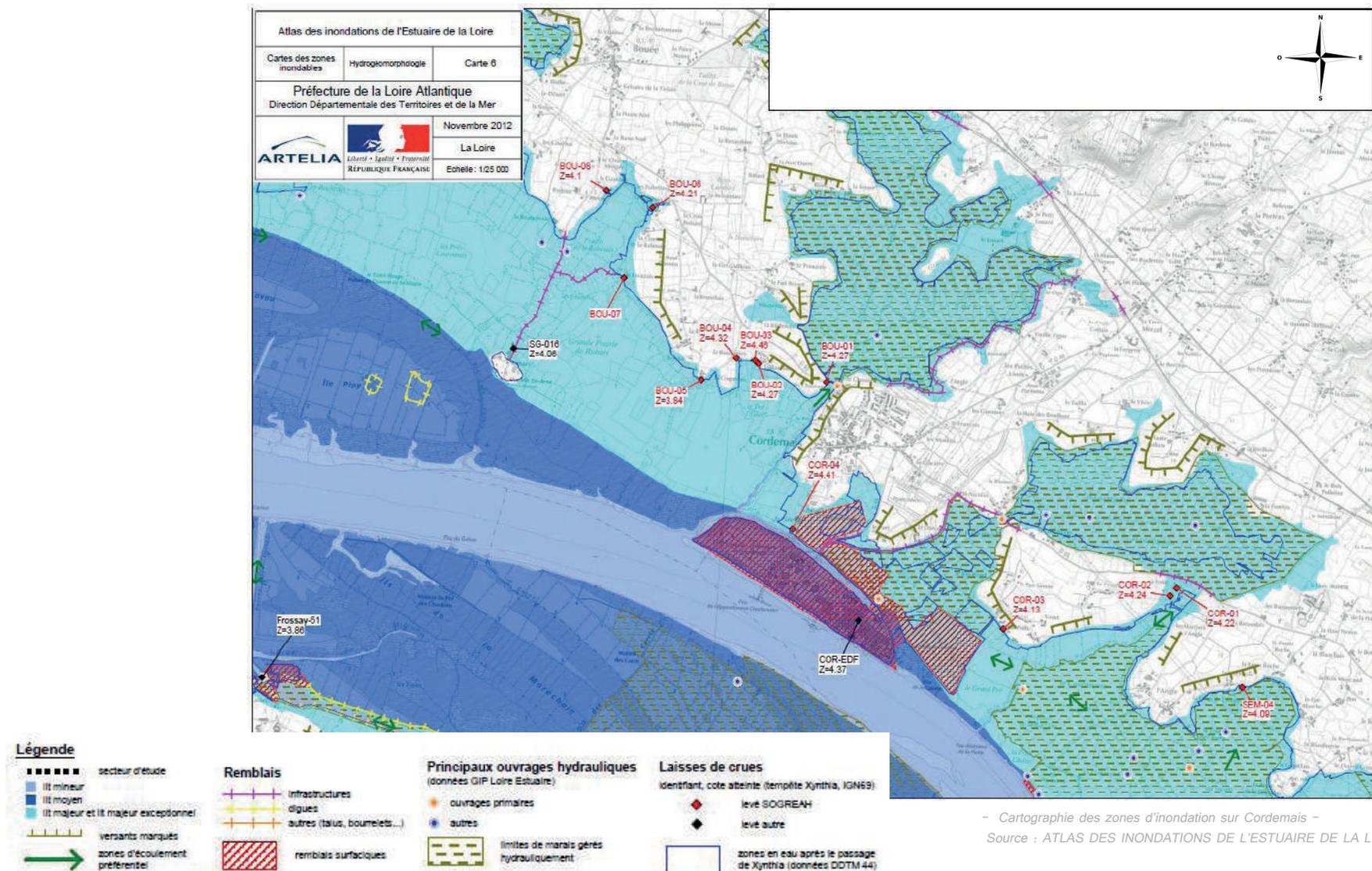
Sur l'ensemble des trois communes, la partie sud du territoire présente un fort risque d'inondation soit à cause de nappes affleurantes, soit aux débordements liés à la proximité de la Loire.



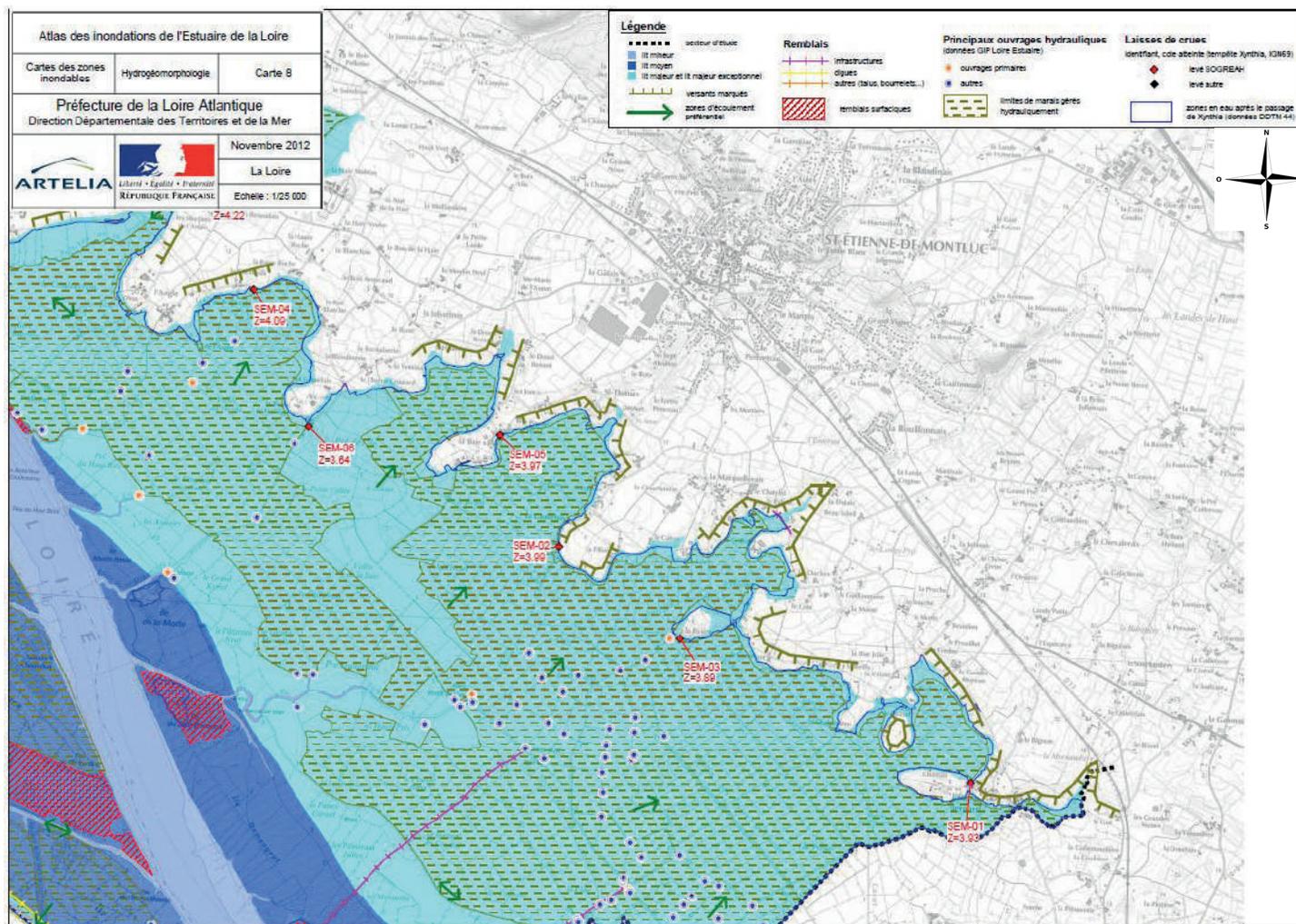
- Cartographie des zones à risque d'inondation dans les sédiments - Source : risques.gouv

L'Atlas des Zones Inondables (AZI) de l'Estuaire de la Loire a été réalisé selon la méthode hydrogéomorphologique associée à une recherche des crues historiques. Cette approche hydrogéomorphologique permet de déterminer l'enveloppe maximale des zones en eau inondables. La recherche des crues historiques a permis quant à elle le report des zones en eau suite au passage de la tempête Xynthia, évènement historique le plus fort connu dans l'estuaire de la Loire.

Un enjeu lié aux crues sur le territoire des trois communes est inscrit au sein du SAGE Estuaire Loire qui est de "Prévenir les crues". Ainsi, les enjeux visent principalement à "assurer la sécurité des personnes et des biens " ainsi que "d'aider les populations à prendre le ce risque en compte, en entretenant la culture du risque, en les sensibilisant et en diffusant les informations sur l'aléa".



Sur Saint-Etienne-de-Montluc une partie importante de la commune est concernée par le risque d'inondation. Cependant, les secteurs dédiés à l'habitat ne sont pas impactés par ce risque. Les habitations étant situées en lisière de marais, le risque de crue est plus fréquent.



- Cartographie des zones d'inondation de Saint-Etienne-de-Montluc -

Source : ATLAS DES INONDATIONS DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

## 1.3. Les réservoirs de biodiversité

### NATURE DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ POTENTIELS

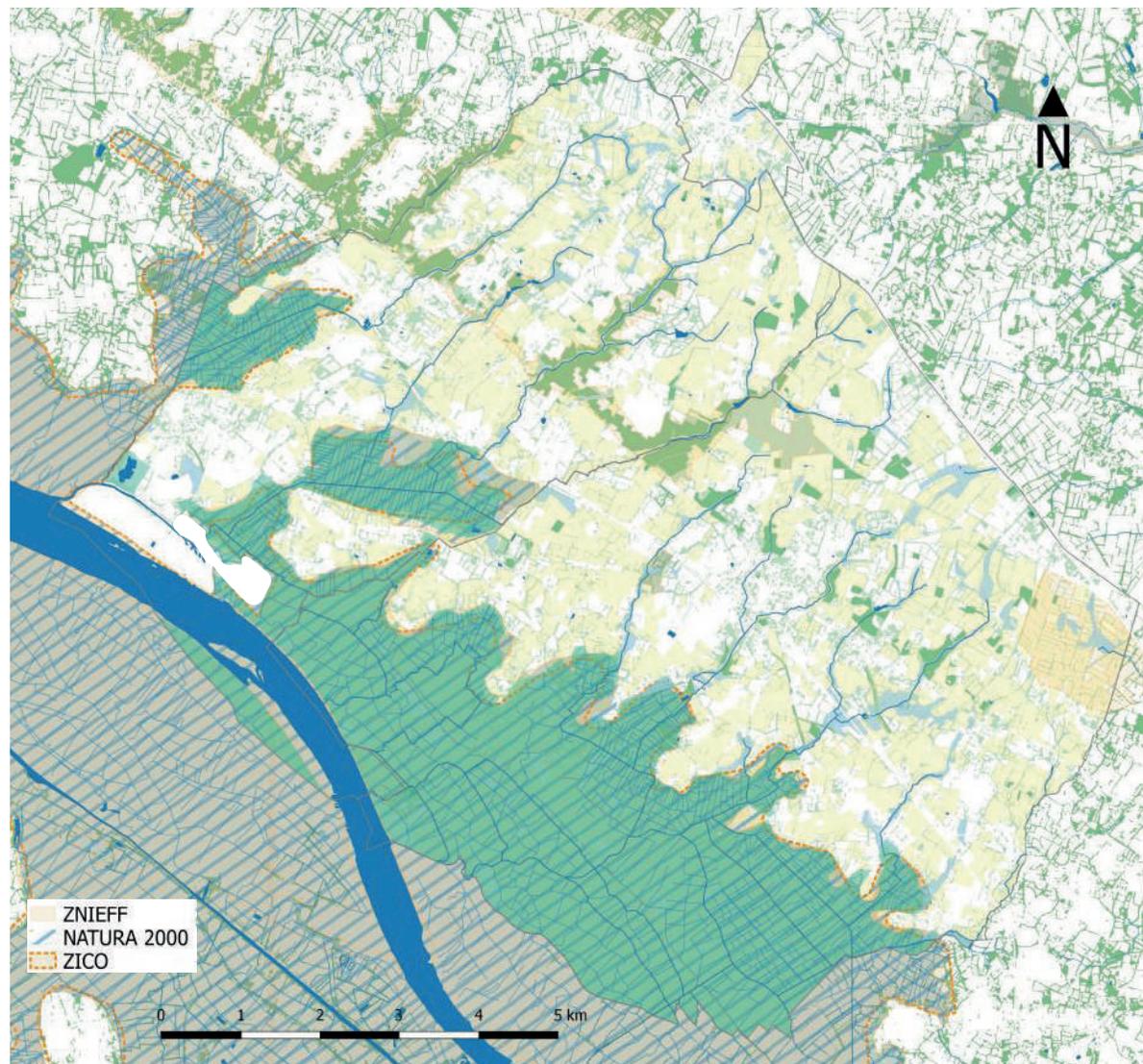
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

*(d'après le centre de ressources pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue)*

Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

- les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité mentionnés au 1° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- tout ou partie des espaces protégés au titre des dispositions du livre III et du titre Ier du livre IV du code de l'environnement ;
- tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Dans le but de déterminer ces réservoirs, les espaces **protégés** et **inventoriés** sur le territoire ont donc été **répertoriés**. L'ensemble des sous-trames et leurs interactions ont ensuite été étudiées **afin de ressortir les espaces pouvant être considérés comme des réservoirs de biodiversité** à préserver et les échanges possibles entre eux par le biais de corridors présents ou à réinstaurer.

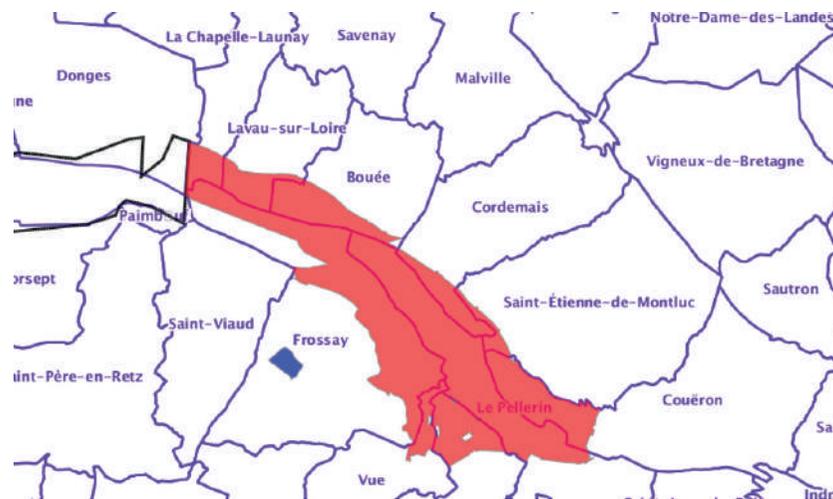


## Les réservoirs de biodiversité

### LES ESPACES PROTÉGÉS - SITE CLASSÉ

Les sites naturels classés, aussi appelés sites classés et monuments naturels de caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 (art. L.341-1 à 22 du code de l'environnement) sont des espaces ou des formations naturelles dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...). Ils justifient un suivi qualitatif, notamment effectué via une autorisation préalable pour tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'apparence du territoire protégé.

Une zone de l'estuaire de la Loire regroupant 6585 hectares sur le territoire des communes de Bouée, La Chapelle Launay, Cordemais, Couéron, Frossay, Lavau-sur-Loire, Le Pellerin, Rouans, Saint-Etienne-de-Montluc et Vue a été classée le 25 avril 2002 au titre de la loi sur les monuments et sites. Le statut de site classé offre une protection forte qui permet de préserver les milieux naturels des risques d'aménagement ou de modification de l'état des lieux. Certains travaux, susceptibles de modifier l'état des lieux, et même s'il s'agit de mesures prévues dans le document d'objectifs, devront faire l'objet d'une autorisation.



- Secteur concerné par le site classé de l'estuaire de la Loire - Source: DREAL Pays de la Loire



- Zones concernées du territoire des 3 communes par le site classé de l'estuaire de la Loire -

Source: inpn.mnhn.fr

## Les réservoirs de biodiversité

### LES ESPACES PROTÉGÉS - LES ZONES NATURA 2000

Le territoire est concerné par une zone Natura 2000 qui couvre une large partie sud de son territoire. En effet, l'estuaire de la Loire est une zone humide majeure sur la façade atlantique, maillon essentiel du complexe écologique de la basse Loire estuarienne (lac de Grand-Lieu, marais de Brière, marais de Guérande). Il présente une grande diversité des milieux et des espèces en fonction des marées, du gradient de salinité, du contexte hydraulique. Mais il représente aussi une importance particulière pour les habitats estuariens au sens strict, les milieux aquatiques, les roselières, les prairies humides et le bocage. De nombreuses espèces d'intérêt communautaire dont l'angélique des estuaires y vivent.

Le réseau des sites NATURA 2000 s'appuie sur deux directives européennes : la «Directive Oiseaux» n° 2009/147/CE qui a motivé la désignation des Zones de Protection Spéciale (Z.P.S.) et la «Directive Habitats, Faune, Flore» n° 92/43/CEE qui, elle, a motivé la désignation des Sites d'Importance Communautaire (S.I.C.), ces derniers devenant par arrêté ministériel, des Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C.).

Les deux directives comprennent des annexes qui listent les espèces animales et végétales ainsi que les habitats à préserver.

La présence d'une zone Natura 2000 nécessite l'évaluation environnementale du PLUi afin de justifier de la préservation de cet espace ou de compensations le cas échéant face au projet d'urbanisme de la commune.

Deux sites Natura 2000 sont identifiés sur le territoire communal:

- une Zone Spéciale de Conservation «Estuaire de la Loire» (directive «habitats»)
- une Zone de Protection Spéciale «Estuaire de la Loire» (directive «oiseaux»)



Ces sites sont en effet vulnérables sur de nombreux points : envasement naturel, qualité des milieux aquatiques, artificialisation des berges, remblaiement, risques de pollution, prélèvement excessif sur les stocks de certains poissons migrateurs, entretien insuffisant ou inadapté du réseau hydraulique, sur fréquentation et pratiques agricoles inadaptées.

## Les réservoirs de biodiversité

### LES ESPACES PROTÉGÉS - LES ZONES NATURA 2000

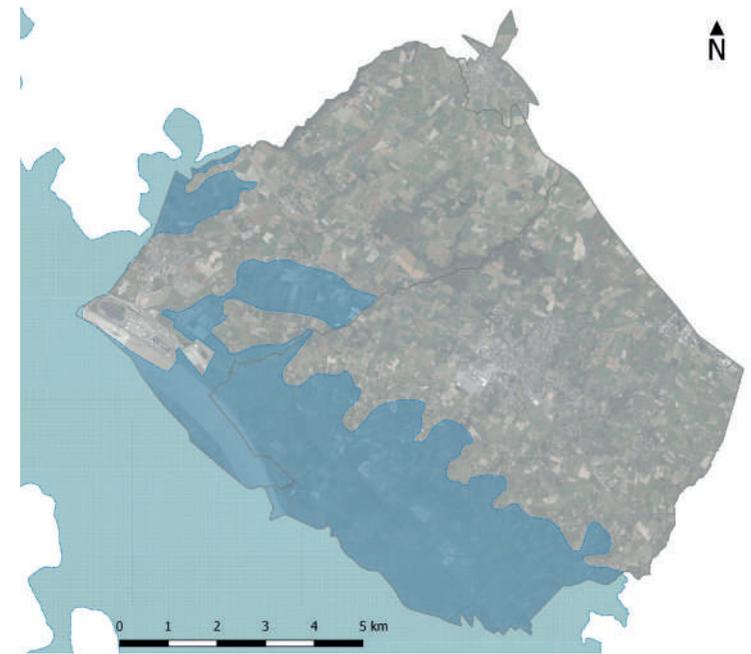
La ZSC (**Zone Spéciale de Conservation**) FR5200621 « Estuaire de la Loire » est en vigueur depuis 2014 et fait suite au classement du site en SIC ( Site d'Intérêt Communautaire) désigné initialement par décision de la commission européenne du 7/12/04 puis modifié par décision du 12/11/07. - **Directive Habitat** -

Elle contribue de manière significative à maintenir ou à rétablir un type d'habitat ou une espèce d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable. Il contribue ainsi au maintien de la diversité biologique dans la ou les régions biogéographiques concernées.

L'estuaire de la Loire et ses marais attenants, présents sur les deux rives, ont fait l'objet d'une proposition de site Natura 2000 en raison, d'une part, de l'importante variété d'habitats naturels, de la diversité et la rareté des espèces d'oiseaux ainsi que de leurs effectifs très importants. D'autre part, le site abrite des espèces d'amphibiens, de poissons et d'insectes d'intérêt communautaire. L'estuaire de la Loire et ses marais attenants se situent au sein d'une zone humide de valeur internationale regroupant, entre autres, la Grande Brière, le lac de Grand-Lieu, les marais de Guérande et la baie de Bourgneuf. Il est actuellement le plus important des grands estuaires français pour l'hivernage de certains oiseaux d'eau.

Ces espaces très riches en biodiversité sont aussi vulnérables :

- l'envasement naturel peut freiner la circulation de l'eau,
- le maintien de ces milieux façonnés par l'homme nécessite un entretien suffisant et adapté de leur réseau hydraulique,
- les milieux aquatiques doivent rester de qualité pour accueillir la faune et la flore,
- l'artificialisation des berges peut impacter ces milieux sensibles,
- les aménagement humains tels que les remblais peuvent dégrader ces milieux et lisser la microtopographie des milieux humides,
- les activités humaines entraînent aussi un risque de pollution ou un prélèvement excessif sur les stocks de certains poissons migrateurs,
- les activités touristiques peuvent aussi avoir un impact négatif sur ces milieux du fait entre autre d'une sur fréquentation,
- ces milieux étant composés de prairies pâturées qu'il est nécessaire de maintenir pour éviter la fermeture des milieux, il est donc aussi important de préserver des pratiques agricoles extensives et adaptées à ces milieux sensibles.



- Secteur concerné par la Zone Spéciale de Conservation - Source: iinpn.mnhn.fr



- Les Joncs -

## Les réservoirs de biodiversité

### LES ESPACES PROTÉGÉS - LES ZONES NATURA 2000

Fort de son importance au point de vue ornithologique, l'estuaire de la Loire a été désigné en **Zone de Protection Spéciale** dès mai 1996. L'arrêté ministériel du 26 avril 2006 définit actuellement le périmètre de la ZPS (Zone de Protection Spéciale) FR5210103 « Estuaire de la Loire » - **Directive Oiseaux** -

Zone humide majeure sur la façade atlantique, maillon essentiel du complexe écologique de la basse Loire estuarienne (lac de Grand-Lieu, marais de Brière, marais de Guérande). Grande diversité des milieux favorables aux oiseaux (eaux libres, vasières, roselières, marais, prairies humides, réseau hydraulique, bocage). Importance internationale pour les migrations sur la façade atlantique.

Cet espace est soumis à un envasement naturel, une artificialisation des berges, des risques de pollution ou de prélèvement excessif sur les stocks de certains poissons migrateurs ainsi que de l'entretien insuffisant du réseau hydraulique.

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires de Nantes Saint- Nazaire. Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles. L'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire ainsi que la présence d'ouvrages hydrauliques (digues submersibles, quais, appontements) sont constitutifs de l'état de référence du site. Les pourcentages de couverture des habitats sont proposés à titre provisoire et restent approximatifs.

De la même façon que la ZCS, ces espaces très riches en biodiversité ornithologique sont aussi vulnérables :

- l'envasement naturel peut freiner la circulation de l'eau
- le maintien de ces milieux façonnés par l'homme nécessitent un entretien suffisant et adapté de leur réseau hydraulique
- l'artificialisation des berges peut impacter ces milieux sensibles accueillant la faune
- les activités humaines entraînent aussi un risque de pollution ou un prélèvement excessif sur les stocks de certains poissons migrateurs



- Secteur concerné par la Zone de Protection Spéciale - Source: inpn.mnhn.fr



- Les bovins et les oiseaux de marais se côtoient à Les Joncs -

## Les réservoirs de biodiversité

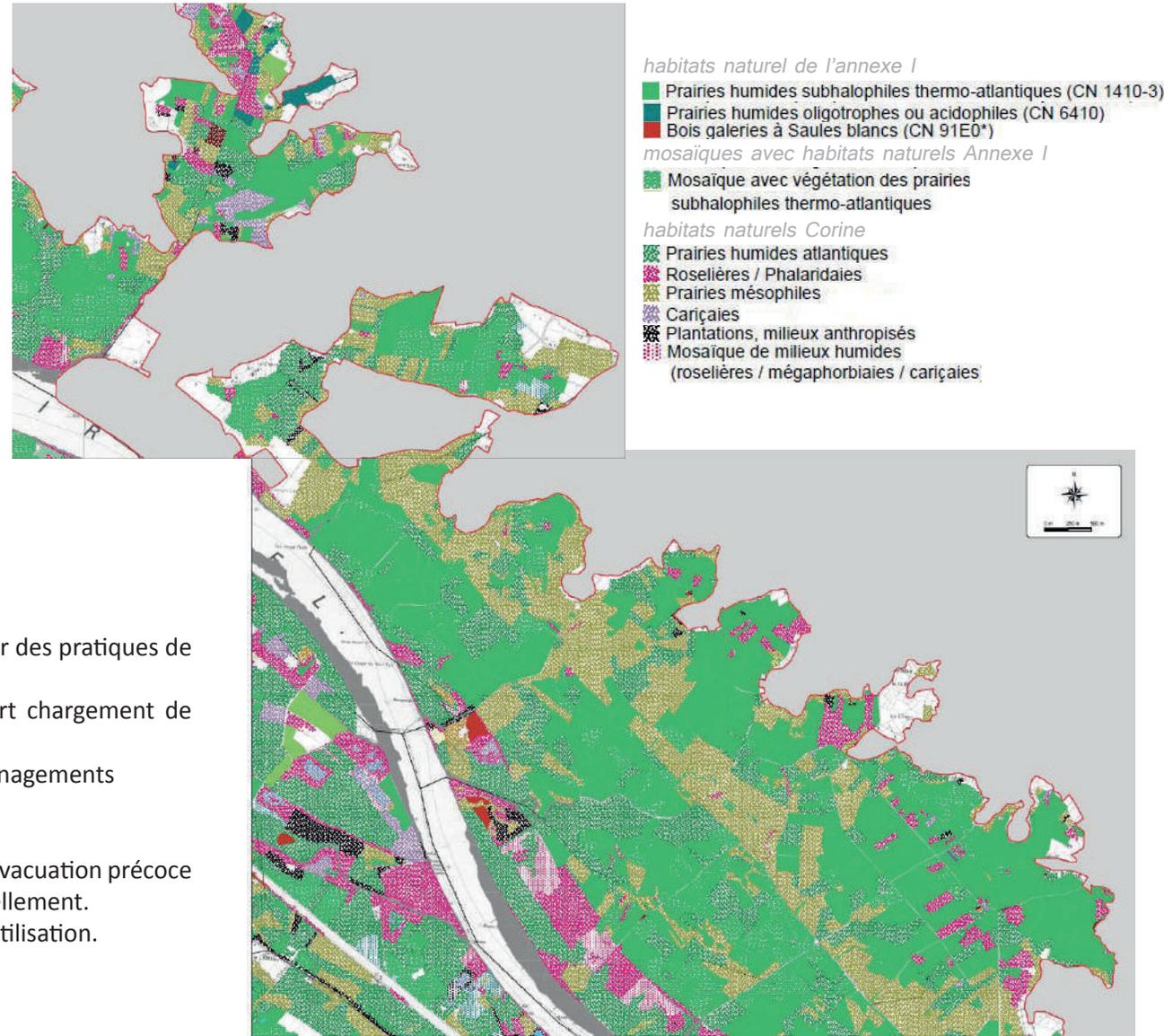
### LES HABITATS D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE DES ZONES NATURA 2000

Sont présents les habitats d'intérêt communautaire suivants :

- Prairies humides subhalophiles thermo-atlantiques : cet habitat n'est pas en équilibre naturel et nécessite par conséquent une gestion agricole. En cas d'abandon de la gestion, cet habitat montre une forte tendance à l'embroussaillage. En cas de pratiques trop intensives, l'habitat évolue vers des prairies mésophiles de plus faible valeur écologique.
- Prairies humides oligotrophes ou acidophiles : étant essentiellement sous la dépendance de l'hygrométrie pédologique, toute modification du degré d'humidité peut entraîner des dysfonctionnements graves (drainage, assèchement, plantations à fort besoin hydrique). Les prairies acidiphiles n'évoluent pas trop tant que le niveau hydrique reste élevé et que les pratiques mises en œuvre sont favorables.
- Bois galeries à saules blancs : ce type de milieu totalement spontané nécessite en général peu de gestion, il s'agit d'un habitat peu présent mais qui se développe suite à l'abandon de prairies humides.

Les principales menaces qui pèsent sur ces habitats sont :

- la déprise agricole par abandon des prairies
- assèchement progressif de ces milieux et la dégradation des sols par des pratiques de pâturage non adaptées
- l'intensification du mode d'exploitation : utilisation d'intrants, fort chargement de pâturage
- destruction des habitats de prairies inondables dans le cadre d'aménagements
- dégradation des boisements par atterrissement
- modification des caractéristiques de crue de Loire
- risque d'assèchement de ces zones, en lien avec la recherche d'une évacuation précoce de l'eau au printemps de façon à anticiper les apports d'eau de ruissellement.
- milieux menacés par l'eutrophisation : apports par les ruisseaux, fertilisation.



- Cartographie des habitats d'intérêt communautaire - Source : DCOB

## Les réservoirs de biodiversité

### LES ESPÈCES D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE DES ZONES NATURA 2000

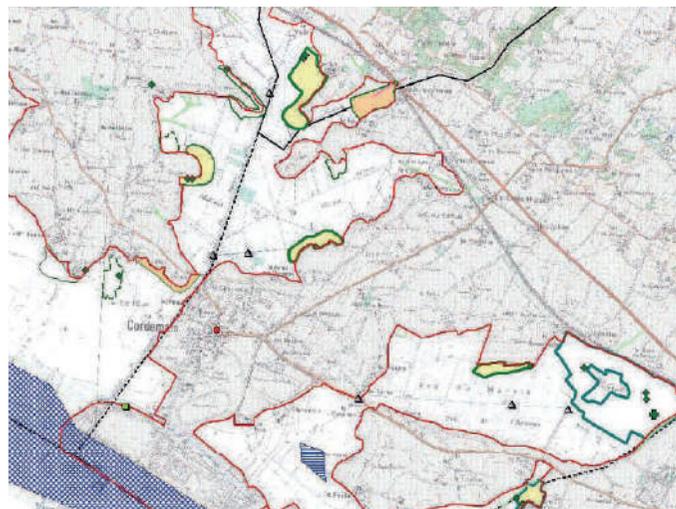
Seule une espèce végétale d'intérêt communautaire a été recensée et cartographiée sur le site Natura 2000 « Estuaire de la Loire » : l'Angélique des Estuaires. On peut observer sa présence à proximité de la Loire.

Les menaces qui pèsent sur l'Angélique des estuaires sont :

- les modifications des berges (artificialisation – enrochement) ;
- la fauche précoce et l'emploi d'herbicide ;
- le pâturage des rives (effondrement de berges) ;
- l'exploitation des forêts riveraines.

Sont présent sur le territoire : le Triton Crêté, l'Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale), le Pique-Prune (Osmoderma eremita), le Grand Capricorne (Cerambyx cerdo), la loutre d'Europe (Lutra lutra) et plusieurs espèces de chauves-souris.

Il apparaît alors que les lisières de marais semblent être la situation privilégiée pour l'habitat de ces espèces, rappelant l'importance de les préserver de toute dégradation.



- Loutre d'Europe - Source : INPN

**angélique des estuaires** **triton crêté**

■ Angélique des Estuaires (Angelica heterocarpa)

★ Présence et reproduction en 2002

■ Bonnes potentialités batrachologique mais présence du T. crêté non certifiée en 2002

**agrion de mercure**

■ Habitats certifiés

■ Reproduction et développement de C. mercuriale

■ Habitats probables

■ Potentialités très fortes et éventuellement, contact avec un ou quelques individus

■ Habitats possibles

■ Potentialités faibles à moyennes

■ Secteurs sans potentialités pour l'espèce

**Chauves souris**

● Intérêt chiroptérologique élevé (présence d'au moins une espèce de l'annexe II et/ou reproduction d'au moins une espèce de l'annexe IV)

potentialités globales du site pour les coléoptères

Valeur	Osmoderma eremita	Cerambyx cerdo
Nulles ou très faibles	[White box]	[White box]
Faibles	[Light yellow box]	[Light green box]
Moyennes	[Orange box]	[Green box]
Bonnes	[Dark orange box]	[Dark green box]
Très bonnes	[Red box]	[Dark blue box]

**loutre d'europe**

Indices de présence / passage

▲ Empreintes

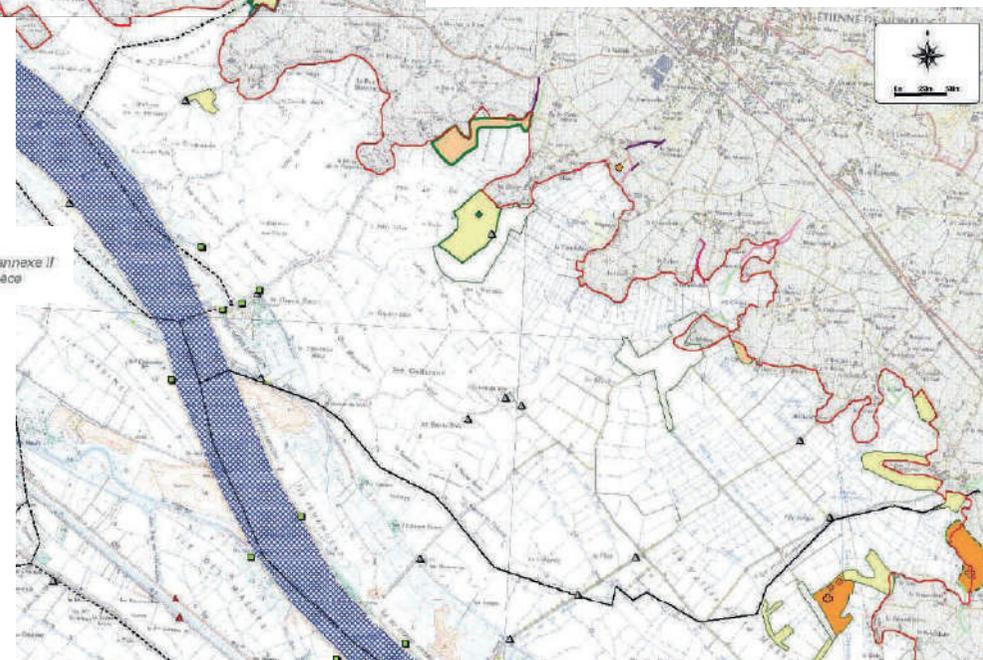
▲ Reliefs de repas

▲ Empreintes

▲ Catiche probable

**habitats de développement larvaire**

	Osmoderma eremita	Cerambyx cerdo
Indices de présence d'un noyau de population apparemment vivant	●	●
Indices de présence d'un noyau de population apparemment ancien	+	+



- Cartographie des habitats d'espèces de l'annexe II de la directive Habitats - Source : DOCOB

## Les réservoirs de biodiversité

Les inventaires sont à des fins de reconnaissance écologique ou patrimoniale des espaces : ZNIEFF, ZICO.

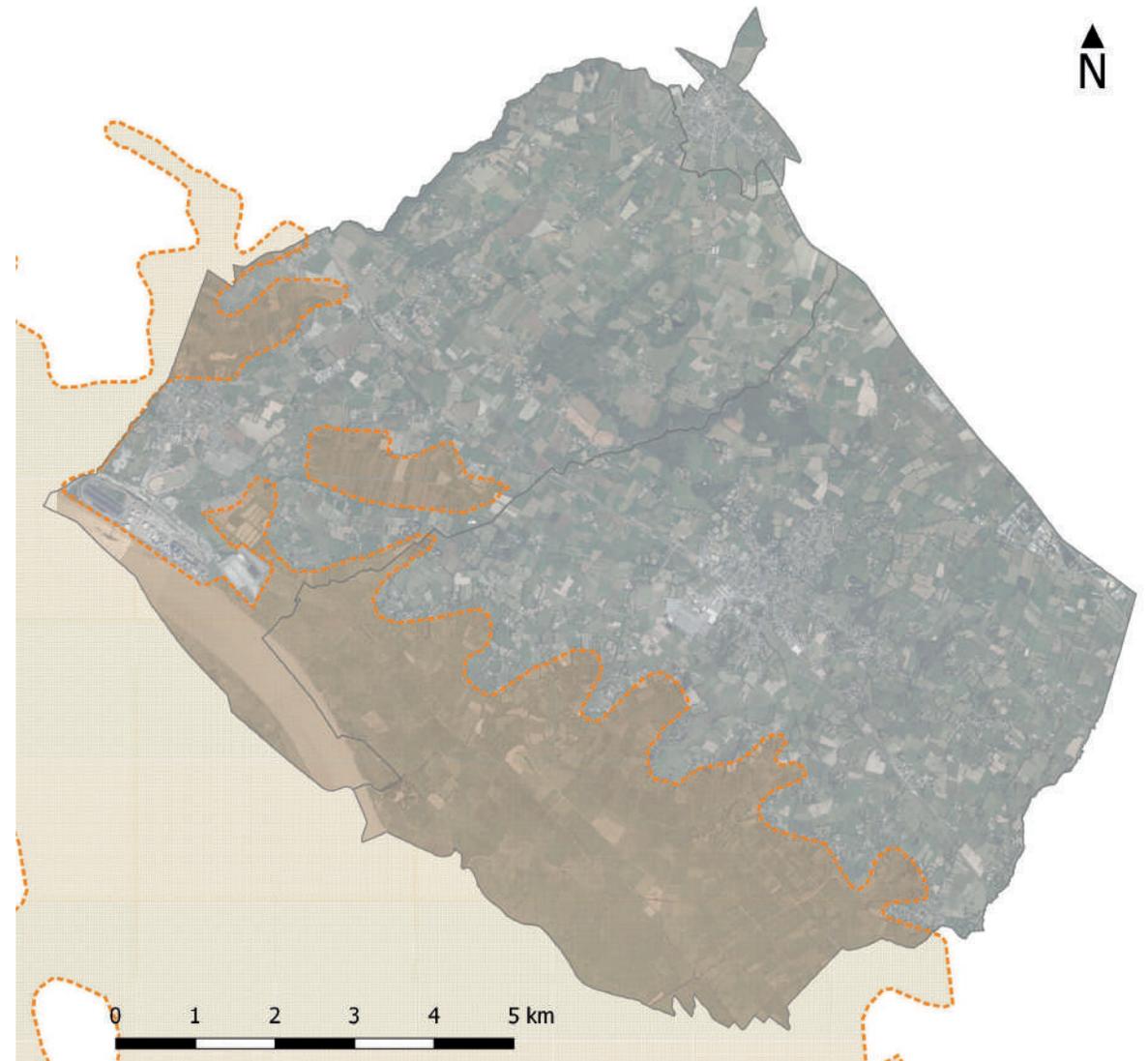
### LES ESPACES INVENTORIÉS - LA ZICO

Réseau Natura 2000 : Les **Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux** (ZICO)

comprend sur son territoire un périmètre ZICO n°PL03 - Estuaire de la Loire.

L'inventaire ZICO prévoit la protection des habitats permettant d'assurer la survie des oiseaux sauvages rares ou menacés, ainsi que la préservation des aires de reproduction, d'hivernage de mue ou de migration.

Vaste zone estuarienne comprenant le fleuve et son embouchure avec ses vasières et ses prés salés, mais aussi ses marais, ses roselières et ses prairies humides attenantes. Cette zone humide figure comme site d'importance internationale pour l'hivernage des oiseaux d'eau, tel que les anatidés et les limicoles (Sarcelle d'hiver, Canard souchet, Avocette...). Cet estuaire joue aussi un rôle majeur en tant que halte migratoire pour les fauvelles paludicoles en particulier, et abrite une avifaune nicheuse d'un grand intérêt (Tadornes de Belon, Sarcelle d'hiver et d'été, Busard des roseaux, Râle des genêts, Barge à queue noire, Gravelot à collier interrompu, Gorgebleue, Rousserolle turdoïde, etc...).



- Secteur concerné par le site classé de l'estuaire de la Loire -

Source: iinpn.mnhn.fr

## Les réservoirs de biodiversité

### Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Elles consistent en des inventaires réalisés à l'initiative du Ministère de l'Environnement et relayés par les DIREN. Elles constituent le fondement de la connaissance du patrimoine naturel et sont utiles à la mise en oeuvre des politiques de conservation de la nature. Les ZNIEFF sont un outil de connaissance, mais ne possèdent aucune valeur juridique directe. En effet, l'inventaire Znieff n'est pas juridiquement un statut de protection mais un outil de la connaissance de la biodiversité. Les Znieff constituent cependant un élément d'expertise pour évaluer les incidences des projets d'aménagement sur les milieux naturels, pris en considération par la jurisprudence des tribunaux administratifs et du Conseil d'État.



- ZNIEFF 1 et 2 -

Source: [statistiques.developpement-durable.gouv.fr](https://statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

## Les réservoirs de biodiversité

### LES ESPACES INVENTORIÉS - LES ZNIEFF DE TYPE 2

Les **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique** (ZNIEFF)

Les ZNIEFF de type 2 :

sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes ; elles peuvent inclure des zones de type 1 et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Elles réunissent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles d'unités écologiques homogènes possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

Le territoire compte 3 ZNIEFF de type 2 :

- ① - ZNIEFF 2 – n°10010000 : Vallée de la Loire à l'aval de Nantes ;
- ② - ZNIEFF 2 – n°10290000 : Pentès des coteaux et vallons boisés au long du Sillon de Bretagne.
- ③ - ZNIEFF 2 – n° 11450000 : Bocage des Landes de Haut



- ZNIEFF 2 -

Source: [statistiques.developpement-durable.gouv](http://statistiques.developpement-durable.gouv)

## Les réservoirs de biodiversité

### LES ESPACES INVENTORIÉS - LES ZNIEFF DE TYPE 2

#### - ZNIEFF 2 – n°10010000 : Vallée de la Loire à l'aval de Nantes

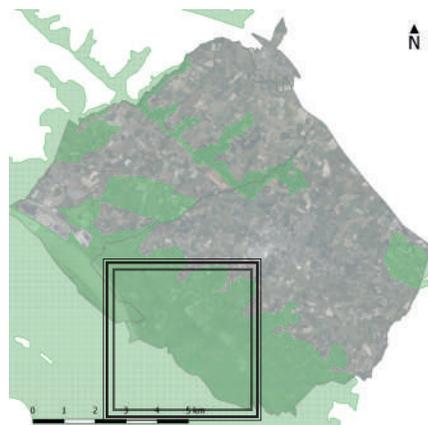
Cet espace inventorié constitue une vaste zone humide estuarienne d'un intérêt écologique élevé constituée de milieux très diversifiés en fonction du degré d'humidité et du caractère plus ou moins halophile de certaines zones. Il représente une importante surface de prairies naturelles inondables sillonnées de canaux et d'étiers, vasières et roselières à forte productivité primaire.

D'une valeur exceptionnelle sur le plan botanique, cette zone abrite de nombreux groupements végétaux hygrophiles à mésophiles, avec de remarquables variations de l'amont vers l'aval en fonction du degré de salinité. De nombreuses plantes rares ou menacées sont présentes, dont certaines protégées au niveau national ou régional.

C'est aussi un site de valeur internationale pour l'avifaune migratrice, hivernante et nicheuse, abritant plusieurs oiseaux rares ou menacés, dont certaines espèces concernées par la directive européenne relative à la conservation des oiseaux sauvages. Sur le plan ichtyologique, les vasières encore existantes constituent des zones essentielles pour la croissance de diverses espèces de poissons marins. La présence de plusieurs espèces de mammifères, de reptiles, de batraciens et d'insectes rares dans notre région vient aussi confirmer l'intérêt faunistique remarquable de cette zone.

#### Vulnérabilités de la ZNIEFF :

Diverses dégradations ont eu lieu depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, époque où les aménagements industrialo-portuaires ont débutés. Ceux-ci ont eu pour conséquence, une réduction importante des surfaces des roselières, des vasières et des prairies humides, du aux remblaiements, aux endiguements et à la chenalisation du fleuve entre autre. L'exhaussement des vasières et des parties proches du fleuve par des dépôts vaseux est aujourd'hui importante du fait de la réduction de la surface d'épandage. Par ailleurs, de multiples aménagements hydrauliques à des fins agricoles ont été réalisés, ainsi que diverses mise en culture de prairies naturelles.



*Rana temporaria*, Grenouille rousse sur la liste des espèces protégées  
- Source INPN



*Motacilla flava* Bergeronnette printanière sur la liste des oiseaux protégés - Source: iinpn

## Les réservoirs de biodiversité

### LES ESPACES INVENTORIÉS - LES ZNIEFF DE TYPE 2

#### - ZNIEFF 2 – n°10290000 : Pentes des coteaux et vallons boisés au long du Sillon de Bretagne.

Les rares boisements se situent principalement sur le Sillon de Bretagne. Du fait de la continuité supra-communale de cette formation végétale, il semble alors légitime pour cette continuité boisée d'avoir fait l'objet d'un inventaire faunistique et floristique révélant sa richesse écologique.

Cette zone correspond donc aux versants de côtes et vallons pittoresques situés le long de la faille géologique du Sillon de Bretagne, occupés par des pelouses et des landes xérophiles ou mésophiles, des broussailles et des boisements variés avec en particulier des chênaies à chênes tauzin. La flore y est riche, comprenant diverses espèces atlantiques, ainsi qu'un certain nombre de taxons se trouvant ici en limite nord ou ouest de leur aire de répartition, ou bien considérés comme rares ou menacés en Pays de la Loire. Les divers ruisseaux qui s'écoulent au fonds des vallons abritent une intéressante diversité d'odonates, dont certaines rares dans notre région ou protégées au niveau national.

#### Vulnérabilités de la ZNIEFF :

- Habitat humain, zones urbanisées
- Abandons de systèmes cultureux et pastoraux, apparition de friches
- Cueillette et ramassage



*Ruscus aculeatus* nommé à l'annexe V de la Directive européenne dite Directive Habitats-Faune-Flore - Source INPN



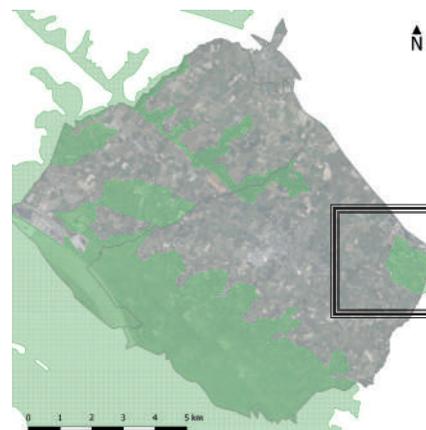
*Coenagrion mercuriale*, Agrion de Mercure nommé sur la liste des insectes protégés - Source INPN

## Les réservoirs de biodiversité

### LES ESPACES INVENTORIÉS - LES ZNIEFF DE TYPE 2

#### - ZNIEFF 2 – n° 11450000 : Bocage des Landes de Haut

Cette ZNIEFF est présente sur le territoire de Saint-Etienne-de-Montluc et représente une petite zone bocagère bien préservée, traversée par le ruisseau de la Chézine. Principalement composé de prairies humides eutrophes, on note sur ce secteur la présence d'une espèce végétale protégées (Flûteau nageant ou *Alisma nageant* (*Luronium natans* )) sur le plan national dans les mares et le ruisseau. Le peuplement d'odonates est intéressant avec en particulier deux espèces rares ou menacées dont une protégée sur le plan national (l' Agrion de Mercure).



(*Luronium natans* ) Flûteau nageant, *Alisma nageant* – Source INPN

#### Vulnérabilités de la ZNIEFF :

- Infrastructures linéaires, réseaux de communication
- Infrastructures et équipements agricoles
- Rejets de substances polluantes dans les eaux
- Mises en culture, travaux du sol ou au contraire l'abandons de systèmes cultureux et pastoraux provoquant l'apparition de friche
- Débroussaillage, suppression des haies et des bosquets, remembrement et travaux connexes

## Les réservoirs de biodiversité

### LES ESPACES INVENTORIÉS - LES ZNIEFF DE TYPE 1

Les ZNIEFF de type 1 :

de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire.

Le territoire compte 5 ZNIEFF de type 1 :

- ① - ZNIEFF 1 - n° 10010004 : Ile du Massereau, Belle-île, Ile Nouvelle, Ile Marechale, Ile Sardine, Ile du Carnet.
- ② - ZNIEFF 1 - n°10010006 : Zone de Cordemais à Couëron
- ③ - ZNIEFF 1 - n°10010007 : Arrière des marais de la Caudelais à l'Etang Bernard.
- ④ - ZNIEFF 1 - n° 10010015 : Combles de l'église de Cordemais
- ⑤ - ZNIEFF 1 - n° 00001148 : Mares bocagères au Nord Est de l'Aunay



## les réservoirs de biodiversité

### LES ESPACES INVENTORIÉS - LES ZNIEFF DE TYPE 1

#### - ZNIEFF 1 - n° 10010004 : Ile du Massereau, Belle-île, Ile Nouvelle, Ile Marechale, Ile Sardine, Ile du Carnet.

Peu représenté sur le territoire (uniquement rive sud de l'estuaire), cet espace correspond à un ensemble d'îles et d'anciens bras du fleuve en partie colmatés, constitué de vastes surfaces de prairies humides inondables, avec des parties subhalophiles, des roselières, quelques saulaies, de petites étendues de vasières, etc. Ces milieux résultent de la rectification des berges de la Loire et l'endiguement des îles réalisés au siècle dernier. Cet espace est très riche en variétés floristiques dont certaines plantes rares sont protégées.

Les groupements prairiaux sont très diversifiés et constituent une zone de gagnage essentielle pour l'avifaune migratrice et hivernante (anatidés notamment), mais aussi une zone de nidification importante pour l'avifaune aquatique en particulier (grands échassiers, anatidés, rallidés, passereaux paludicoles, etc...).

La réserve de chasse du Massereau constitue aussi une remise importante pour les anatidés hivernants en Basse-Loire et tout particulièrement pour la Sarcelle d'hiver (site de valeur internationale). Cette zone est d'autre part fréquentée occasionnellement par la Loutre d'Europe.

#### Vulnérabilités de la ZNIEFF :

- Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides
- Modification du fonctionnement hydraulique
- Abandons de systèmes cultureux et pastoraux, apparition de friches
- Atterrissements, envasement, assèchement



*Alcedo atthis* Martin-pêcheur d'Europe sur la liste des oiseaux protégés - Source: iinpn



*Jynx torquilla*, Torcol fourmilier sur la liste des oiseaux protégés - Source: iinpn

## Les réservoirs de biodiversité

### LES ESPACES INVENTORIÉS - LES ZNIEFF DE TYPE 1

#### - ZNIEFF 1 - n°10010006 : Zone de Cordemais à Couëron

Cet espace représente toute une partie Sud des marais de Saint-Etienne-de-Montluc et s'étend légèrement sur Cordemais. Cet ensemble de zones humides très varié est constitué d'anciens bras en partie colmatés et d'îles. Il se compose principalement de vastes surfaces de prairies inondables, quelques roselières et vasières en bordure du fleuve. Les multiples milieux de type hygrophiles et méso-hygrophiles, montrant en divers points de remarquables zonations végétales et impliquent la présence de divers groupements végétaux, espèces subhalophiles et de nombreuses plantes rares ou protégées.

Sur le plan ornithologique, la réserve de chasse des Baracons constitue pour les anatidés et les limicoles une importante remise en période hivernale. Les vastes surfaces de prairies sont aussi des zones essentielles pour le gagnage des anatidés et les limicoles hivernants en Basse-Loire. Prairies et roselières abritent aussi en période de reproduction une avifaune remarquable dont divers oiseaux rares dans notre région.



*Tadorna tadorna*, Tadorne de Belon sur la liste des oiseaux protégés  
- Source: iinpn

#### Vulnérabilités de la ZNIEFF :

- Dépôts de matériaux, décharges
- Création ou modification des berges et des digues, îles et îlots artificiels, remblais et déblais, fossés
- Modification du fonctionnement hydraulique
- Mises en culture, travaux du sol ou au contraire l'abandon de systèmes culturaux et pastoraux provoquant l'apparition de friche



*Lanius collurio* Pie-grièche écorcheur sur la liste des oiseaux protégés - Source: iinpn

## Les réservoirs de biodiversité

### LES ESPACES INVENTORIÉS - LES ZNIEF DE TYPE 1

#### - ZNIEFF 1 - n°10010007 : Arrière des marais de la Caudelais à l'Etang Bernard.

Cet espace inventorié est entièrement compris (392 ha) dans le périmètre de la commune de Saint-Etienne-de-Montluc, et représente la lisière Nord des marais avec le reste du territoire.

C'est un ensemble bien diversifié de prairies inondables argileuses à tourbeuses, hygrophiles à mésohygrophiles sillonnées de douves, abritant une flore riche comprenant de nombreuses plantes intéressantes dont plusieurs protégées sur le plan national ou régional. Mais c'est aussi une zone intéressante de gagnage pour l'avifaune migratrice et hivernante (anatidés et limicoles en particulier) et une zone de reproduction pour diverses espèces d'oiseaux rares dans notre région (rallidés, Cigogne blanche..).

Vulnérabilités de la ZNIEFF :

- Modification du fonctionnement hydraulique
- Abandons de systèmes culturaux et pastoraux, apparition de friches
- Atterrissement, envasement, assèchement



*Ciconia ciconia*, Cigogne blanche sur la liste des oiseaux protégés - Source: iinpn



*Acrocephalus schoenobaenus* Phragmite des joncs sur la liste des oiseaux protégés - Source: iinpn

## Les réservoirs de biodiversité

### LES ESPACES INVENTORIÉS - LES ZNIEF DE TYPE 1

#### - ZNIEFF 1 - n° 10010015 : Combles de l'église de Cordemais

Les combles de l'église de Cordemais offrent un site de reproduction pour une colonie d'une espèce de chiroptère protégée au niveau national et européen et en régression: le Grand Murin. Cette espèce figure sur les listes rouges nationales et mondiale des espèces menacées.

#### Vulnérabilités de la ZNIEFF :

Risque de dégradation ou de dérangement lors de travaux d'entretien , notamment de traitement des charpentes par des produits toxiques pour les chiroptères, ou lors de restauration des toitures. Les conseils de chyroptérologue sont souhaitable, voire indispensables, avant les interventions pouvant occasionner dérangement des chauves-souris.



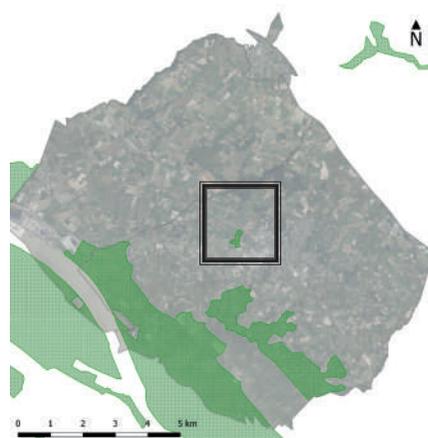
- Le Grand Murin - Source: iinpn

## Les réservoirs de biodiversité

### LES ESPACES INVENTORIÉS - LES ZNIEFF DE TYPE 1

#### - ZNIEFF 1 - n° 00001148 : Mares bocagères au Nord Est de l'Aunay

D'une superficie réduite de 9 ha, cette ZNIEFF se situe au coeur de Saint-Etienne-de-Montluc. Elle se compose d'un ensemble de mares situées en zone bocagères, abritant de belles populations de batraciens en période de reproduction. On y observe en particulier la présence de deux espèces de tritons rares dans notre région : le Triton ponctué (*Lissotriton vulgaris*) et le Triton crêté (*Triturus cristatus*).



#### Vulnérabilités de la ZNIEFF :

- Infrastructures linéaires, réseaux de communication
- Dépôts de matériaux, décharges
- Rejets de substances polluantes dans les eaux
- Création ou modification des berges et des digues, îles et îlots artificiels, remblais et déblais, fossé
- Actions sur la végétation immergée, flottante ou amphibie, y compris faucardage et démottage
- Atterrissement, envasement, assèchement



- le Triton ponctué (*Lissotriton vulgaris*) - Source: iinpn



- le Triton crêté (*Triturus cristatus*) - Source: iinpn

## 1.4 La trame verte et bleue du territoire

### 1.4.1. La trame verte et bleue : les documents cadres

#### LE FONCTIONNEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

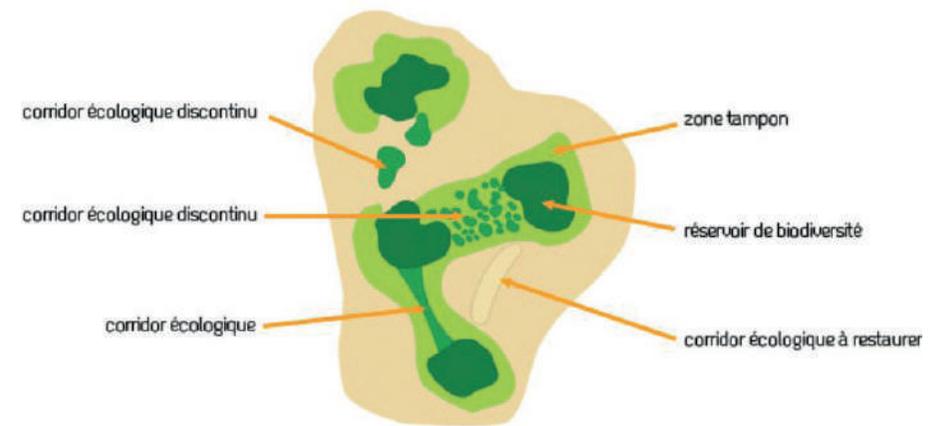
La trame verte et bleue inclut une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et une composante bleue qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, canaux, étangs, zones humides...). Ces deux composantes forment un tout indissociable qui trouve son expression dans les zones d'interface telles que les zones humides et les végétations de bords de cours d'eau.

Les espèces ont besoin de différents écosystèmes pour pouvoir accomplir l'ensemble de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos). Ces espaces qui constituent des réservoirs de biodiversité, sont plus ou moins proches ou éloignés et doivent être connectés afin de permettre aux espèces de passer de l'un à l'autre. Les zones utilisées par les individus pour se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre sont appelées corridors écologiques. Ces corridors permettent notamment de répondre aux besoins de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires,...).

La TVB est constituée d'un ensemble de continuités écologiques terrestres et aquatiques constituées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, identifiées par les SRCE ainsi que par les documents compétents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

- Les cours d'eau constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
- Les zones humides constituent des réservoirs biodiversité et/ou des corridors écologiques.
- Les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau constituent des corridors écologiques.

(d'après le centre de ressources pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue)



Représentation schématique des composantes de la TVB - Source : SRCE de Basse-Normandie

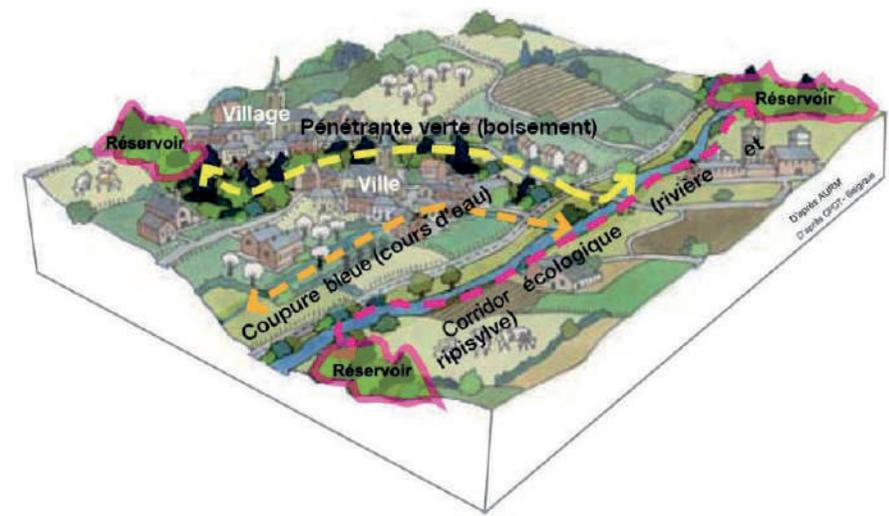
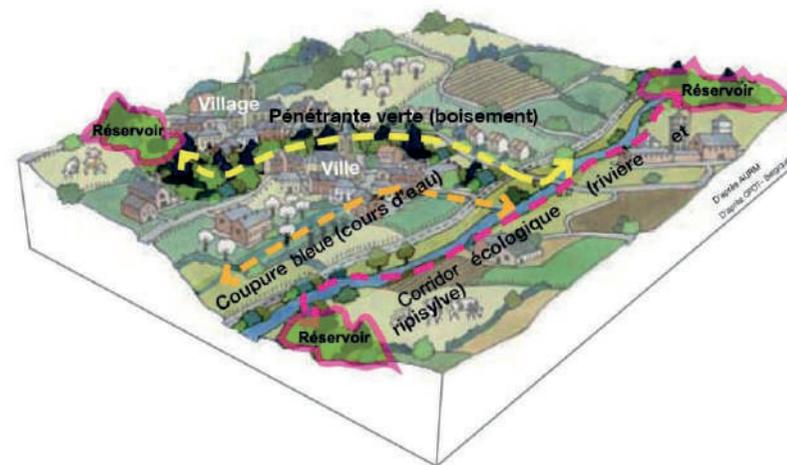


Schéma de fonctionnement de la TVB - Sources : AURM, CPDT Belgique

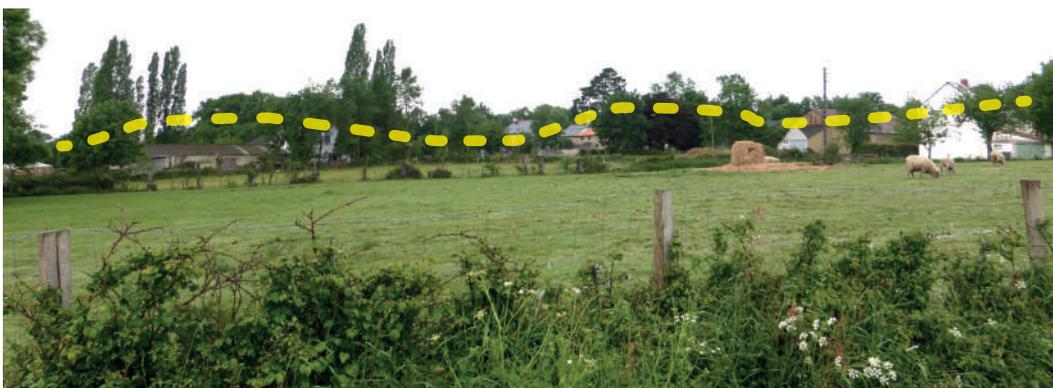
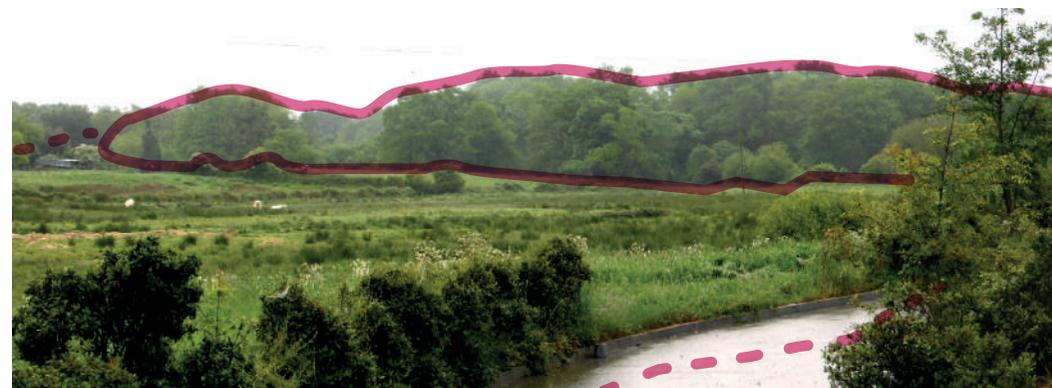
Ce territoire rural présente à première vue divers espaces pouvant faire office de réservoir de tailles variées (de l'Estuaire de la Loire à de petites unités boisées) : les zones humides, de nombreux cours d'eau, les boisements et les espaces de bocage préservé.

Entre ces différentes poches de biodiversité les corridors peuvent prendre la forme de pénétrantes verte ou coulées vertes, d'une suite de prairies associées à un bocage dense, mais aussi des berges des cours d'eau ou les sentiers de randonnées.

Cette TVB est aussi lisible dans le paysage, où la succession des différents milieux de la Loire vers les terres offre une multiplicité d'habitats pouvant accueillir autant d'espèces.



Réservoirs et corridors écologiques à Saint Thomas



Pénétrante verte au Plessis



Coulée verte traversant la D93 au Nord Est de Saint-Etienne-de-Montluc

## LA TRAME VERTE ET BLEUE RÉGIONALE : LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale, et propose un cadre d'intervention pour la préservation et le rétablissement de continuités.

Le SRCE n'est cependant qu'un guide pour l'élaboration de la TVB à l'échelle du PLUi : il cartographie le territoire de comme un réservoir de biodiversité de part son bocage dense et les nombreux espaces protégés et inventoriés présents. Il signale ainsi qu'une intention particulière doit être portée lors de l'étude du maillage bocager et boisé de ce territoire.

De cette façon, le SRCE dégage plusieurs grands enjeux :

- la maîtrise de l'étalement urbain (densifier tout en préservant des perméabilités), notamment sur les espaces rétro-littoraux ou sous influence périurbaines qui subissent la plus forte pression
- le maintien de la diversité des pratiques agricoles et des paysages,
- la reconquête des milieux liés aux cours d'eau,
- le renfort du réseau de zones humides,
- la lutte contre les espèces exotiques envahissantes,
- l'amélioration et le partage de la connaissance des territoires et de la biodiversité.



Cartographie dynamique de la TVB - Source : SRCE des Pays de la Loire (échelle 1 / 290 000)

### Réservoirs de biodiversité

~ Sous-trame des milieux aquatiques

■ Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou bocagère ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames

### Corridors écologiques potentiels (dont l'emprise doit être précisée localement)

~ Cours d'eau corridors  
■ Corridors territoriaux

### Éléments fragmentant ponctuels

• Référentiel des Obstacles à l'Écoulement (2015)  
X Ruptures potentielles aux continuités écologiques

### Éléments fragmentant linéaires

~ Éléments fragmentant linéaires de niveau 1  
~ Éléments fragmentant linéaires de niveau 2  
~ Éléments fragmentant linéaires de niveau 3

### Éléments fragmentant surfaciques

■ Tâche urbaine  
■ Projet d'aéroport

## LA TRAME VERTE ET BLEUE À UNE ÉCHELLE INTERMÉDIAIRE : LE SCOT NANTES-SAIN-NAZAIRE

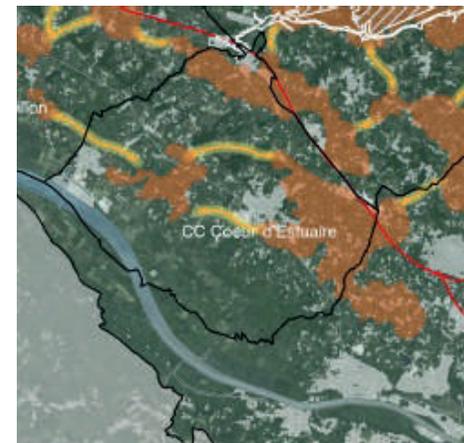
Le territoire est intégré au Schéma de Cohérence Territoriale de Nantes-Saint-Nazaire.

L'élaboration de la TVB dans ce document s'est faite par l'étude des différentes sous-trames caractéristique du territoire : humide, bocagère et boisée.

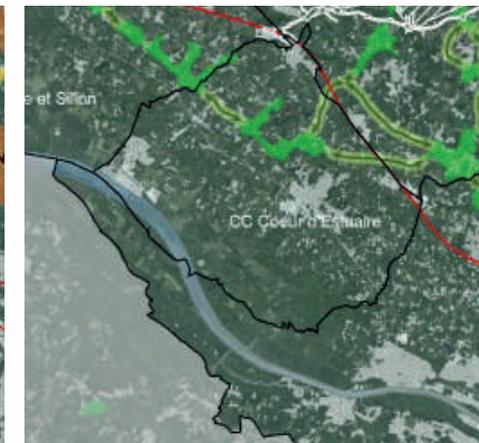
Cette échelle intermédiaire met bien en évidence la continuité des milieux humides majeurs sur les bords de Loire. Le Scot met aussi l'accent sur le réseau viaire qui peut-être source de conflit.



La trame humide



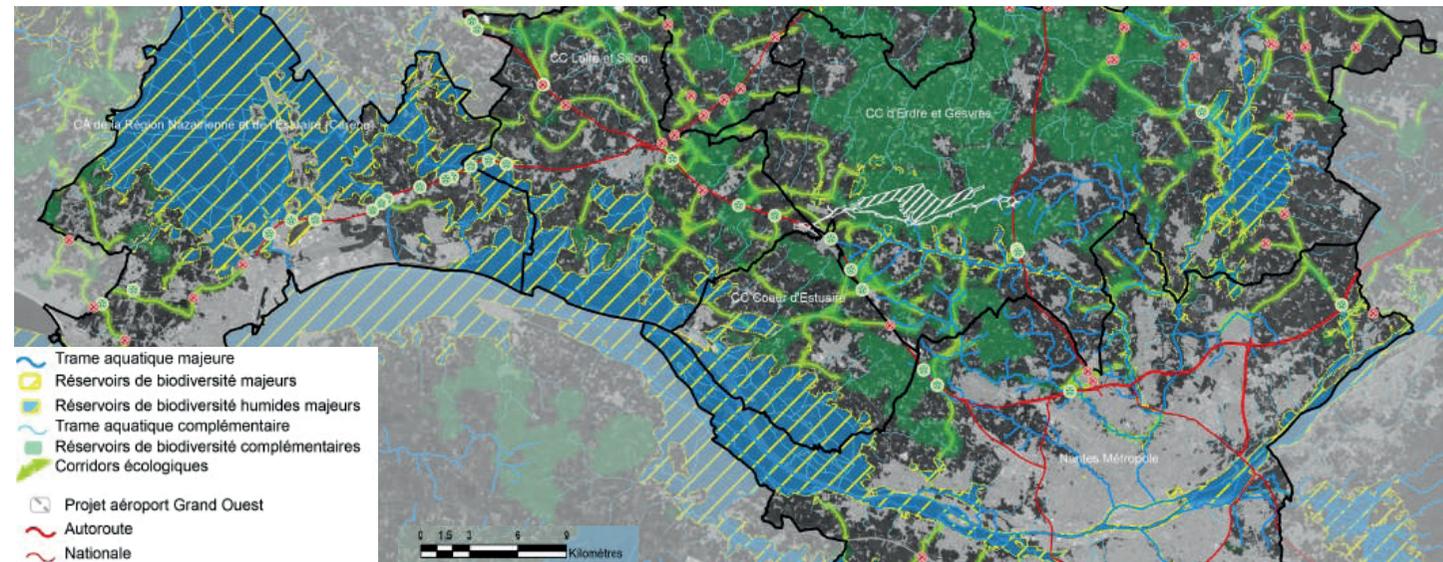
La trame bocagère



La trame boisée

Il illustre aussi les nombreux corridors qui participent aux continuité écologiques reliant les réservoirs de biodiversité intermédiaires de taille réduite aux réservoirs continentaux de taille plus conséquente.

La prise en compte de cette échelle cartographique assure une véritable continuité entre les différentes communes au delà du seul territoire du PLUi et donne une cohérence à la trame verte et bleue.



Cartographie de la TVB – Source : Scot Nantes-Saint-Nazaire

Les enjeux du Scot concernant la TVB sont les suivant :

- Préserver les périmètres d'inventaire et de protection
- Maintenir et renforcer la fonctionnalité des sous-trames de la trame verte et bleue
- Éviter les continuités urbaines le long des principales voies d'accès
- Favoriser la nature en ville

- Valoriser les paysages d'exception et ordinaire par des liaisons douces et lieux d'observation
- Poursuivre la valorisation culturelle, touristique et environnementale des paysages
- Améliorer l'intégration du tissu urbain et soigner les espaces de transition
- Qualifier les entrées de ville routières, ferroviaires et fluviales
- Préserver le patrimoine local et codes architecturaux

## 1.4.2. Méthode d'élaboration de la trame verte et bleue locale

### La trame bleue

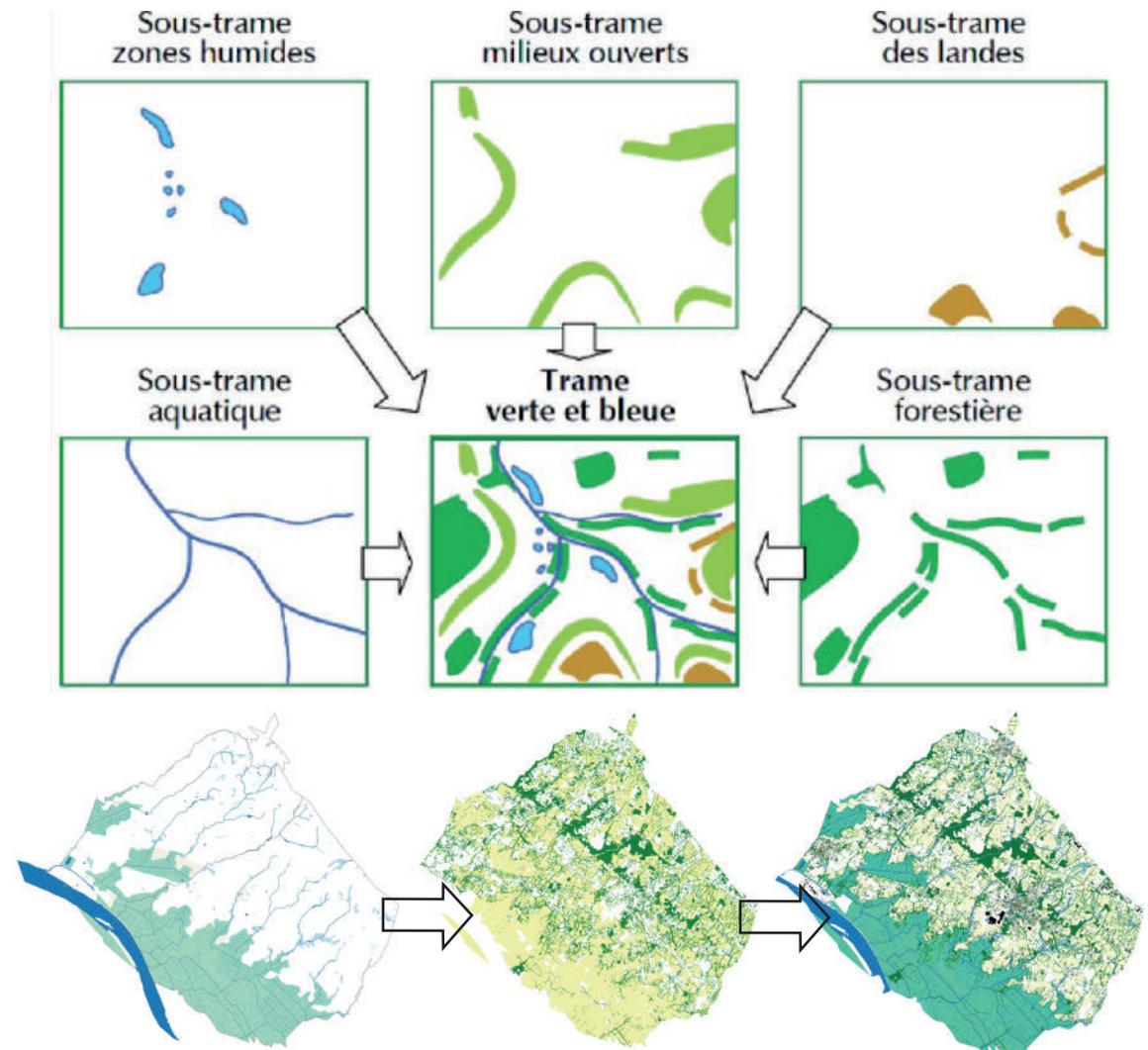
#### LES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

Chaque sous-trame est constituée de deux composantes principales : les réservoirs de biodiversité et les corridors permettant les échanges entre ces réservoirs. A chaque type de milieu correspond une sous-trame. On distingue les sous-trames suivantes : les cours d'eau, les zones humides, les milieux ouverts, le bocage et les boisements.

Les différentes sous-trames vont donc être étudiées et cartographiées précisément sur le territoire. De cette cartographie ressortiront divers enjeux concernant la communauté de commune.

L'agencement de ces diverses sous-trames couplé à l'étude des milieux protégés et inventoriés mettra en évidence les réservoirs de biodiversité et les corridors potentiels pouvant les relier. Ce travail mettra en évidence les potentialités et les atouts du territoire en terme de préservation et valorisation de la trame verte et bleue locale.

A cet état des lieux seront ensuite superposés les fragmentations potentielles de la trame qui permettront de mettre en exergue les points de vigilance et de préciser les enjeux de la trame verte et bleue du territoire.

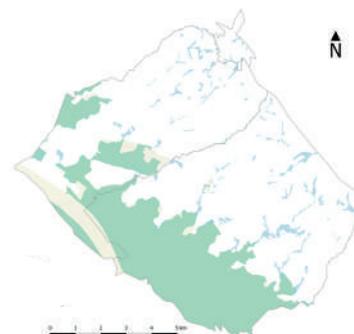


L'élaboration de la TVB - Source : DREAL Franche-Comte Fiches pratiques PLU n° 01

## LES COMPOSANTES DE LA TRAME BLEUE

### Les zones humides remarquables:

- des marais sur les bords de Loire considérés comme des zones humides d'importance majeures
- de nombreuses zones humides accompagnant les cours d'eau
- les zones humides de tête de bassin versant



### Cours d'eau et canaux :

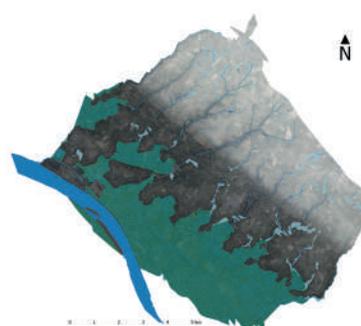
- des cours d'eau prenant leur source dans le plateau, dont il est nécessaire d'assurer la continuité
- le réseau hydrographique des marais à entretenir



### Espaces de bon fonctionnement :

- un relief pouvant engendrer un ruissellement vers les espaces sensibles

- Surface en eau
- Zones humides
- Marais
- Zones humides majeures



Zones humides et mares

Marais



Les canaux des marais

La Loire



Le coteau

## LES ZONES HUMIDES

Le territoire possède de nombreuses zones humides de taille réduite, qui accompagnent souvent les cours d'eau. On les retrouve sur le coteau et le plateau, puisque le Sud du territoire accueille des zones humides de plus grande envergure : les marais. Certaines de ces zones humides se situent à proximité immédiate des bourgs dont la situation est détaillée plus précisément par une étude ciblée. Ces milieux humides disséminés sur le territoire jouent un rôle important dans le fonctionnement de la trame puisqu'ils peuvent constituer des réservoirs ou des corridors. En effet, ces milieux ouverts sont riches en biodiversité et leur dispersion implique que la circulation des espèces d'une zone à l'autre soit sécurisée. Ces milieux étant propices au développement de la vie, il convient aussi d'assurer une ouverture de ces milieux par un entretien régulier afin que la succession écologique des différentes strates ne s'enfriche pas.

En bordure de Loire, les zones humides d'importance majeure assurent une continuité supra-communale. Ces espaces très protégés, notamment par le titre de zone Natura 2000, sont très sensibles. En effet, ces milieux humides sont très riches en biodiversité et accueillent de nombreuses espèces.

Les marais représentent 31% du territoire. C'est dès le Moyen Âge que les marais estuariens sont aménagés afin de réguler le niveau de l'eau. A l'aide de la marée et de son mouvement de va-et-vient, l'homme évacue les excédents d'eau en hiver et la ramène en été.

La faune et la flore présentes sont remarquables : le trèfle de Micheli ou la renoncule à feuilles d'ophioglosse dans les prairies de fauche, l'oenanthe fistuleuse dans les prairies très humides, la fritillaire pintade (plante herbacée), hérons cendrés, sarcelles, vanneaux, faucons, busards... Le peuplement piscicole est de qualité, riche de plusieurs espèces patrimoniales : able de Hekel, anguille, bouvière, ide mélanote et le flet dans le canal du Claireau. La guimauve officinale, la fougère des marais ou le marisque sont aussi présents et attestent des gradients d'humidité accompagnant ces milieux. Au Nord Ouest, le marais de la Roche présente de rares prairies tourbeuses sur Cordemais et Bouée rappelant l'importance de préserver une continuité avec les marais en dehors du territoire.

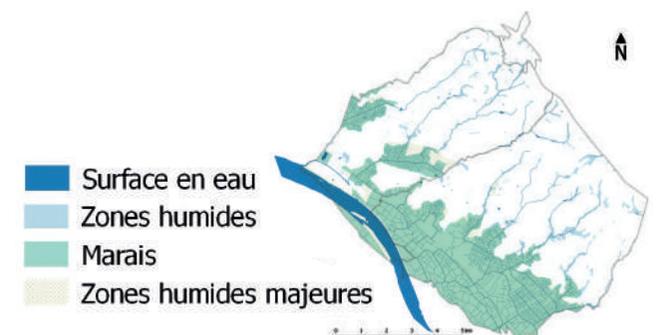


*Zone humide au Temple de Bretagne*



*Les marais vers Les Joncs*

Typologie des zones humides	Surfaces (en hectares)	% du territoire
Marais de plaine	2730,7 ha	28 %
Zones humides de bas fond en tête de bassin	133 ha	1,4 %
Zones humides des cours d'eau et bordures boisées	117,5 ha	1,2 %
Mares, plans d'eau et leurs bordures ou zones humides associées à un plan d'eau ponctuel	16,9 ha	0,2 %
Prairies humides mixtes liées au cours d'eau (roselière, cariçaie)	6,8 ha	0,1 %
Surface totale de zones humides	3004,9 ha	31 %
Surface totale du territoire intercommunal	9644 ha	100 %



## LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Le réseau hydrographique se constitue à la fois par la présence de la Loire au Sud, les cours d'eau traversant le Sillon et les nombreux canaux parcourant les marais.

Les marais sont parcourus par un réseau complexe de canaux et d'étiers qui nécessitent un entretien régulier. Les marais présentent à la fois des enjeux en terme d'agriculture puisque les bêtes y pâturent en période de décrue, mais aussi écologique de par leur richesse floristique et faunistique. Sans oublier le rôle de régulation hydraulique en période de crue et celui d'épurateur d'eau par la végétation aquatique présente.

Ces marais font partie intégrante de la succession des milieux allant des bords de Loire vers le plateau : c'est cette mosaïque qui assure à la TVB locale une diversité de milieux et donc une diversité d'espèces.

Conscients de l'intérêt de ce patrimoine hydraulique, les gestionnaires soutenus par les financeurs publics (Union européenne, Agence de l'eau, Conseil régional, Conseil général) ont engagé des diagnostics, dans le cadre du Plan Loire, afin de connaître l'état du réseau et d'anticiper les besoins de travaux dans les 5 à 10 ans à venir. En 2007 et 2009, on estimait à 60 % la partie du réseau à curer, et sur l'ensemble des ouvrages (dont aucun n'est motorisé à Saint-Etienne-de-Montluc), la moitié est en bon état.

Ces marais sont aujourd'hui gérés par le syndicat des marais de Saint-Etienne et de Couëron et celui des marais estuariens de Cordemais.

Le marais de la Roche possède un réseau dense de douves, colonisé par une végétation diversifiée. L'envasement du réseau est important (50% de son linéaire principal en 2009). Le ragondin provoque de nombreux dégâts dans les berges et chemins. Environ 13 % du linéaire de douves étaient colonisés en 2010 par des plantes envahissantes (jussie, élodées de Nuttall et du Canada).

Les marais de Saint-Etienne-de-Montluc subissent les conséquences de leur proximité à la Loire : une érosion des berges, un fort envasement des canaux sur près de 50 % du réseau syndical. En moyenne, 25 % du linéaire de douves était colonisé en 2010 par des plantes envahissantes, essentiellement la jussie à petite fleur et l'élodée de Nuttall. Mais ce chiffre cache de grandes disparités. Certains secteurs de marais, au pied du Sillon de Bretagne, sont colonisés à 40 %, voire à 50%.



*Le chemin de l'étier*



*Les marais de la Roche*

## LES ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT

Le territoire se situe essentiellement sur le bassin versant des Marais Nord-Loire. La succession de marais (dont le marais Audubon sur Saint-Étienne-de-Montluc et le marais de l'étier du Lot à Cordemais) s'est constitué par la dépression présente entre la plaine alluviale et le sillon de Bretagne.

Ce bassin versant regroupe 9 communes (Couëron, Saint-Étienne-de-Montluc, Cordemais, Le Temple-de-Bretagne, Malville, Savenay, Lavau-sur-Loire, Bouée et La Chapelle-Launay) et une surface de zones humides de 6 535 ha (pour une surface totale de 19 350 ha). La difficulté de gestion sur ce territoire, résulte de la multiplicité des propriétaires et syndicats (aujourd'hui 3 syndicats).

L'ensemble des eaux s'écoulent donc vers le même exutoire. La topographie montre bien la problématique du ruissellement des eaux vers les espaces sensibles des marais et bords de Loire. Les espaces de bon fonctionnement du réseau hydrographique du territoire sont donc constitués :

- des espaces de proximité des zones humides par lesquels s'écoulent les eaux pluviales ,
- des parties hautes du territoire amenant un ruissellement direct vers les zones humides majeures,
- des têtes de bassins versant situés au Nord du Temple de Bretagne.

Le dessin de la TVB va donc délimiter des espaces de réservoirs nécessaires à la protection de ces espaces de bon fonctionnement accompagnant les multiples zones humides du territoire.



## LES ENJEUX DE LA TRAME BLEUE

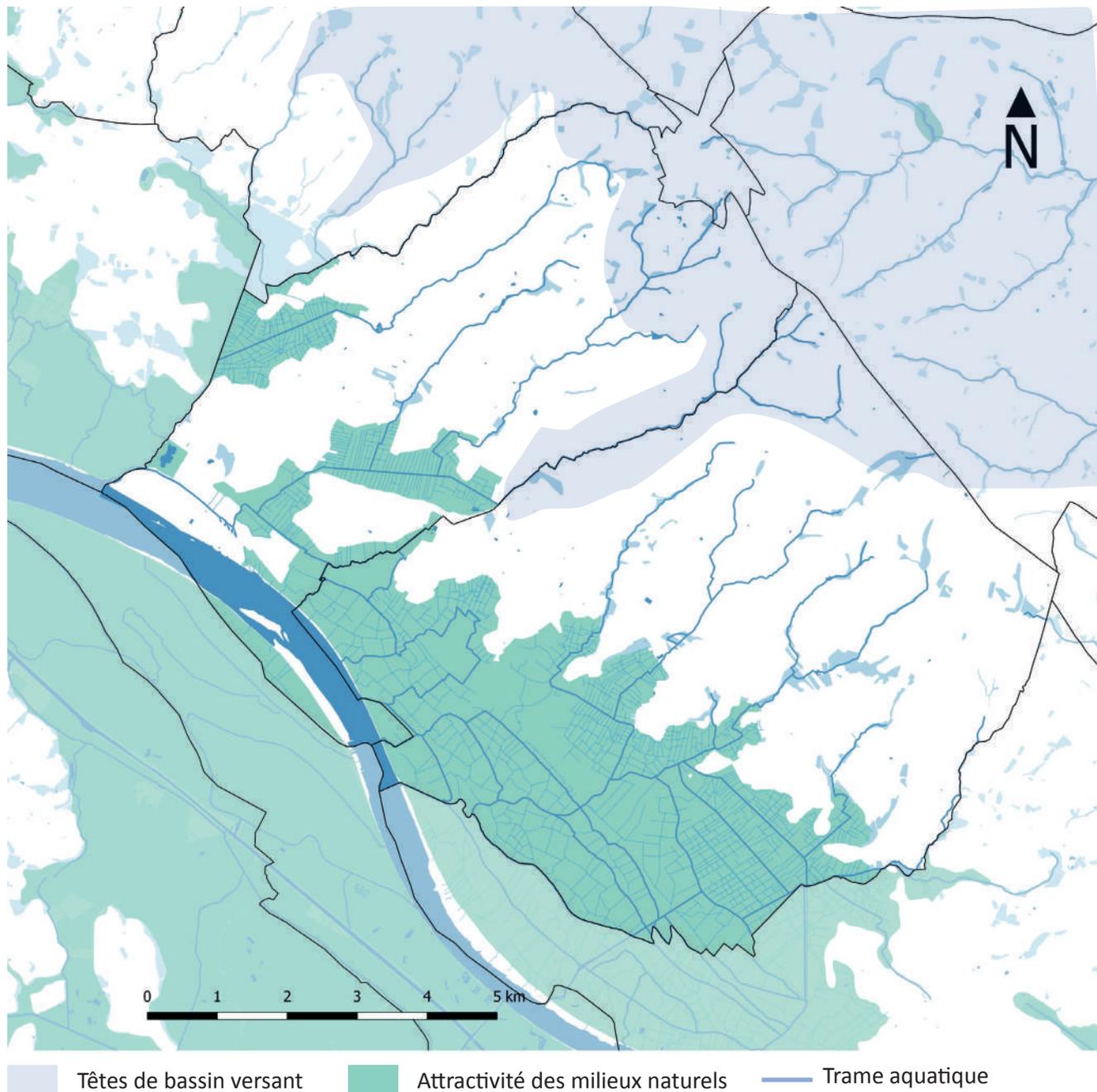
1- La présence de la Loire au Sud du territoire impose une continuité écologique à préserver à l'échelle de l'ensemble des communes de bord de Loire, que ce soit par la qualité des eaux et celle des zones humides majeures.

2- Les marais en relation directe avec la Loire la bordent sur tout son cours. Ces marais participent à la fois à la qualité écologique des milieux mais aussi à l'agriculture locale, un fonctionnement qui ne reste possible que par le bon fonctionnement de son réseau hydrographique et son activité agricole qu'il est primordial d'entretenir.

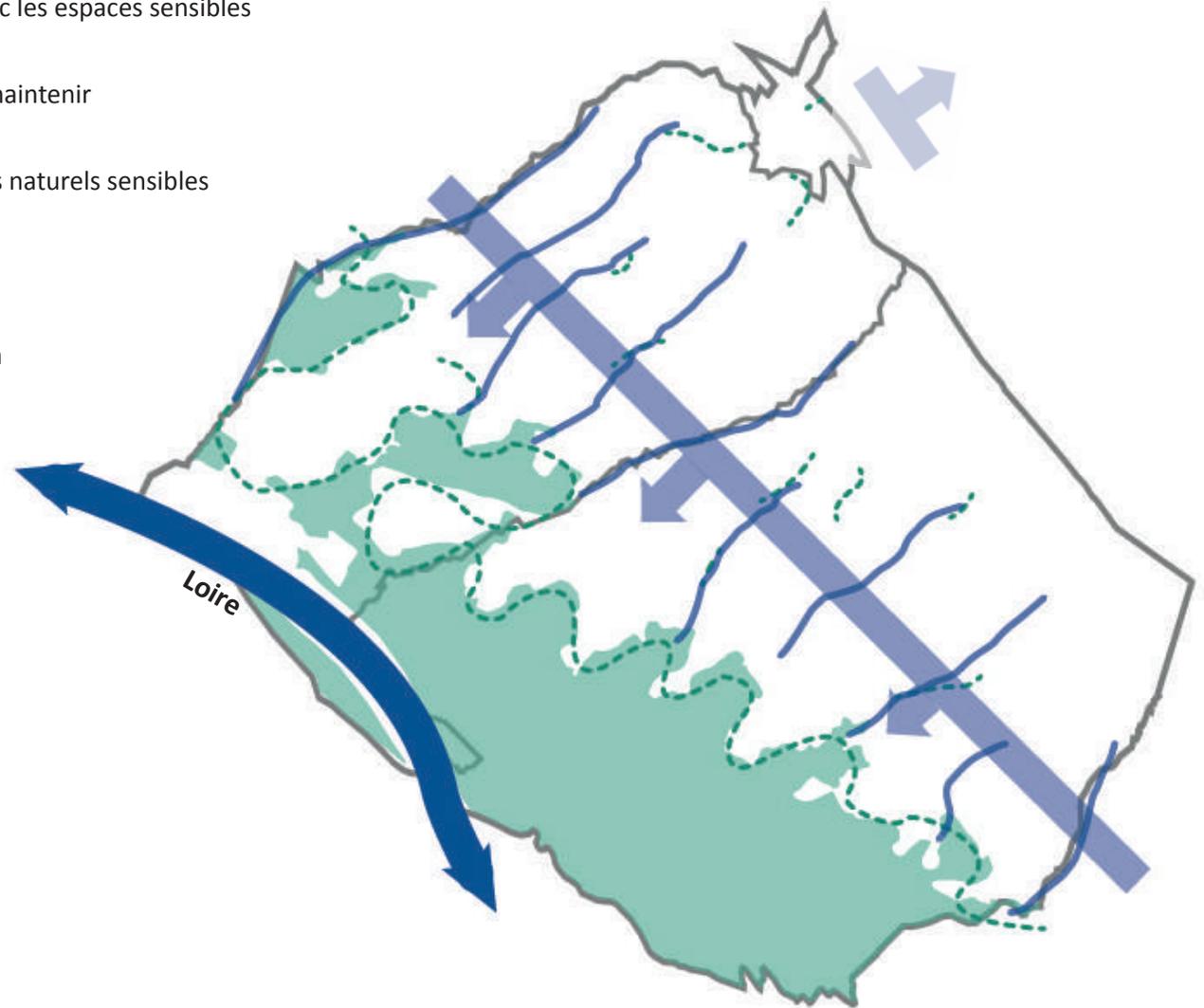
3- En bordure immédiate des marais sont présentes plusieurs poches urbanisées, des fermes et hameaux. Ces marais étant à l'interface avec les milieux ouverts et le bocage des prairies et du coteau, il est nécessaire d'assurer des lisières perméables et des transitions douces entre les milieux.

4- Les nombreux cours d'eau parcourant du Nord au Sud le territoire traversent également les espaces urbanisés. Les nombreuses zones humides et boisements qui les accompagnent nécessitent que la continuité de ces cours d'eau soit conservée et plus particulièrement les têtes de bassin versant.

5- L'étude du relief du territoire et de son appartenance au bassin versant des Marais Nord-Loire rappelle la problématique de ruissellement accompagnant souvent l'urbanisation et pouvant détériorer les milieux fragiles.



- 1-  la conservation de la continuité écologique le long de la Loire
- 2-  l'entretien du réseau hydrique et de l'agriculture des marais
- 3-  les lisières humides de l'habitat urbain avec les espaces sensibles
- 4-  la continuité des différents cours d'eau à maintenir
- 5-  un ruissellement potentiel vers les espaces naturels sensibles
- 6-  écoulement vers le Gesvres et le bassin  
versant de l'Erdre



## La trame verte

### LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE

#### Les boisements :

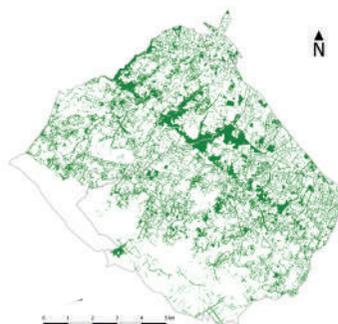
- Plusieurs langues boisées le long du Sillon de Bretagne et suivant les cours d'eau sur le plateau
- Une continuité en interaction avec le centre ville de Saint-Etienne-de-Montluc



*Chemins creux*

#### Le bocage et les arbres isolés :

- Un bocage très présent malgré le remembrement sur Saint Etienne de Montluc
- Une végétation qui assure une continuité entre les différents milieux depuis la Loire



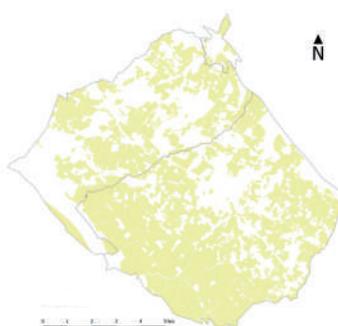
*Haies et arbres têtards*



*Arbres isolés*

#### Les milieux ouverts :

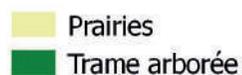
- De nombreuses prairies permanentes et temporaires à la fois dans les milieux humides des marais et sur le plateau bocager



*Prairies pâturées*



*Les prairies des marais*



## LES BOISEMENTS

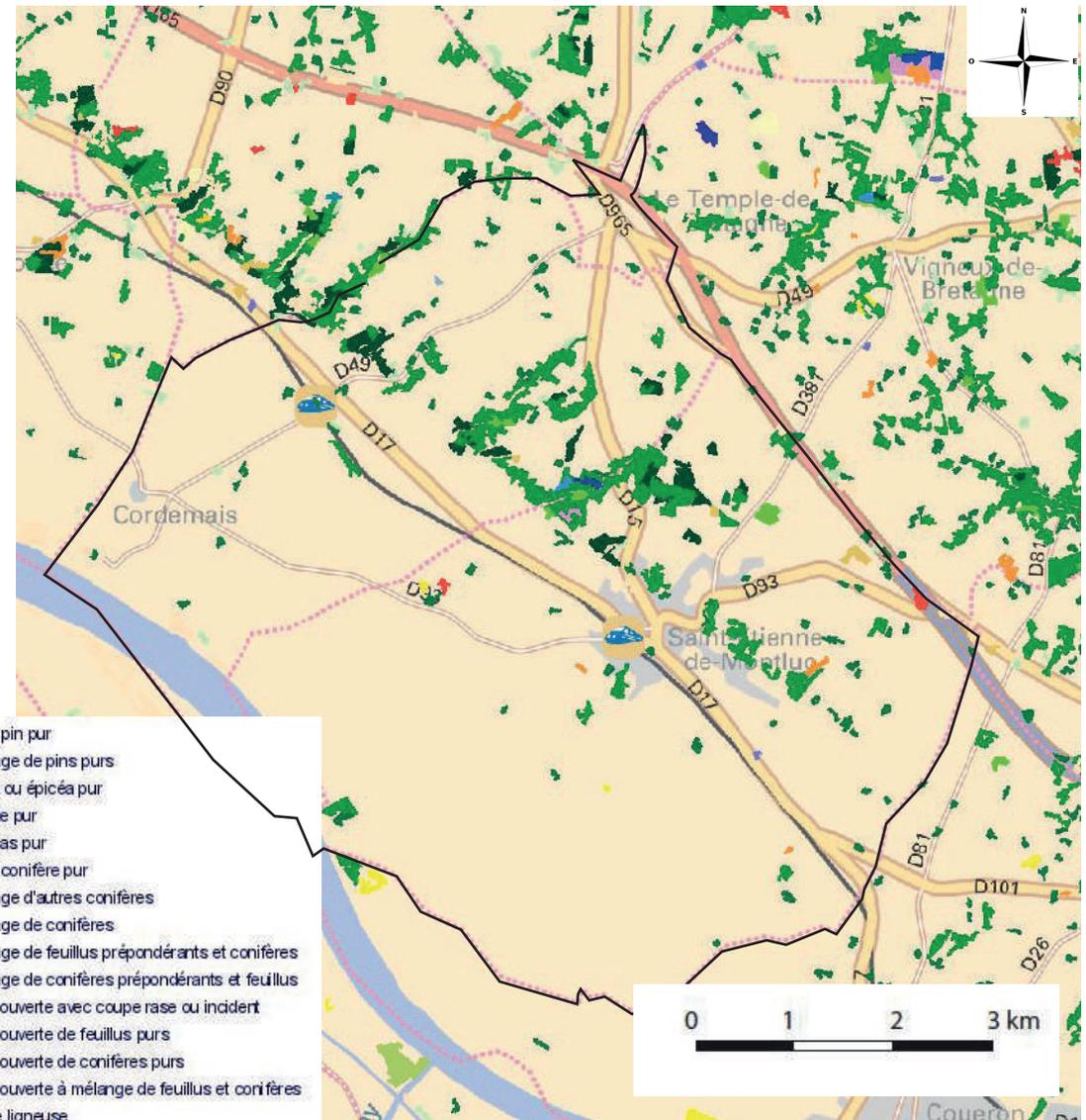
Les boisements présents sur le territoire sont peu nombreux et constituent un élément identitaire communal de moindre importance comparativement aux marais. Les langues boisées prennent naissance sur le bas du coteau et s'égrènent vers le plateau bocager. Elles constituent les véritables traits d'union écologiques et paysagers entre les deux grandes entités départementales.

Le boisement de la Biliais est emblématique sur la commune de Saint-Etienne de Montluc.

Une partie des espaces boisés sont inventoriés (ZNIEFF) et présentent un intérêt écologique important. Ils sont directement liés au réseau hydrologique qui débute sur le plateau.

Ces boisements sont principalement constitués de mélanges pauvres à moyens de futaie de feuillus et taillis.

Cette continuité écologique boisée est en interaction directe avec le bourg de Saint-Etienne-de-Montluc qui s'insère en plein cœur du Sillon de Bretagne. Cette continuité boisée constitue un véritable trait d'union avec les communes voisines (Malville, Savenay). Mais ces langues boisées pointant vers le Nord assurent aussi une continuité avec le boisement plus dense des communes voisines telle que celle de Vigneux-de-Bretagne.



Langue boisée aux Epinettes

Jeune peuplement ou coupe rase ou incident	Autre pin pur
Feuillus purs en îlots	Mélange de pins purs
Chênes décidus purs	Sapin ou épicéa pur
Chênes sempervirents purs	Mélèze pur
Hêtre pur	Douglas pur
Châtaignier pur	Autre conifère pur
Robinier pur	Mélange d'autres conifères
Autre feuillu pur	Mélange de conifères
Mélange de feuillus	Mélange de feuillus prépondérants et conifères
Peupleraie	Mélange de conifères prépondérants et feuillus
Conifères purs en îlots	Forêt ouverte avec coupe rase ou incident
Pin maritime pur	Forêt ouverte de feuillus purs
Pin sylvestre pur	Forêt ouverte de conifères purs
Pin Laricio ou pin noir pur	Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères
Pin d'Alep pur	Lande ligneuse
Pin à crochets ou pin cembro pur	Formation herbacée

- Boisement du territoire -

Source : Inventaire Forestier National IFN

## LE BOCAGE ET LES ARBRES ISOLÉS

Le bocage est une composante paysagère structurante des communes. Il est présent sur l'ensemble du territoire et s'arrête au pied des marais qui offrent un paysage beaucoup plus ouvert.

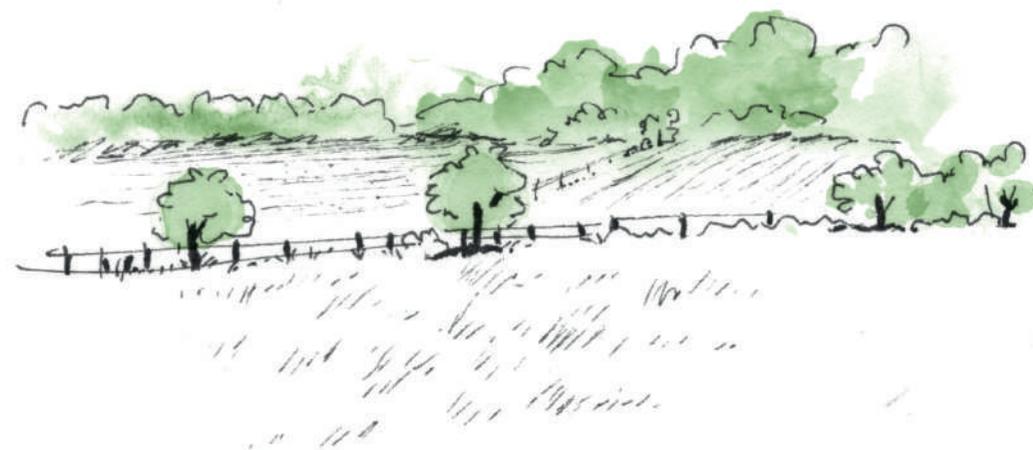
La haie bocagère présente un grand intérêt, que ce soit en matière de paysage comme de préservation de l'avifaune et des petits mammifères. Différentes espèces peuvent constituer la haie champêtre : l'érable champêtre (*Acer campestre*), le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le frêne (*Fraxinus excelsior*) et le chêne pédonculé (*Quercus robur*). Mais c'est l'association des différentes strates et la constitution de la haie qui assurent sa qualité : présence d'un talus, fossé, des strates herbacées, arbustives et arborées plurispécifiques.

De nos jours, ces haies ont eu tendance à disparaître avec le rassemblement des parcelles. Cependant, sur le territoire, le maillage est encore bien conservé et couvre une grande partie du territoire. Suite à l'abandon de la pratique de l'émondage, qui consistait à rabattre régulièrement la haie pour obtenir du petit bois pour le chauffage, ces haies non entretenues s'épaississent et prennent de la hauteur, fermant peu à peu le paysage rural.

Le maillage bocager des communes présente à la fois un rôle patrimonial et identitaire. En effet, elles participent au caractère rural du territoire et rappellent sa richesse écologique. Elles remplissent donc aussi un rôle écologique prépondérant en constituant un lien important entre le Nord et le Sud, et paysager en intégrant l'urbanisation au contexte rural environnant.



Au sein des marais : un réseau moins dense constitué d'arbres têtards et d'essences hygrophiles



Sur le plateau les arbres sont de masse imposante et le réseau communique avec les boisements du Sillon

## UN BOCAGE RELATIVEMENT DENSE À PRÉSERVER

La méthodologie de calcul pour la densité de la végétation et la densité de bocage existant sur le territoire s'est basée sur la couche "végétation" issue de la BD TOPO complétée par une approche terrain et par l'analyse des vues aériennes. La densité bocagère est réalisée sur des carreaux de 1ha.

Les résultats affichés sur la carte ci-contre sont répartis par quantile (effectifs égaux).

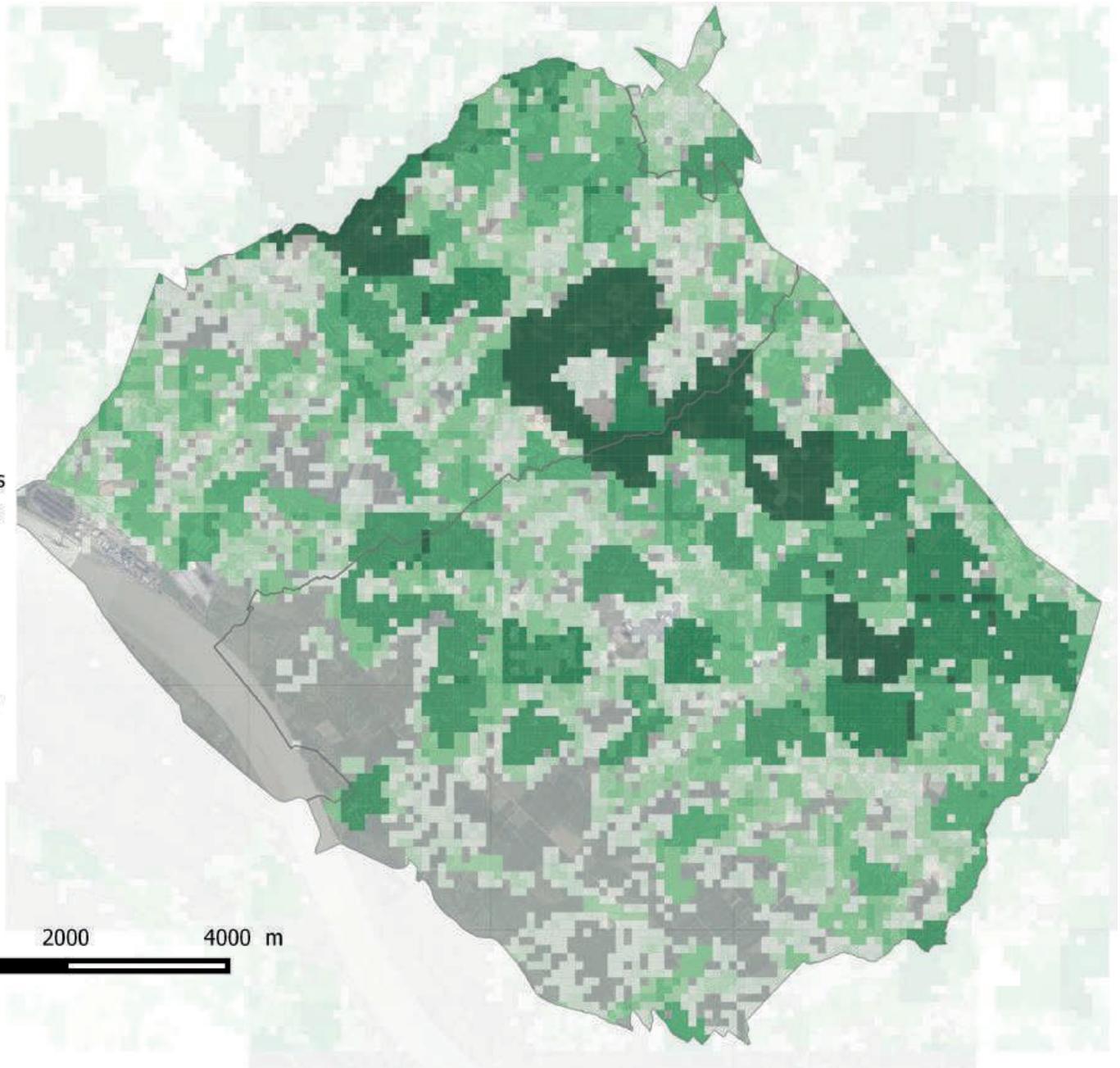
Les parties de territoire présentant plus de 24% de végétation apparaissent très clairement comme les boisements identitaires des communes présents essentiellement sur le Sillon de Bretagne.

Les parties non couvertes par des éléments constitutifs du bocage sont les marais présents au sud du territoire et la partie concernée par la centrale EDF.

### Légende

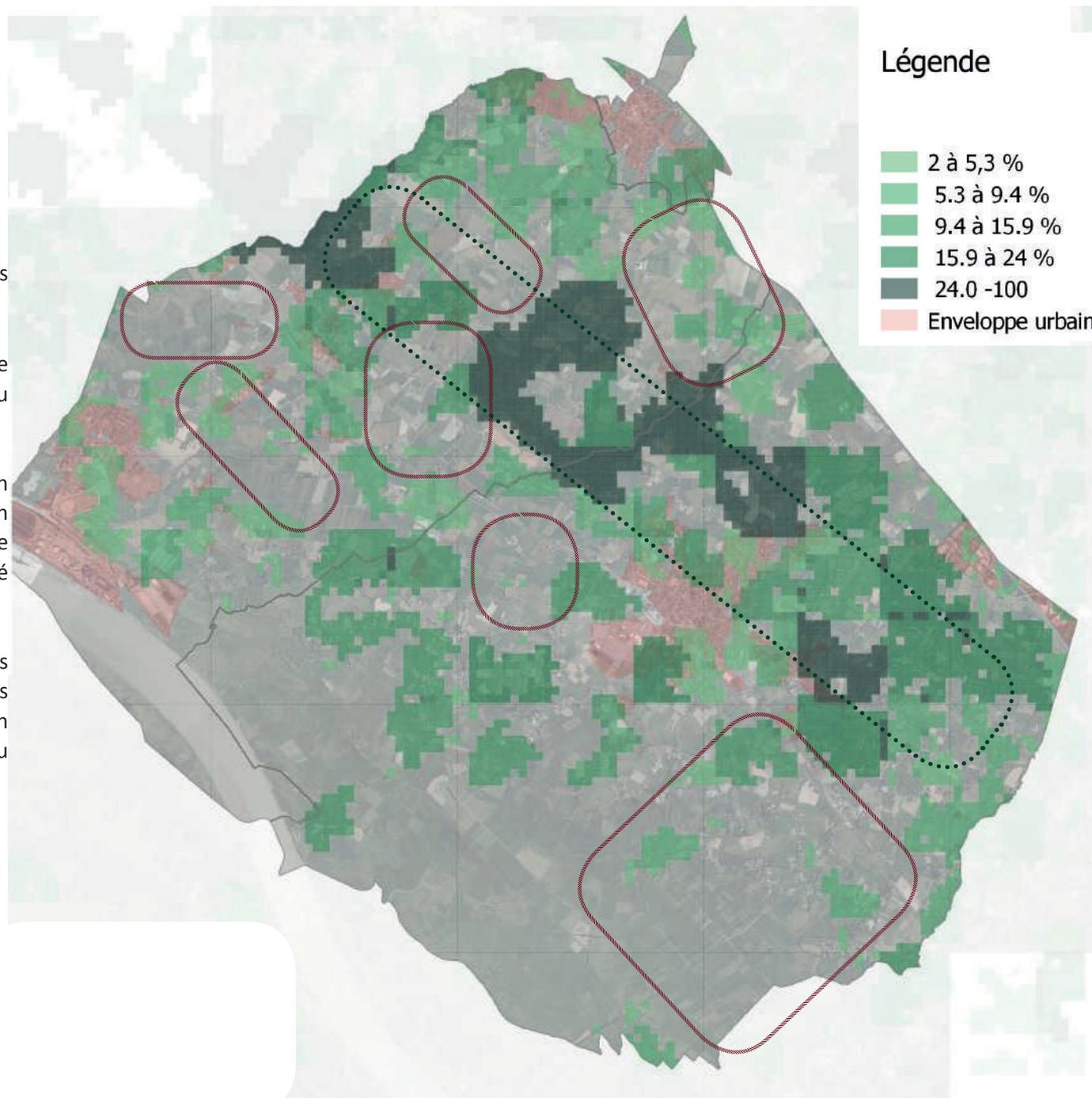
0,1% et moins
0.1% à 0,2%
0.3 à 0.8 %
0.8 à 1.6 %
1.6 à 2.9 %
2.9 à 5.3 %
5.3 à 9.4 %
9.4 à 15.9 %
15.9 à 24 %
24.0 -100

0 2000 4000 m

Cette analyse bocagère nous amène à identifier plusieurs types d'enjeux :

- 
 - des secteurs bocagers présentant une densité bocagère importante à préserver au PLUi (au-delà de 15%/ha)
- 
 - des milieux ouverts ou le bocage est en diminution et sa préservation est un enjeu en termes de continuités écologiques à l'échelle communale et intercommunale (densité bocagère inférieure à 5%)
- 
 - des espaces sensibles à proximité des zones urbaines, des trois bourgs ou des zones d'activités (telle que la Folaine) : se dégage un enjeu d'intégration des milieux bocagers au sein des projets d'aménagement à venir.



## LE BOCAGE ET LES ARBRES ISOLÉS

La protection de la trame bocagère est très inégale au sein des PLU en vigueur. On observe par exemple un maillage bocager très protégé sur Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc, tandis que sur le territoire de Cordemais les protections sont restreintes aux secteurs déterminés comme présentant un enjeu fort. Ces secteurs identifiés se situent à proximité des écarts, hameaux et bourg, lieux où l'urbanisation pourrait nuire au maintien des haies. En effet sur cette commune, un schéma bocager avait été réalisé lors de l'élaboration du PLU, mettant en évidence des haies bocagères identifiées au titre de l'article L151-23.

La protection du linéaire des haies est couplée aux EBC du territoire (principalement sur le Sillon de Bretagne) de façon à maintenir la trame boisée et bocagère du territoire qui constitue une trame de fond pour les corridors de la trame verte et bleue. Il est à noter l'importance de l'entretien des haies qui doit aussi être de qualité afin de les protéger : présence d'un talus, d'un fossé et de différentes strates. Cependant il est difficile de réglementer et prévenir cette évolution du maillage.



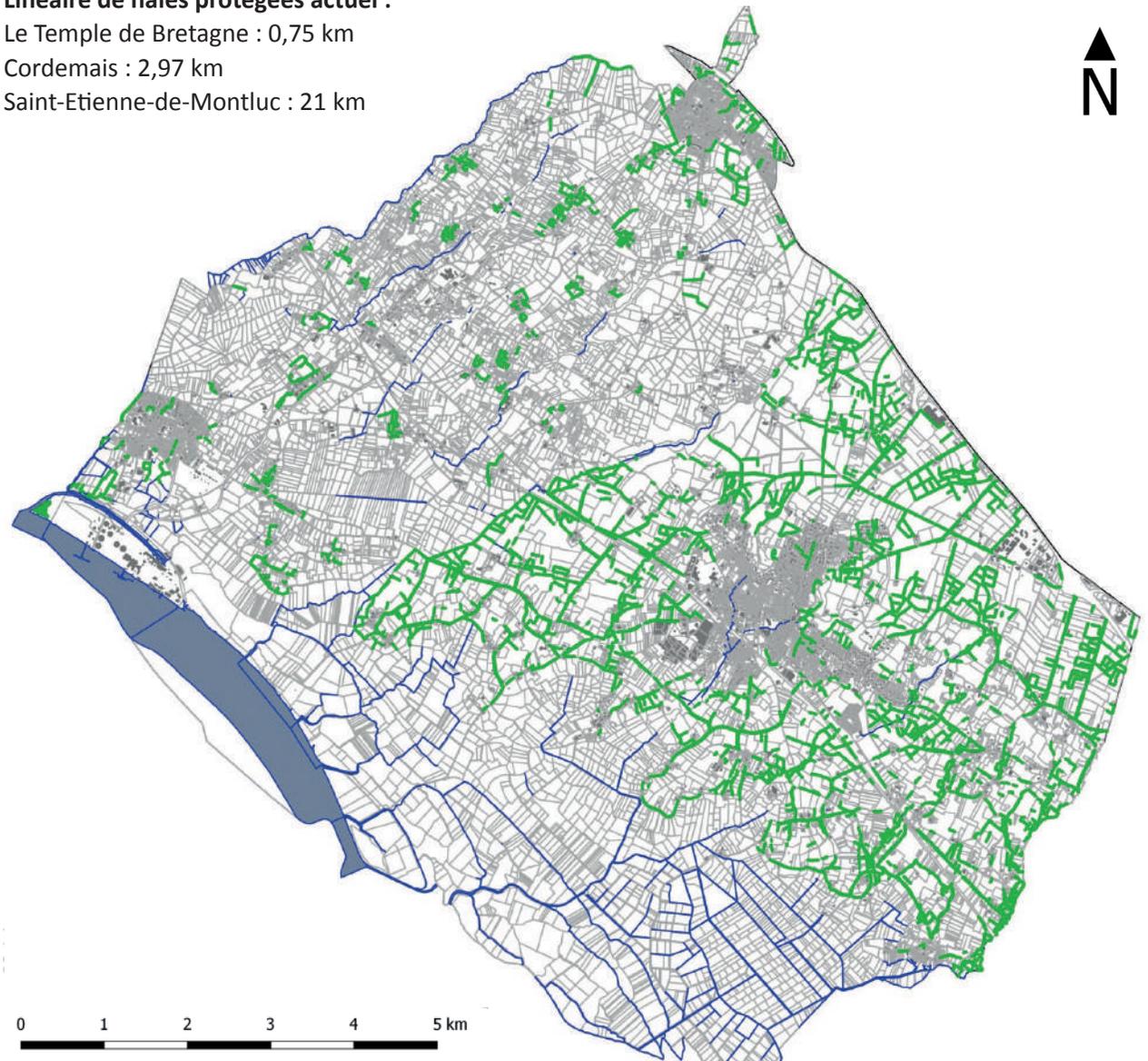
Une haie dégarnie à la charpenterais

### Linéaire de haies protégées actuel :

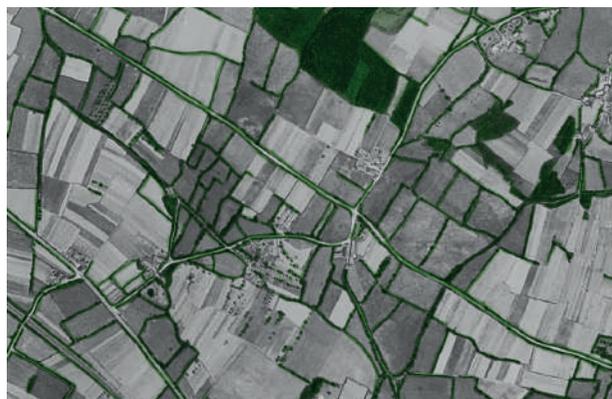
Le Temple de Bretagne : 0,75 km

Cordemais : 2,97 km

Saint-Etienne-de-Montluc : 21 km



## LE BOCAGE ET LES ARBRES ISOLÉS - LES ENJEUX DE LA SOUS-TRAME



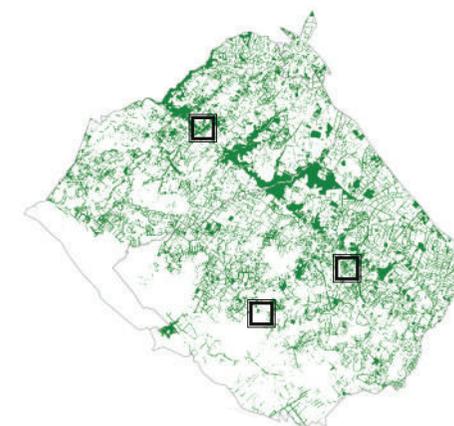
Evolution du bocage aux abords des zones urbanisées entre 1949 et 2012



Evolution des boisements du Sillon de Bretagne entre 1949 et 2012



Evolution des lisières de marais entre 1949 et 2012



Les abords des **zones urbanisées** présentent des enjeux de maintien des haies afin d'assurer leur perméabilité et des continuités vertes au sein de ces environnements bâtis. Si le réseau vert semble bien pénétrer le tissu urbain, il faut noter une très forte proportion de haies **monospécifiques** souvent de taille réduite et sans grand intérêt écologique. Ces haies séparatives remplacent facilement les haies bocagères du réseau initial. Le réseau bocager en lisière d'urbanisation est cependant bien conservé avec des sujets de taille plus imposante car moins entretenus.

En effet, les boisements et **abords des ruisseaux** se sont étoffés. Ils représentent donc un enjeu de maintien des milieux ouverts afin que leur **enrichissement** ne conduise pas à un milieu trop simplifié.

Le paysage entre 1949 et 2012 a évolué suite à la mutation des pratiques agricoles et le remembrement qui ont contribué à un éclaircir le maillage bocager. Globalement, le maillage bocager a peu évolué, seules quelques implantations bâties sont venues se greffer. On observe au sein des **marais** depuis 1949 un **réseau de haie qui se dédensifie pour se concentrer sur les abords des constructions**.

## LES PRAIRIES ET MILIEUX OUVERTS

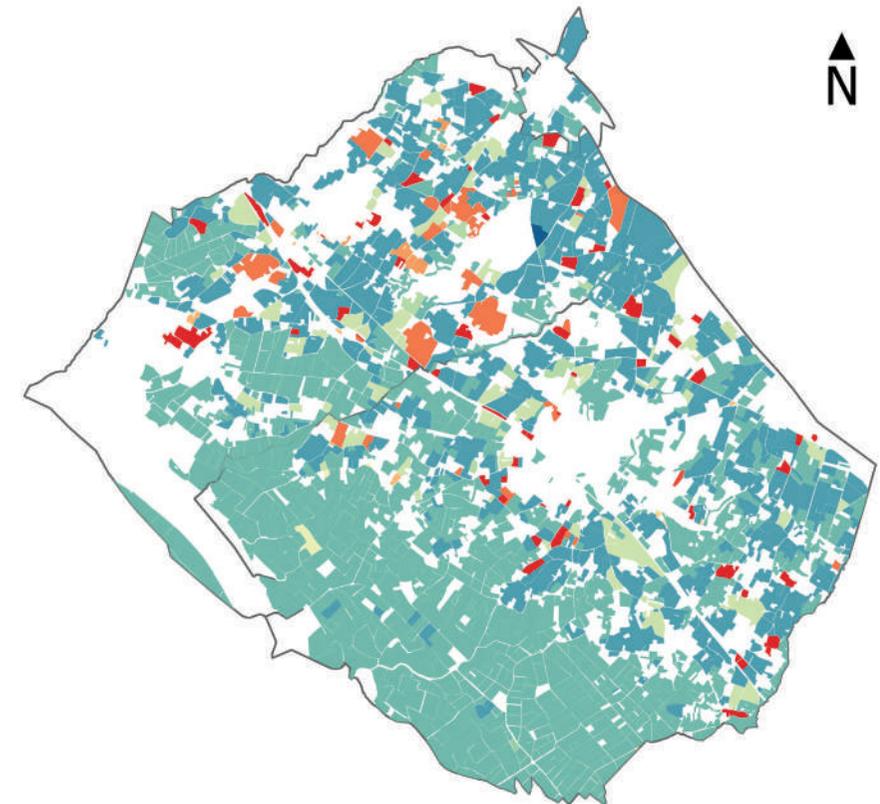
Les espaces agricoles sont omniprésents sur le territoire, représentant la majorité de la superficie générale. Le territoire est ponctué de nombreuses fermes, principalement situées sur le plateau. On remarque que le sud du territoire, où se situent les marais, est principalement occupé par des prairies permanentes tandis que le nord accueille les prairies temporaires. L'activité principale développée est l'élevage de bovins mixtes. Certaines exploitations valorisent les marais en complément des terres cultivables sur les coteaux, d'autres n'exploitent pratiquement que des terres de marais. L'élevage est généralement très important dans la structure des exploitations. En général, les prés marais sont plutôt destinés au pâturage et les prés de Loire, du fait d'une hygrométrie plus faible, aux foins.

L'hygrométrie relativement élevée sur les secteurs de marais et la gestion des niveaux d'eau sont, à la fois, des contraintes et des atouts pour l'agriculture. Le réseau hydrographique réduit les impacts que peuvent avoir les périodes sèches, sur la pousse ou l'approvisionnement en fourrage frais du bétail l'été. L'abreuvement des troupeaux est facilité par un réseau dense de fossés et canaux. Mais l'eau contraint également l'accès aux parcelles, le labour et la mise en culture.

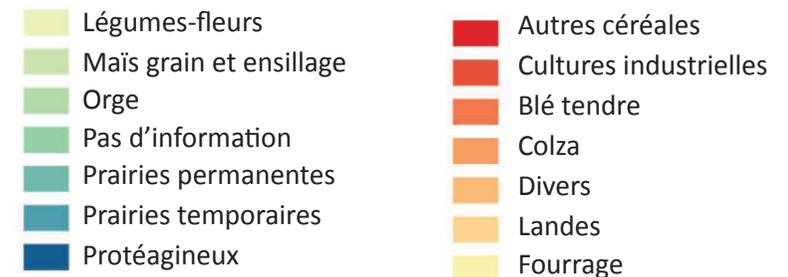
Ces espaces ouverts sont des composantes essentielles de la trame verte : ils permettent le développement libre de la flore herbacée et le pâturage apporte un terrain propice aux insectes et invertébrés ainsi que les oiseaux s'en nourrissant. Ces couverts herbacés constituent ainsi un abris pour les petits mammifères et la nidification des oiseaux. Séparé des constructions par le bocage, leur association facilite aussi les déplacements de la faune. Elles sont donc propices au développement de graminées, fleurs, qui sont le refuge de nombreux insectes et hébergent de multiples oiseaux comme l'attestent les zones de protection.



*Prairies permanente à Les Joncs*



0 1 2 3 4 5 km



- Les espaces agricoles -

Source : CC Estuaire et Sillon

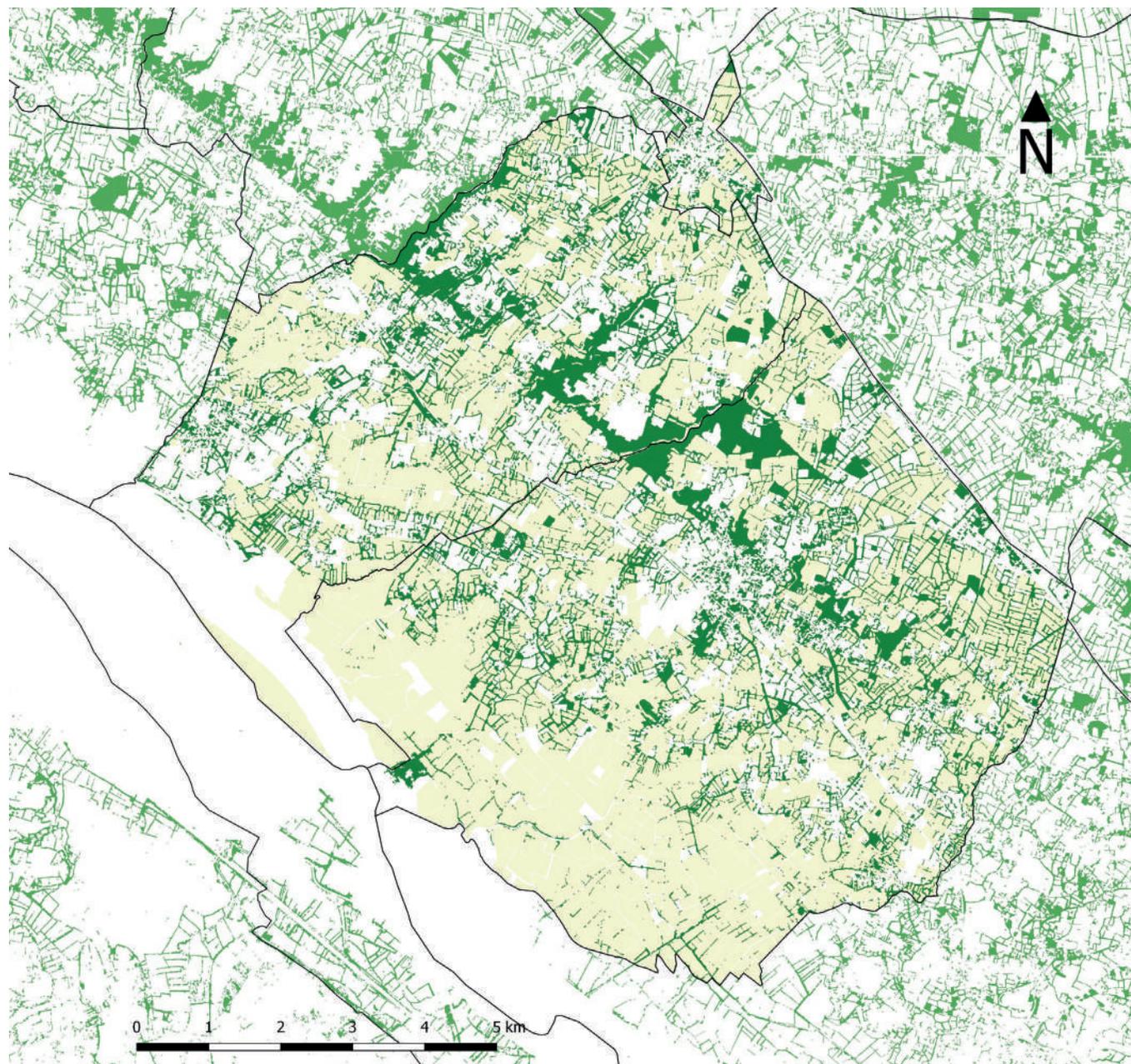
## LES ENJEUX DE LA TRAME VERTE

1- Les milieux urbains représentent un enjeu important. Le bourg du Temple de Bretagne est à la fois à proximité d'espaces bocagés et de la RN165 qui constituent un enjeu de continuité supra-communale. Le bourg de Cordemais est ceinturé par les marais et leurs prairies. Le bocage en lisière du bourg mais aussi les jardins et la végétation du centre-ville deviennent donc un support privilégié pour les échanges écologiques entre ces réservoirs de biodiversité.

2- De la même façon, le bourg de Saint-Etienne-de-Montluc est traversé par les boisements du Sillon de Bretagne, et des cours d'eau révélant des enjeux de continuité écologique au sein même de l'espace urbain. Une problématique actuellement prise en compte dans les nouveaux projets d'urbanisme comme le montre l'étude des bourgs.

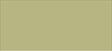
3- Le maillage bocagé, encore très dense de la commune représente aussi un enjeu de préservation et d'entretien tant dans la densité du réseau que la composition des haies dont la strate arbustive est parfois réduite.

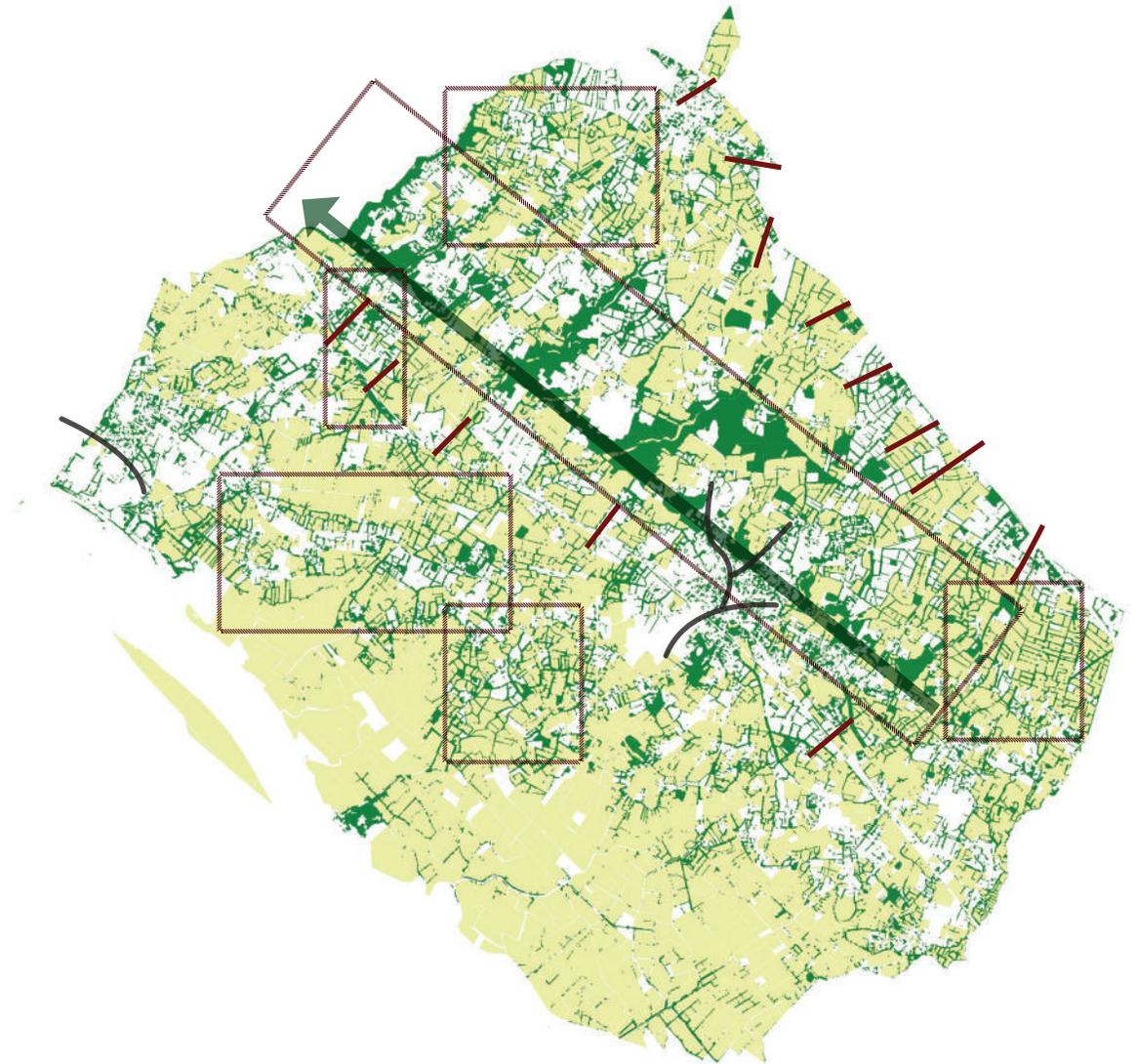
4- Les milieux ouverts des prairies, associés aux zones humides participent aussi à la multiplicité des milieux favorisant la biodiversité. C'est pourquoi ils présentent un enjeu en termes d'agriculture respectueuse de l'environnement et en termes d'entretien afin de conserver des milieux ouverts.



Trame boisée et trame bocagère du territoire

## LES ENJEUX DE LA TRAME VERTE

- 1-  Augmenter la perméabilité des milieux urbains
- 2-  Préserver les boisements et la continuité du Sillon de Bretagne
- 3-  Préserver et améliorer le maillage bocager
- 4-  Entretenir les milieux ouverts
- 5-  Faciliter le franchissement des infrastructures linéaires
-  Réservoirs bocagers à préserver



## L'agencement de la trame verte et la trame bleue

### LES CORRIDORS RELIANT LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

La trame bleue du territoire concentre des milieux riches en biodiversité : au Sud du territoire des zones de marais et de nombreux cours d'eau. Les nombreuses zones humides parsemées à proximité des cours d'eau sont autant de milieux ouverts propices à l'hébergement de la biodiversité locale.

Le maillage du bocage dense du territoire assure les connexions d'Est en Ouest nécessaires entre les différents milieux humides et ouverts. Cette trame est en interaction directe avec le centre ville de Saint Etienne-de-Montluc à proximité immédiate du Sillon de Bretagne et des formations végétales l'accompagnant.

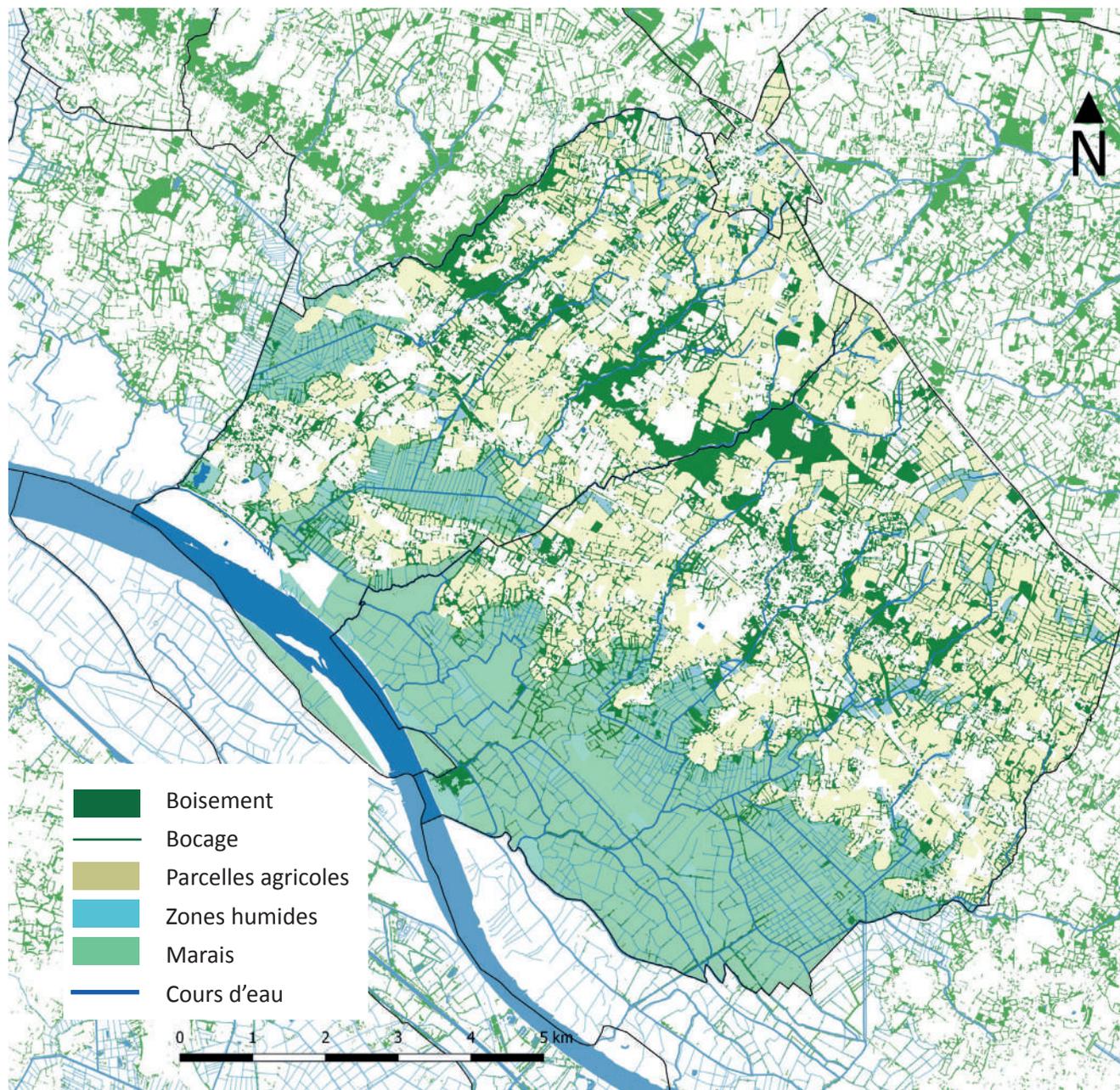
Les interactions complémentaires et les réseaux denses de la trame verte et bleue semblent à première vue suffisants afin d'en assurer sa fonction écologique.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie (d'après le centre de ressources pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue).

Les corridors écologiques peuvent prendre plusieurs formes et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

On distingue ainsi trois types de corridors écologiques :

- les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau,...) ;
- les corridors discontinus (ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares permanentes ou temporaires, bosquets,...) ;
- les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées).

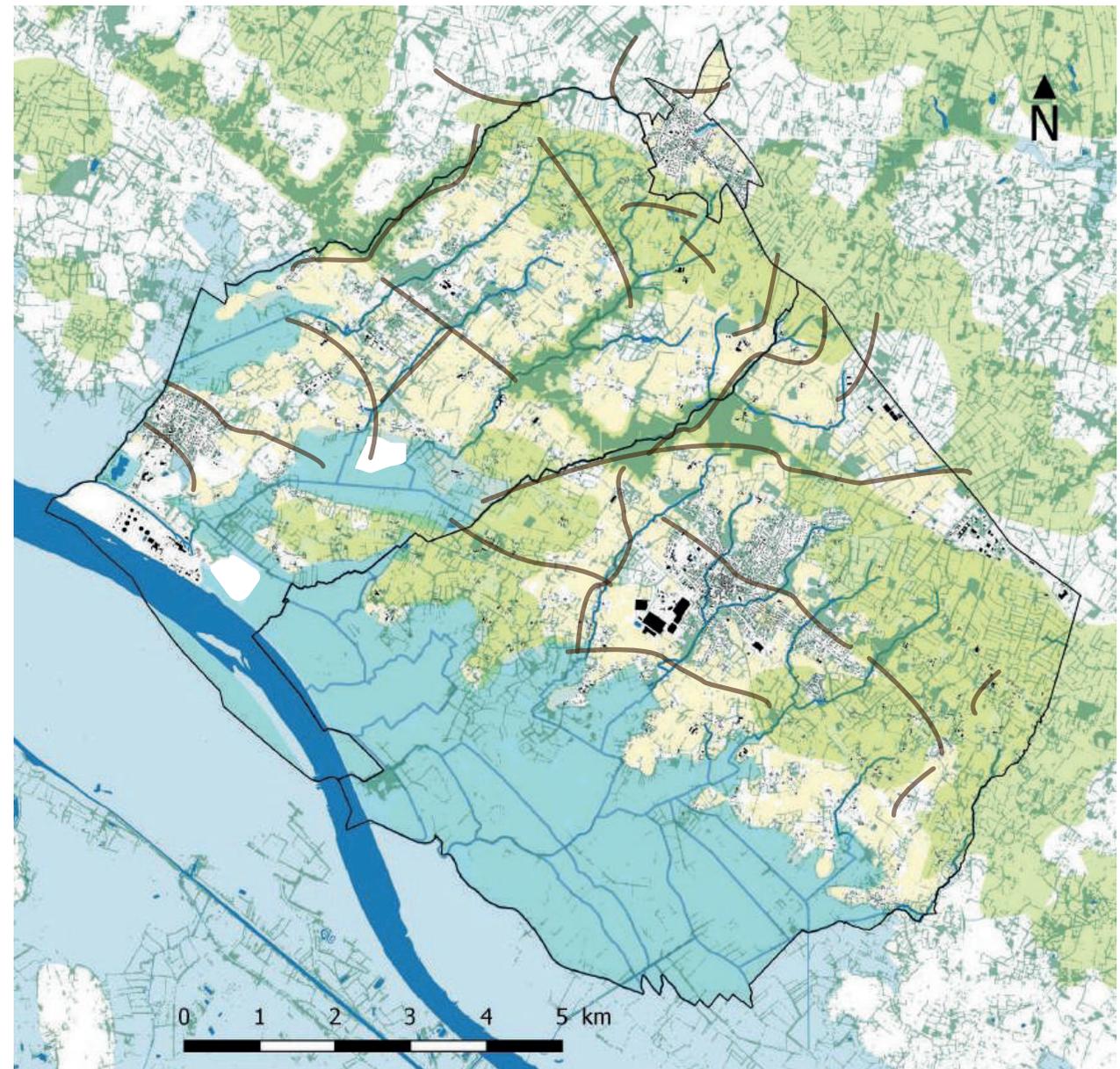


## LES CORRIDORS RELIANT LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Les réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire regroupent donc l'ensemble des espaces protégés et inventoriés : Natura 2000, ZNIEFF et ZICO. De cette façon ils englobent aussi le réseau hydrographique des marais. Sont concernés aussi la plupart des abords de cours d'eau participant à leur qualité écologique et leur bon fonctionnement. Les réservoirs comprennent aussi des espaces plus étendus où le bocage dense et bien composé s'associe à des zones humides ponctuant le territoire. Une grande partie des boisements du Sillon de Bretagne est aussi considéré comme réservoirs de par l'absence de boisements conséquents sur le territoire, leur association aux cours d'eau fournissant des milieux riches et la continuité supra-communales qu'ils représentent.

Les corridors potentiels reliant ces multiples réservoirs sont constitués des cours d'eau, de certaines zones humides, des bords de chemin, du bocage et des prairies qui maillent le territoire. Ces couloirs représentent des espaces propice au déplacement de la faune vers les espaces refuges que sont les réservoirs. C'est ensuite avec l'étude des fragmentations potentielles que les corridors à améliorer seront mis en évidence.

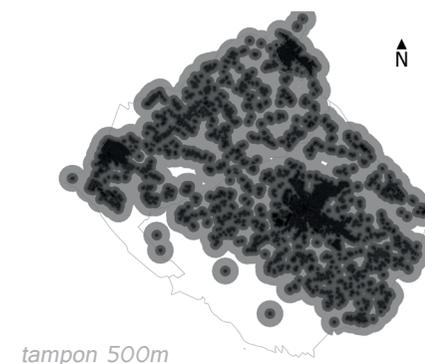
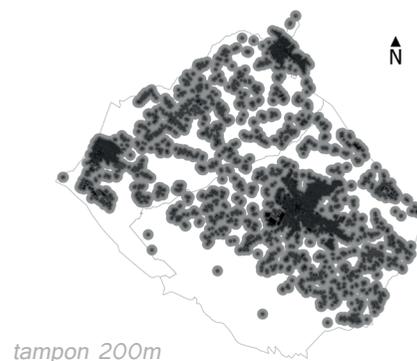
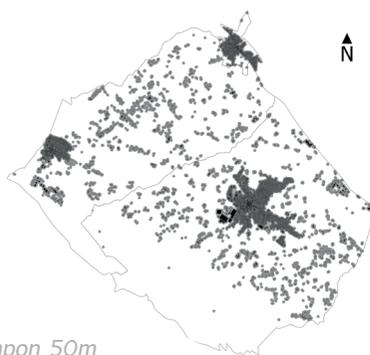
- Réservoirs majeurs du Scot
- Réservoirs majeurs humides du Scot
- Boisement
- Bocage
- Prairies
- Milieux en eau
- Zones humides
- Marais
- Cours d'eau
- Connexions de la trame verte et bleue



## 1.5. Les fragmentations potentielles de la trame

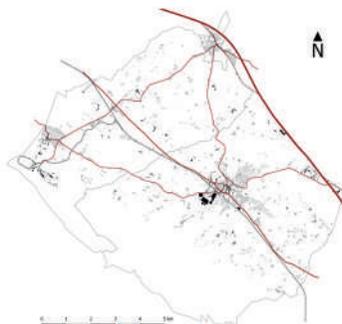
### L'urbanisation :

- des centres villes en expansion
- une urbanisation linéaire entre Cordemais et Le Temple de Bretagne, ainsi qu'en lisière de marais
- une urbanisation ponctuelle sur le plateau



### Les infrastructures linéaires :

- la nationale au Nord représente une véritable coupure avec les communes voisines
- les routes départementales et la voie ferroviaire séparent le territoire en deux parties distinctes



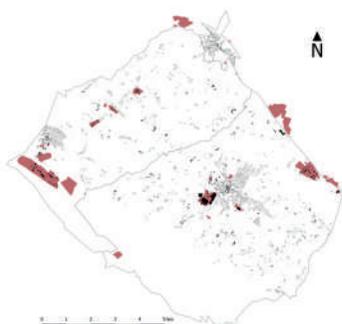
La Nationale



La voie ferrée

### Les zones d'activités :

- plusieurs zones d'activités de tailles importantes
- certaines zones traitées de façon à rester arborée et perméables tandis que d'autres restent clôturées



■ Bâtiments  
■ tache urbaine  
■ Activités

--- Voie ferrée  
— Routes secondaires  
— Route principale



La SCA ouest cloturée



La centrale de Cordemais

## L'urbanisation

### SAINT ETIENNE-DE-MONTLUC

Le bourg de Saint-Etienne-de-Montluc se situe sur la continuité boisée du Sillon de Bretagne. Mais le bourg est aussi parcouru par divers cours d'eau dont il est important de conserver la continuité. Il est aussi à proximité d'espaces sensibles tels que trois ZNIEFF et une zone Natura 2000 associée aux marais. La configuration du centre-ville est donc en étroite relation avec les composantes de la trame verte et bleue

Les langues boisées s'immiscant au coeur du tissu urbain assurent une pénétration de la trame efficace. Les récents aménagements prennent d'ailleurs en compte cette trame afin de préserver les continuités comme c'est le cas par exemple au Nord Est (1) et à la ZAC de la Chênaie (2).



# L'urbanisation

## CORDEMAIS

Le bourg de Cordemais se situe à proximité immédiate des espaces sensibles de bord de Loire considérés comme zones Natura 2000 (1). Il apparaît donc important pour ce bourg très contraint de ne pas bloquer les échanges entre ces réservoirs de biodiversité par son étalement urbain ou ses activités (2). Le bocage en lisière de ville assure pour le moment une transition douce avec les espaces naturels et agricoles (3). Le jardin de Noé (4) à proximité du bourg de Cordemais illustre bien la prise en compte de ces problématiques.



source : ville de Cordemais



# L'urbanisation

## LE TEMPLE DE BRETAGNE

Le bourg du Temple de Bretagne jouxte la Nationale 165, qui représente autant un obstacle en terme de déplacement de la faune qu'une source de nuisance pour les habitants (3).

Les nombreuses zones humides environnantes représentent des milieux accueillant pour la biodiversité, qu'il est important de préserver tout en améliorant leurs connexions (1) (2).

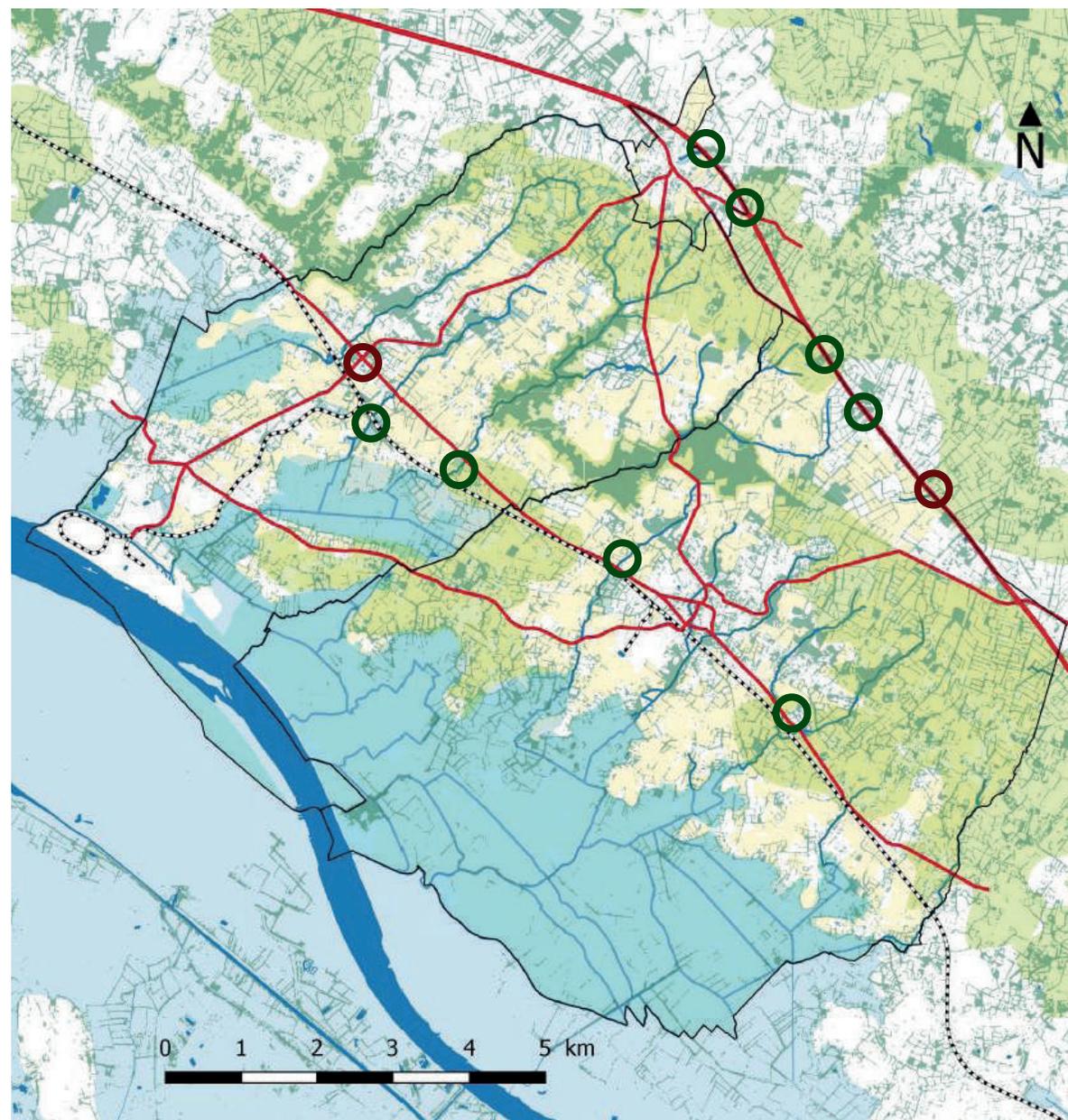
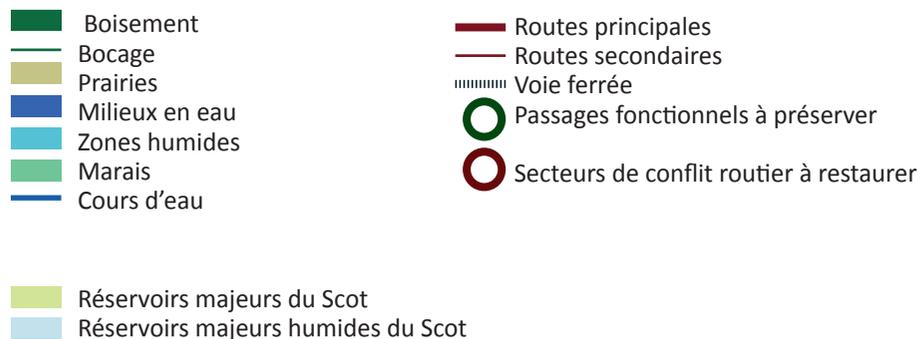


## Les fragmentations potentielles de la trame

### LES INFRASTRUCTURES LINÉAIRES

La principale fragmentation linéaire du territoire est constituée de la Nationale au Nord du territoire : ses dimensions imposantes et sa forte fréquentation rendent difficile son franchissement. Cependant sur le tracé des corridors identifiés pouvant relier les réservoirs de biodiversité on observe souvent une trame arborée conséquente et des espaces étapes de verdure à l'orée de la Nationale (passages fonctionnels à préserver). Seul un passage reste de qualité médiocre où la TVB ne peut accompagner le déplacement des espèces.

Les routes départementales du territoire ne constituent pas d'obstacle trop imposant du fait de leur fréquentation moyenne et de la trame arborée les accompagnant. Cependant, on observe au centre du territoire la proximité de la départementale 17 et de la voie ferrée qui représentent une coupure remarquable dans la trame. Sur le tracé de la voie ferrée, l'absence de clôture et la végétation des abords amoindrissent son impact, seul les talus parfois importants auraient pu freiner les échanges. La difficulté se situe principalement où l'urbanisation rencontre les infrastructures linéaires comme à La Croix Morzel. Cependant son franchissement est facilité de part et d'autre de l'espace urbanisé par la présence de réservoirs, du bocage et des zones humides.



## Les fragmentations potentielles de la trame

### LES ZONES D'ACTIVITÉS

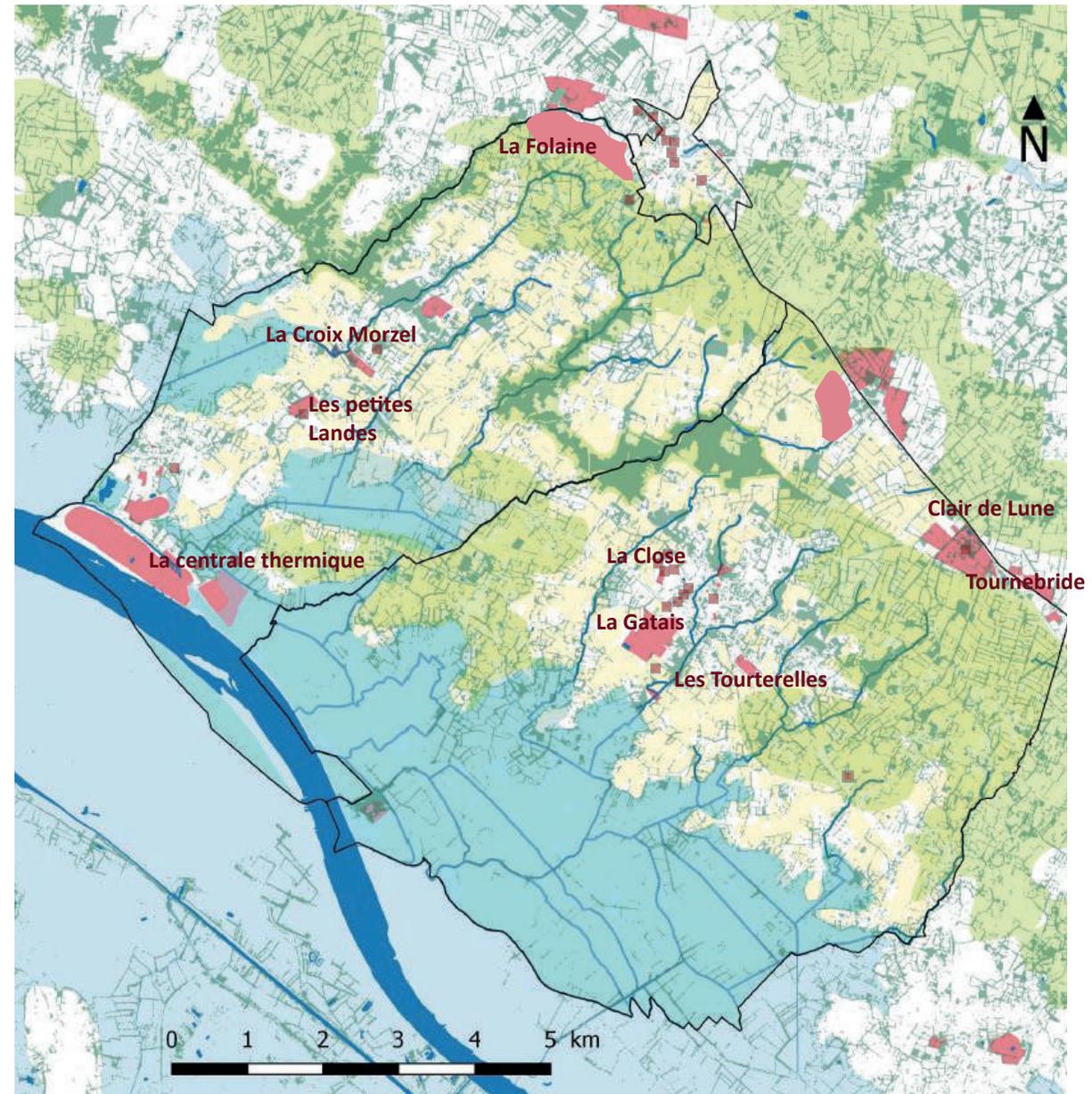
La ZA de Clair de Lune représente une grande surface, cependant son aménagement paysager la rend très perméable et n'entrave pas le fonctionnement de la TVB. A Tournebride cependant, les grandes surfaces imperméabilisées que représentent les parkings et surtout la 2x2 voies ne facilitent pas les échanges entre les réservoirs de biodiversité de part et d'autre de la Nationale.

La zone d'activités de la Gatais représente elle aussi une grande surface imperméabilisée et clôturée, qui associée à la trame viaire et à la zone urbaine du bourg représente un véritable obstacle. Cependant la présence à proximité de réservoirs et corridors naturels (bocage, zones humides et boisement à l'Est) assurent son contournement.

La centrale de Cordemais se situe à proximité immédiate des espaces sensibles et dans la continuité directe du bourg. Elle fait d'ailleurs aujourd'hui l'objet de discussions quant à la pérennité de son activité.

Le site Basias recense 27 sites et sols pollués dont 16 sont toujours en activité. Ils sont toujours situés en zone urbaine ou en zone d'activité et concernent principalement des garages, stations services, dépôts ou déchetterie. Les sites peuvent présenter un impact en termes de ruissellement dans le cas de substance polluante. Cependant leur situation en zone déjà urbanisée fait qu'ils ne représentent pas un réel obstacle physique aux échanges entre les réservoirs.

- Réservoirs majeurs du Scot
- Réservoirs majeurs humides du Scot
- Boisement
- Bocage
- Prairies
- Milieux en eau
- Zones humides
- Marais
- Cours d'eau
- Zones d'activité
- Site BASIAS



## Les fragmentations potentielles de la trame

### L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION



Source: Département de Loire-Atla

La Croix Morzel entre 1949 et 2012



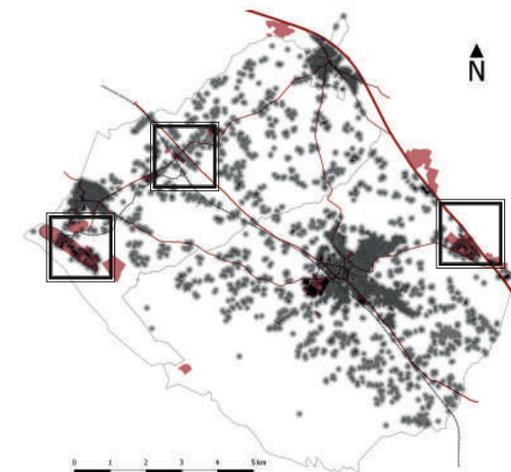
Source: Département de Loire-Atlantique

La centrale entre 1949 et 2012



Source: Département de Loire-Atlantique

La zone d'activité Clair de Lune et la Nationale entre 1949 et 2012



En comparant les photographies aériennes entre 1949 et 2012, on observe bien le phénomène d'urbanisation linéaire qui s'est effectué entre Cordemais et le Temple de Bretagne à La Croix Morzel. Ce développement, autour des axes de circulation accentue l'obstacle que représente ce secteur pour la faune et la flore.

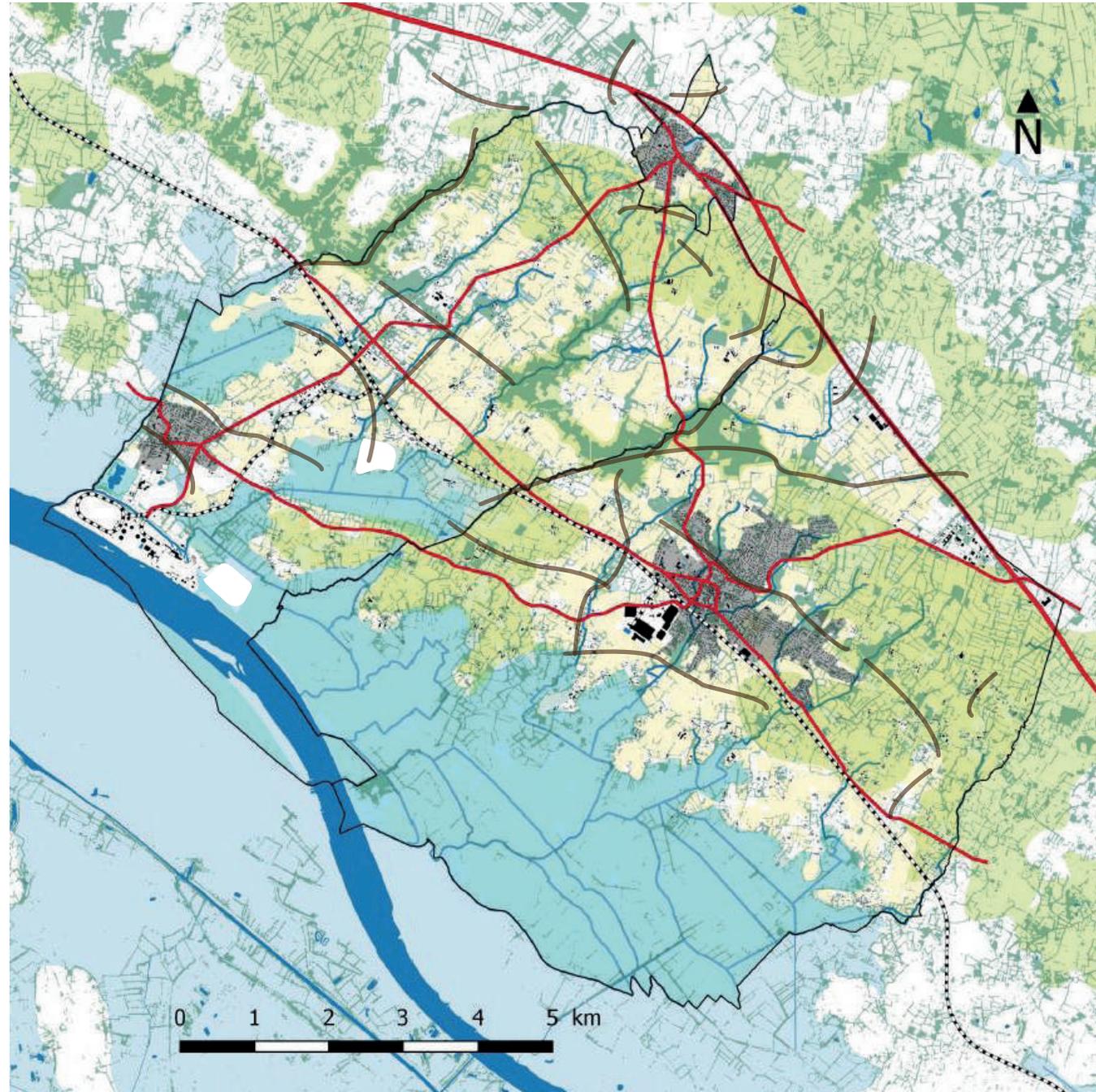
La centrale et le bourg de Cordemais représente aussi une évolution fulgurante de l'occupation du sol. Elle barre la continuité des marais entre Cordemais et Bouée. Cependant sa situation au coeur de la zone Natura 2000 assure qu'un intérêt tout particulier est porté sur l'impact qu'elle pourrait avoir de façon à le limiter.

L'exemple de la zone d'activité de Clair de Lune illustre bien aussi l'évolution de l'occupation du sol, où les grands secteurs dédiés aux activités se sont développés ainsi que les infrastructures linéaires de grande ampleur comme la Nationale. On notera cependant que le traitement paysager de la zone limite son impact quant à l'obstacle que la zone pourrait représenter.

## 1.6. Les enjeux du grand territoire

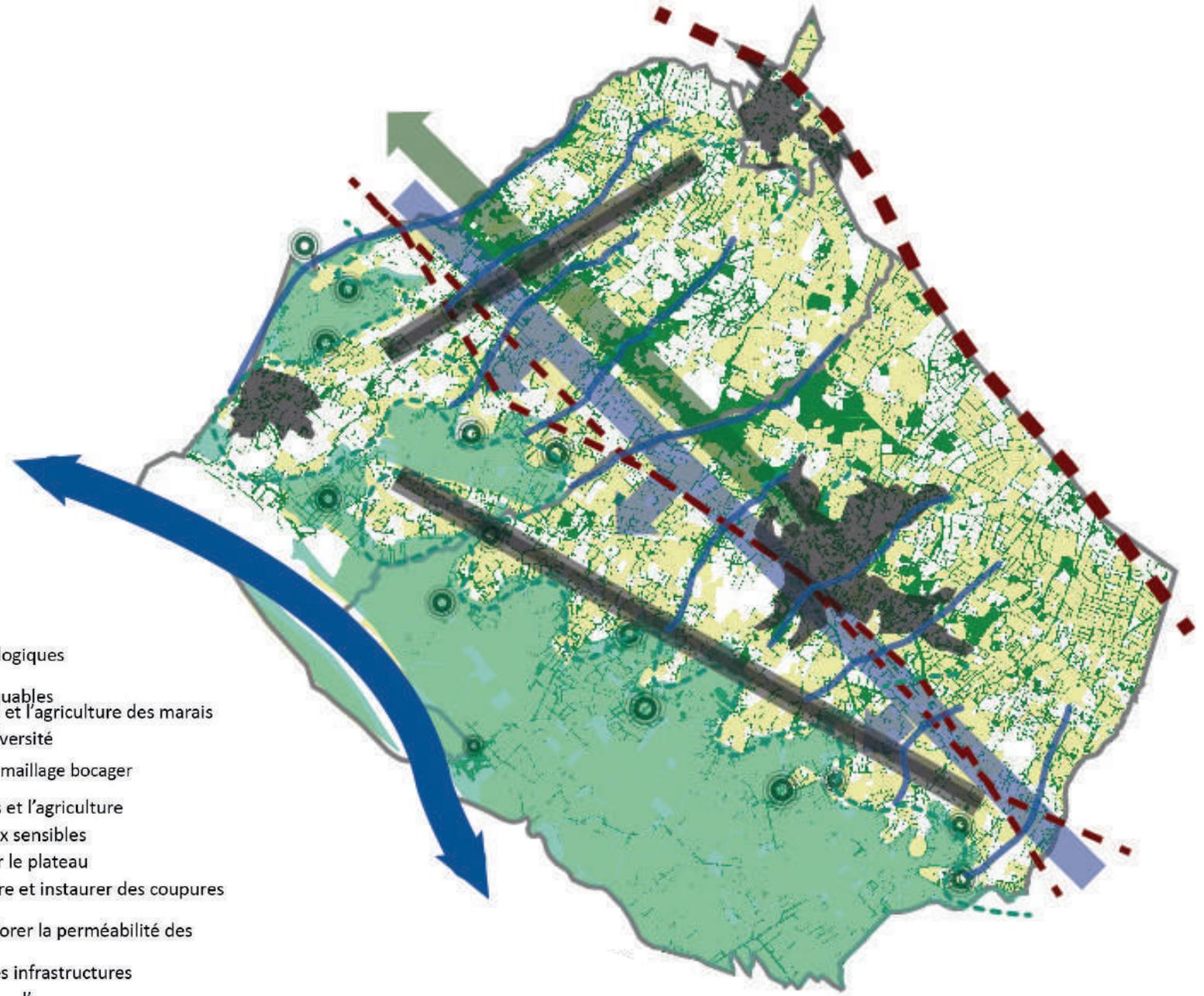
- 1- La Loire et ses marais, ainsi que les boisements du Sillon de Bretagne constituent les grandes continuités écologiques supra-communales.
- 2- Associé à ces continuités de grande ampleur, plusieurs espaces sensibles font l'objet de protections.
- 3- Les espaces sensibles mettent en évidence des cœur de biodiversité à préserver, lieu d'habitat et de vie d'espèces communautaires.
- 4- Le maillage bocager très dense du territoire fait partie intégrante de la trame et héberge de nombreuses espèces. L'enjeu de cette sous-trame réside donc dans son maintien et son amélioration.
- 5- Les milieux ouverts composant la trame assurent son bon fonctionnement et révèlent l'activité agricole du territoire.
- 6- En lisière des milieux sensibles, plusieurs hameaux sont présents, révélant l'enjeu des transitions entre milieux anthropisés et naturels.
- 7- L'urbanisation du territoire rajoute un enjeu de ruissellement associé à l'imperméabilisation des sols.
- 8- Une urbanisation linéaire se dessine sur le territoire.
- 9- Les cœurs urbains sont eux aussi propices à l'accueil de certaines espèces. Il convient de conforter cette relation par l'amélioration de la perméabilité de ces espaces.
- 10- Les infrastructures linéaires nécessitent des aménagements favorables à leur franchissement.
- 11- Les nombreux cours d'eau remontant le territoire mettent en évidence l'enjeu de préservation de ces continuités du Nord au Sud du territoire.

	Réservoirs majeurs du Scot		Cours d'eau
	Réservoirs majeurs humides du Scot		Zone urbanisée
	Boisement		Routes principales
	Bocage		Routes secondaires
	Prairies		Voie ferrée
	Milieux en eau		Corridors écologiques
	Zones humides		
	Marais		



## LES ENJEUX DU GRAND TERRITOIRE

- 1-  Conforter les continuités écologiques supra-communales
- 2-  Préserver les espaces remarquables  
Entretien du réseau hydrique et l'agriculture des marais
- 3-  Maintenir les coeurs de biodiversité
- 4-  Préserver les boisements et le maillage bocager
- 5-  Entretien des milieux ouverts et l'agriculture
- 6-  Soigner les lisières des milieux sensibles
- 7-  Limiter l'étalement urbain sur le plateau
- 8-  Contenir l'urbanisation linéaire et instaurer des coupures d'urbanisation
- 9-  Contenir l'expansion et améliorer la perméabilité des coeurs urbains
- 10-  Faciliter le franchissement des infrastructures
- 11-  Assurer la continuité des cours d'eau

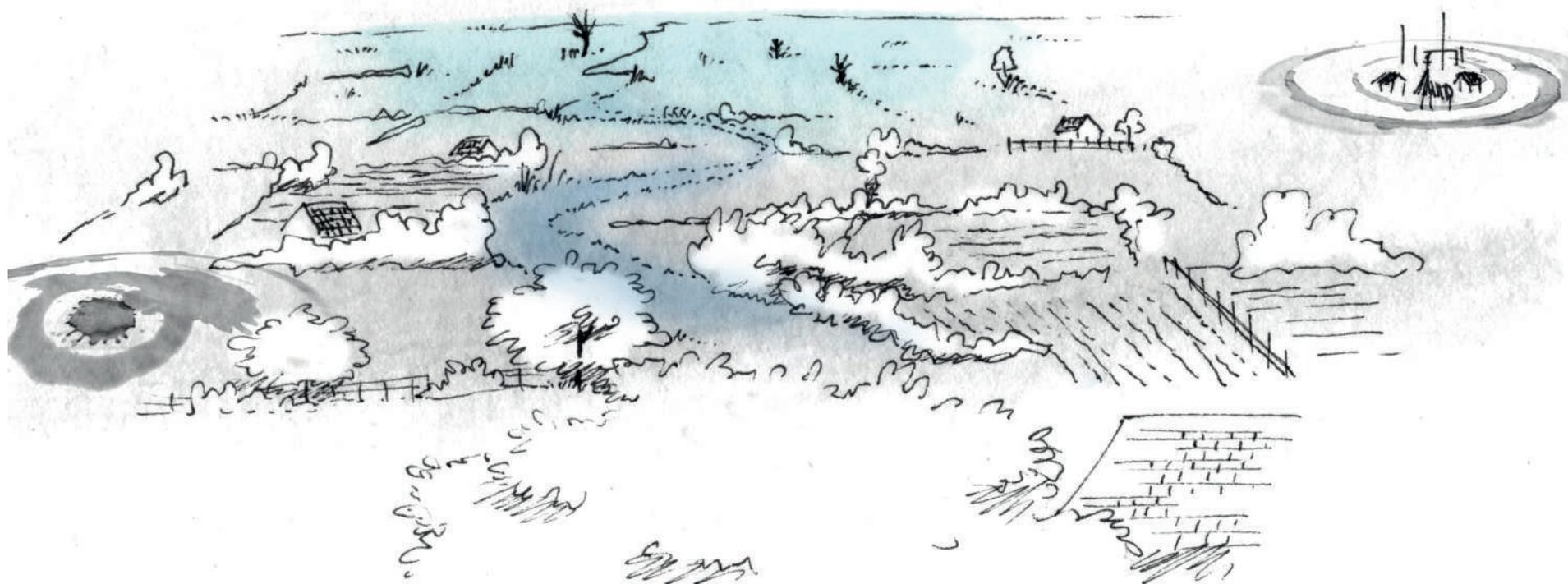


## LES ENJEUX DU GRAND TERRITOIRE



Schéma des enjeux de la trame verte et bleue projeté sur le territoire

-  Conforter les continuités écologiques supra-communales
-  Préserver les espaces remarquables  
Entretien le réseau hydrique et l'agriculture des marais  
Maintenir les coeurs de biodiversité
-  Préserver les boisements et améliorer le maillage bocager
-  Entretien les milieux ouverts et l'agriculture
-  Soigner les lisières des milieux sensibles
-  Limiter l'étalement urbain sur le plateau  
Contenir l'urbanisation linéaire et instaurer des coupures d'urbanisation  
Contenir l'expansion et améliorer la perméabilité des coeurs urbains
-  Faciliter le franchissement des infrastructures
-  Assurer la continuité des cours d'eau



## SYNTHÈSE

### 1. UN SOCLE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE DE LA LOIRE AU SILLON DE BRETAGNE

#### *Ce qu'il faut retenir...*

- > La trame bleue innerve l'ensemble du territoire, par les cours d'eau remontant dans les terres et les marais qui constituent un milieu propice au développement de la vie sauvage.
- > La trame verte très présente se décline par les prairies, le bocage de haut jet et les boisements du Sillon de Bretagne.
- > La trame verte et la trame bleue s'associent et se complètent, là où l'eau est peu présente le bocage assure une continuité écologique et le franchissement des infrastructures.
- > L'association de ces sous-trames dévoile de nombreux réservoirs de biodiversité constitués des marais très protégés, des cours d'eau et leurs abords, mais aussi les zones humides et secteur au bocage de qualité.
- > On observe comme potentielle fragmentation de cette trame deux grandes infrastructures linéaires séparant le territoire en deux parties distinctes, mais aussi une urbanisation linéaire s'étirant entre les centres urbains.

#### *Les premiers enjeux*

- > Conforter les continuités écologiques supra-communales que sont les boisements du Sillon de Bretagne, la Loire et les marais l'accompagnant.
- > Soigner les lisières des espaces sensibles et protégés.
- > Préserver et améliorer la trame arborée du territoire, entretenir les milieux ouverts et l'activité agricole du territoire, mais aussi assurer la continuité des cours d'eau afin de conforter les corridors naturels entre les réservoirs de biodiversité.
- > Contenir l'étalement urbain, améliorer la perméabilité des tissus urbains et faciliter le franchissement des infrastructures linéaires et zones d'activité.
- > Intégrer la trame verte et bleue au développement urbain des trois bourgs.

## 2. UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAPIDE

### 2.1. Des paysages appartenant à un patrimoine national

#### UN TERRITOIRE DIVISÉ - LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

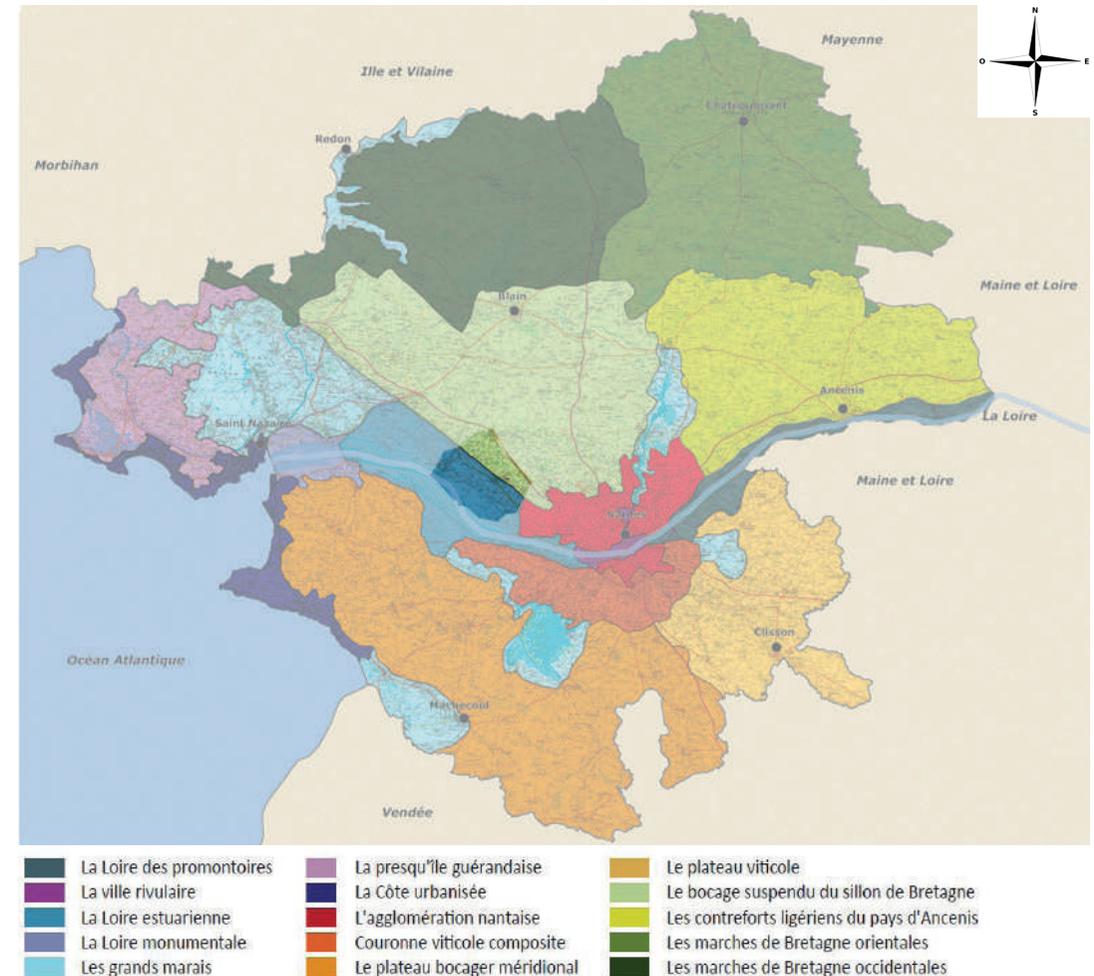
Les entités paysagères correspondent à un découpage spatial qui comprend un ensemble paysager de même nature, de même ambiance, il peut être redéfini en unités paysagères plus proches des multiples composantes paysagères (ruisseaux, parcelles agricoles, différents types de boisements). Sur le territoire, différentes entités structurent le paysage, toutes étant imbriquées les unes aux autres. Les entités paysagères s'entremêlent et ne sont pas toujours clairement identifiables dans leurs limites.

En plan comme en parcourant le territoire, les ambiances paysagères sont radicalement opposées concernant les entités Nord et Sud.

Les transitions entre cette entité et ses entités frontalières ne sont pas toujours intuitives. Les trois bourgs se situent chacun sur une partie du territoire différente: la plaine pour Cordemais, le coteau pour Saint-Etienne-de-Montluc et le plateau pour le Temple de Bretagne. Ce territoire se situe à la transition entre deux grandes entités départementales.

En effet, on retrouve une division entre : la Loire estuarienne et le bocage suspendu du sillon de Bretagne. Le coteau fait ainsi la transition entre ces deux entités en marquant physiquement leur point de convergence.

Plus localement ensuite, la division de ces entités paysagères en sous-unités précise le paysage local : au nord le plateau composite d'Erdre et Gesvres et au sud la séquence ligérienne du Pellerin à Cordemais.



- Les différentes entités paysagères de Loire Atlantique - Source : Atlas des paysages de Loire Atlantique

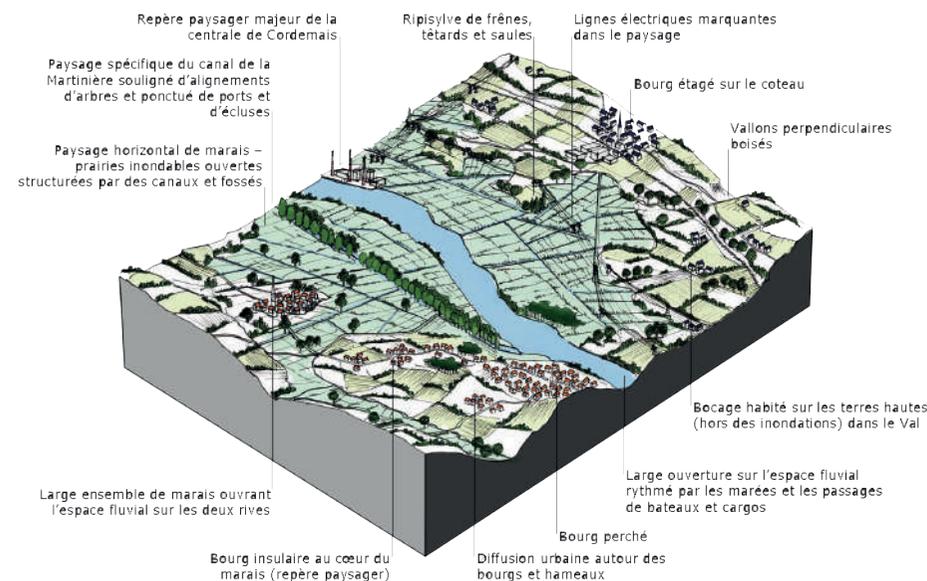
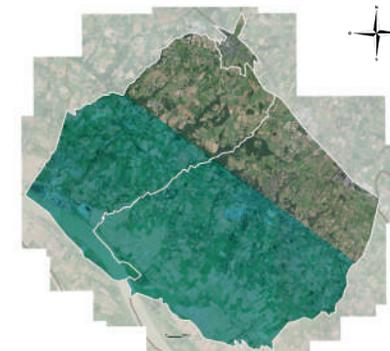
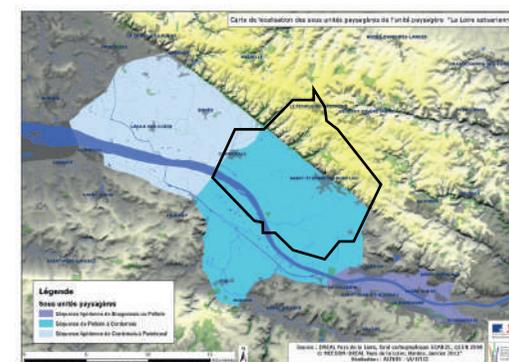
## LA LOIRE ESTUARIENNE - LA SÉQUENCE LIGÉRIENNE DU PELLERIN À CORDEMAIS

Les prairies inondables et les arbres têtards sont nombreux au sein de cette entité. L'estuaire ligérien est un paysage horizontal, un fond de vallée plan d'une grande amplitude entre les coteaux du Pays de Retz et du sillon de Bretagne. C'est un paysage d'eau où le large gabarit fluvial se ramifie dans toute la vallée par les canaux, les douves et les fossés. Un ballet perpétuel d'oiseaux anime les prairies où paissent des troupeaux entiers de vaches, cloisonnées par les têtards de frênes ou de saules et les canaux. Un peu plus haut, comme posé sur la ligne des plus hautes eaux, un paysage de bocage habité joue le rôle de refuge l'hiver, quand toutes les prairies sont inondées.

Les bourgs s'implantent quant à eux sur le pied de coteau et s'étagent parfois jusqu'en haut comme pour dominer ce paysage grandiose de l'estuaire. Là, la Loire n'est plus franchie par des ponts mais par des bacs et est encore naviguée par d'importants cargos qui livrent l'arrière port de Nantes ou la centrale de Cordemais, signal industriel au cœur de ce paysage agro-naturel.

Au cœur de ce système, la centrale thermique de Cordemais constitue un point de repère monumental sur une ancienne île de Loire à côté de l'ancien port de Cordemais. Ce repère industriel semble flotter sur l'immense étendue de prairies quadrillées de fossés où paissent les troupeaux de vaches blondes. Les fermes sont construites sur les espaces exondés au cœur d'îlots bocagers qui abritent le bétail en période de hautes eaux. Malgré la proximité de l'agglomération nantaise et des axes routiers sur le plateau, ce qui surprend dans ces paysages, c'est le calme qui y règne par son caractère inaccessible. Cette horizontalité paisible est encore plus révélée en période d'inondation.

Source: Atlas des paysages de Loire Atlantique



- Bloc diagramme de l'espace estuaire -

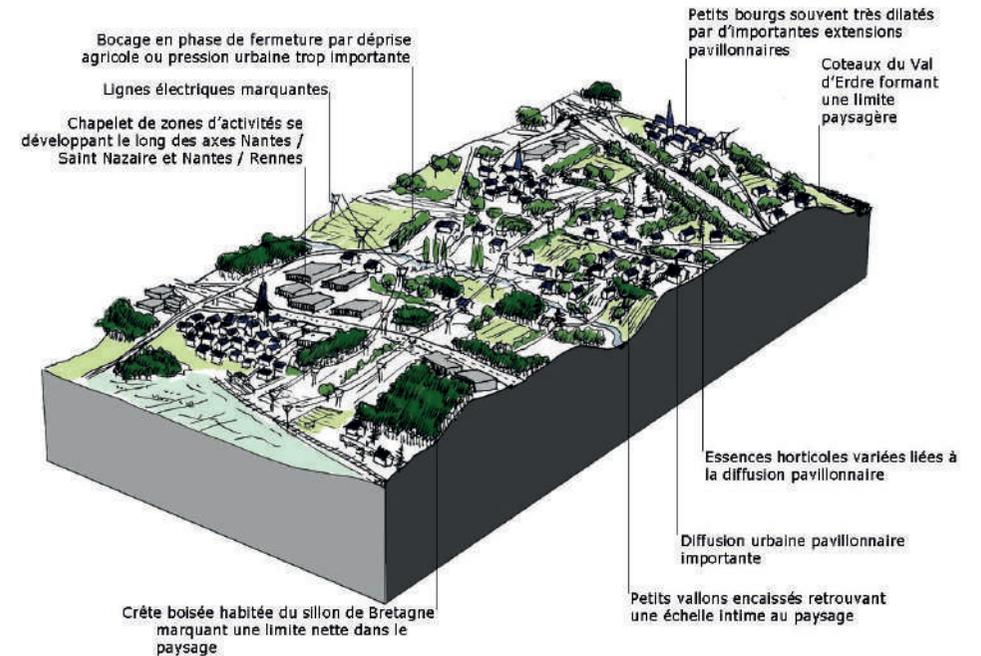
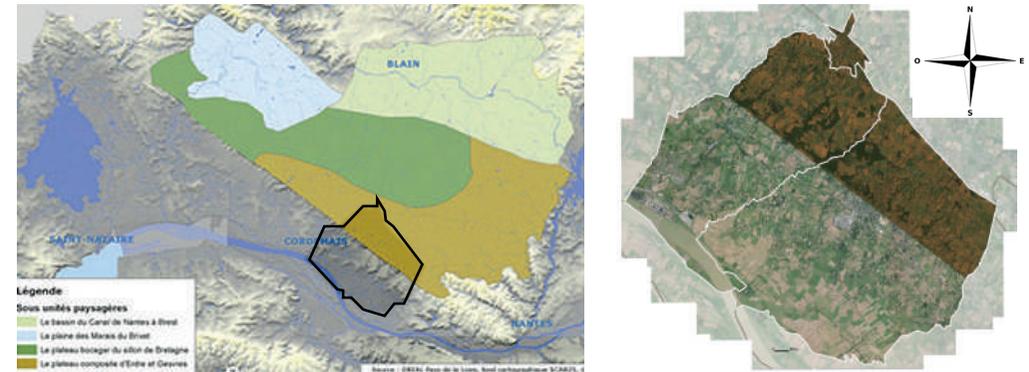
Source : Atlas des Paysages de Loire Atlantique

## LE BOCAGE SUSPENDU DU SILLON DE BRETAGNE

Cette unité paysagère s'articule entre deux éléments forts du paysage: à l'ouest, le sillon de Bretagne comme un trait tracé à la règle l'horizon de l'estuaire ligérien et des marais de Brière et à l'est, le val d'Isac et le canal de Nantes à Brest. C'est un plateau bocager, légèrement incliné vers le nord est où l'eau a sculpté de petits vallons fermés. Sur le plateau, la proximité des axes de circulation et de l'agglomération nantaise au sud a rendu plus complexe la lecture du paysage. Le bocage se boise, s'enrichit et les pavillons s'égrainent le long des routes à la sortie des bourgs. La trame rurale se cache derrière un paysage souvent routier ponctué de zones d'activités parfois monumentales ou de repères forts comme les pylônes électriques qui convergent vers la centrale ou les éoliennes qui battent le vent sur la crête.

Source: Atlas des paysages de Loire Atlantique

Sur le territoire des trois PLU, le bocage suspendu du Sillon de Bretagne correspond à toute la partie Nord. Comme l'indique l'atlas des paysages, cette entité présente une légère topographie et des variations de rythmes paysagers et d'ambiances végétales. La densité de la végétation est également plus importante que sur le reste du territoire. La particularité de cette unité paysagère est qu'elle pénètre la trame urbaine notamment du bourg de Saint-Etienne de Montluc dont les projets d'aménagements successifs l'intègrent de façon qualitative (présence de coulées vertes notamment).



- Bloc diagramme du plateau composite d'Erdre et Gesvres - Source : Atlas des paysages de Loire Atlantique

## 2.2 Un territoire aux paysages et ambiances variées

### LES ENTITÉS PAYSAGÈRES URBAINES

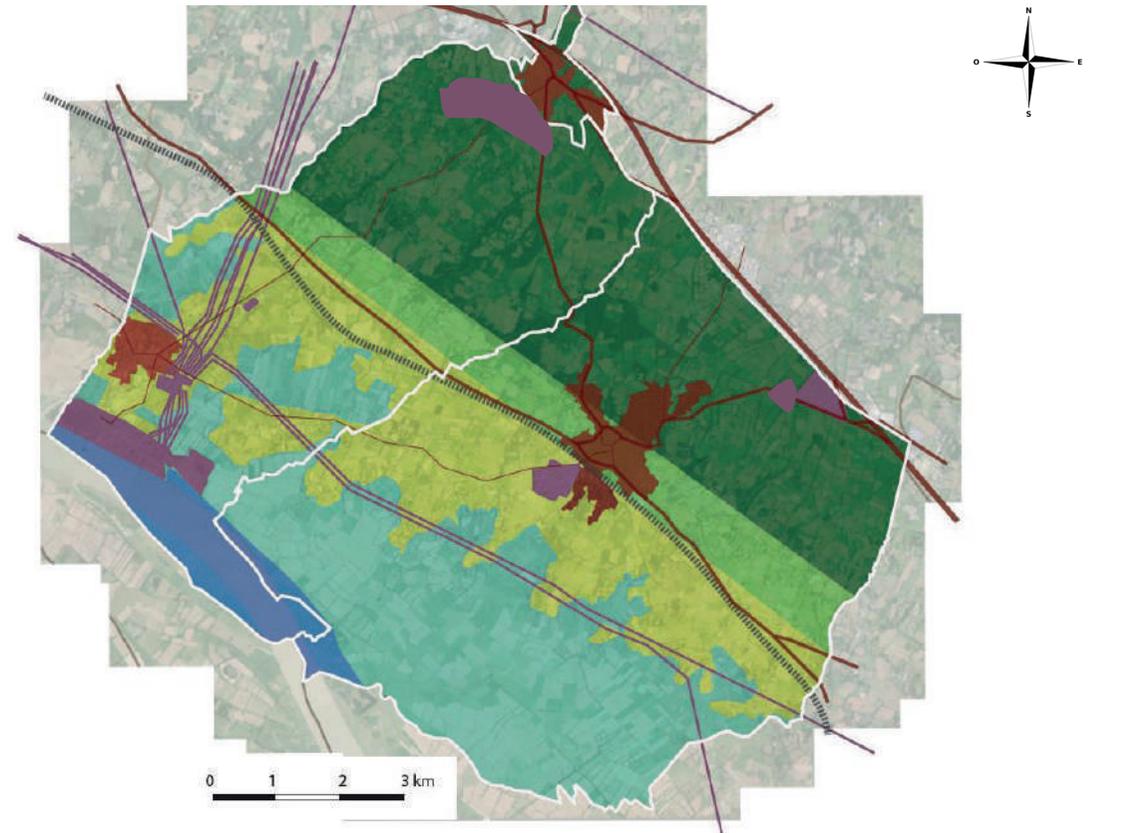
Le territoire peut donc être découpé en deux grandes entités paysagères bien distinctes donc les paysages sont radicalement opposés : le plateau bocager au Nord et la Loire estuarienne au Sud.

Cependant, à une échelle plus réduite on observe une grande variété de milieux à la faune et la flore diversifiés, créant ainsi divers paysages. Du fait de la superficie réduite du territoire, on ressent une certaine continuité des ambiances d'Est en Ouest, dans le prolongement de la coupure principale que constitue le Sillon de Bretagne.

Dans les hauteurs, sur le plateau, le bocage et les infrastructures jouent sur les perceptions, laissant apparaître un paysage rural tantôt ponctué de constructions de caractère, tantôt ouvert sur de grandes prairies découpées par une bocage de haut jet.

Le relief très accentué du Sillon crée une grande ligne de perception vers la Loire et dévoile quelques vallons boisés où l'eau découpe sinueusement le paysage. Ces espaces constituent de véritables refuge à la fois pour la faune et la flore, mais aussi un cadre privilégié pour la promenade.

Les paysages changent à mesure que l'on se rapproche de la Loire, qui fait sentir son influence grandissante : marqué par l'horizontalité, où la végétation est plus dense et plus verte de par les milieux humides qui se dévoilent petit à petit. Les pratiques agricoles se lisent aussi sur ce paysage habité par les animaux de ferme qui côtoient la faune sauvage dont la présence s'affirme. Le réseau canaux aménagés par l'homme est très présent, donnant de la forme à ce paysage horizontal par les talus de hautes herbes et les arbres têtards s'épanouissant.



- Les différentes ambiances du territoire -

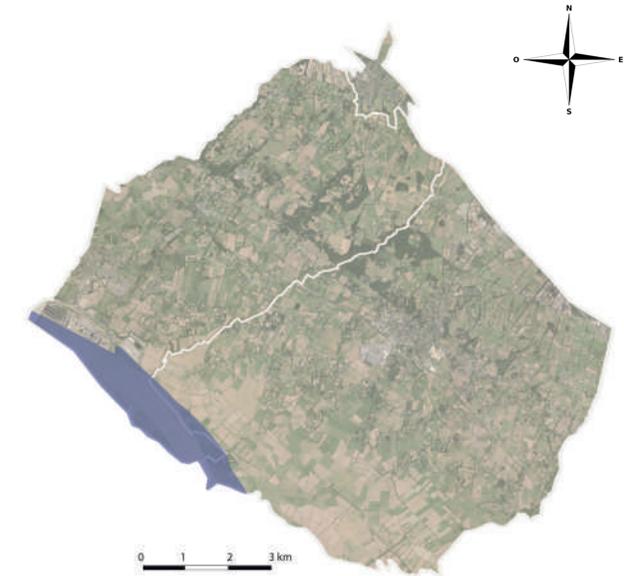
	La Loire et ses berges		Les zones d'activités		Les routes
	La vallée humide		Le coteau		Les lignes haute tension
	Les marais		Le plateau		
	La ville				

## LA LOIRE ET SES BERGES

L'Estuaire de la Loire est depuis longtemps reconnu comme un secteur biologique remarquable, en témoigne son classement en espace Natura 2000. En effet la présence de l'eau engendre de nombreux milieux propices au développement de la vie, et donc riche en biodiversité. Mais l'omniprésence de l'eau contraint aussi le développement de l'homme: ses berges ont été zèbrées de canaux et ce «dernier fleuve sauvage » a fait l'objet, depuis le début du XXème siècle, d'incessants et colossaux travaux d'aménagement de Saint-Nazaire à Nantes, modifiant durablement le visage de l'estuaire. Là où l'on apercevait avant de multiples îles sur un fleuve large et peu profond, ces divers travaux ont rendu ce fleuve navigable et donné lieu à des paysages linéaires où l'eau s'infiltré jusque dans les terres.

Les conditions de ce milieu sont peu contrastées, la plaine alluviale est peu marquée par le relief et l'ensoleillement comme son exposition aux vents restent plutôt uniformes. C'est également le lieu où se brassent les eaux salées de l'océan et les eaux douces du fleuve, plus la submersion est proche du fleuve, plus les eaux sont salées. La diversité des milieux de l'estuaire induit une flore riche et de répartition variée en fonction des deux éléments sel et eau. La Loire est ainsi bordée par des milieux complémentaires, formations mésophiles, prairies hygrophiles et pâtures à Joncs et Carex, prés-salés, mégaphorbiaies et aussi zones de roselières et végétations à salicornes. Ces formations végétales représentent la mosaïque de milieux qui caractérise l'estuaire.

L'estuaire de la Loire constitue un véritable théâtre aquatique permanent, où l'eau rentre dans les terres ou se retire pour laisser place à des prairies humides verdoyantes à la végétation drue et généreuse.



- La Loire et ses berges -

Marqueur emblématique de l'estuaire visible depuis de nombreuses communes

un paysage horizontal visible à perte de vue



- La centrale vue depuis Lavau -

des paysages habités par l'agriculture et la faune sauvage



- La Loire et ses marais -

des paysages changeant au fil des mouvements d'eau

une végétation drue et verdoyante

## LA LOIRE ET SES BERGES

L'extrême limite sud des communes de Cordemais et Saint-Etienne-de-Montluc est en contact direct avec la Loire, ce qui confère au territoire de majestueux paysages typiques des bords de Loire. L'horizontalité et l'ouverture de l'unité paysagère assure une co-visibilité avec les autres berges et la distinction au loin de certains repères industriels.

Bien que les nombreux aménagements aient repoussée la Loire aux limites communales et qu'elle soit difficilement accessible, elle est toujours présente par ses paysages typiques et ses crues. En effet, ce paysage est en perpétuel mouvement car le lit de la Loire varie selon les submersions liées au rythme des marées.

Des anciens bras de Loire et les anciennes îles deviennent aujourd'hui le support d'une activité pastorale saisonnière qui façonne aussi le paysage des bords de Loire. Seule la centrale de Cordemais occupe cet espace naturel est quasiment vierge de toutes constructions, laissant ressentir un paysage paisible rappelant l'appellation de «dernier fleuve sauvage».

A contrario, la Loire à proximité de la centrale et du bourg de Cordemais est très dynamique et colorée : ce secteur très aménagé est proche des activités mais aussi source d'activité puisque lieu de rencontre et de sortie éducative. L'ambiance rappelle ce dynamisme : les bateaux et bâtiments tranchent sur le vert sombre de la végétation et les tons bruns de la Loire.

*les bords de Loire apparants  
en période sèche*

*la centrale visible de toutes parts*

*végétation haute et sombre*

*les bateaux sur la Loire*

*aménagements rendant accessible la Loire et  
découverte par le biais de visites*

*la proximité avec le bourg*



- La Loire à Cordemais -

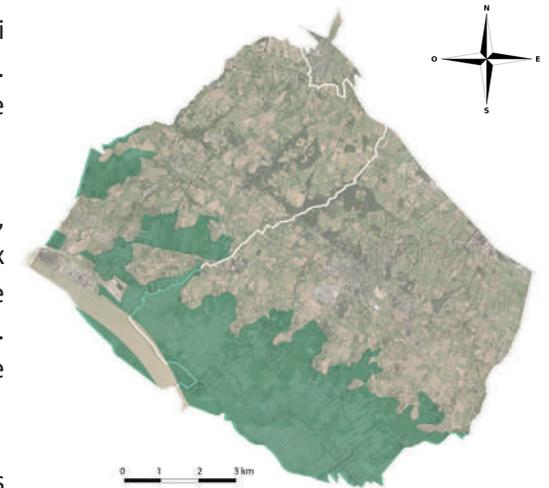
## LES MARAIS

Interface entre la mer et les terres, l'estuaire est le lieu de rencontre de deux masses d'eau de salinité et de courants différents. Ceci l'anime d'une dynamique particulière propice à la prolifération des zones humides, vasières, roselières d'une grande productivité. Par leur diversité et leur particularités, ils constituent de ce fait l'habitat de nombreuses espèces d'oiseaux, de poissons et de végétaux. Les marais correspondent à un espace d'interface entre fleuve et terres habitées de la vallée estuarienne.

Avec ses grandes pâtures inondables, l'unité est fortement marquée par une palette végétale de milieux humides. Les saules, frênes et chênes (taillés en têtard) composent l'essentiel des haies des zones inondables accompagnant ponctuellement les canaux navigables. Pâturés, ces espaces constituent un paysage vivant où il n'est pas rare d'apercevoir les nombreux oiseaux et la petite faune qui l'habitent. Les habitations se situant en lisière de marais, ils sont peu accessibles en dehors des chemins de randonnée. Les paysages qu'ils composent sont donc animés plus par le chant et les envolées des oiseaux de marais, ou encore les mottes de terres abritant la faune sauvage, que par les constructions humaines.

Ces marais sont remarquables autant pour leur intérêt agricole qu'écologique : les bêtes y pâturent, mais ils font aussi partie des zones Natura 2000 et ZNIEFF. En continuités avec les marais des bords de Loire, ils facilitent la dynamique de la biodiversité des milieux humides sur le grand territoire et dégagent diverses perspectives sur les grandes entités naturelles environnantes. Ils sont parcourus par un réseau hydraulique très dense de canaux, étiers et ouvrages de régulation des débits, dont il est important de préserver le fonctionnement. Tout ce réseau de douves et canaux renferme également une végétation aquatique très riche.

Avec les crues de la Loire, ces marais composent un véritable paysage en mouvement, tantôt émergé et verdoyant, tantôt immergé et majestueux où le microrelief et la végétation dessinent des îlots sur le reflet de l'eau.



- Les marais -

*paysage traversé par les lignes  
hautes tension*

*végétation haute verdoyante*



- Cordemais -

*un paysage encore linéaire au bocage  
moins dense qu'à l'intérieur des terres*



*un réseau de canaux irriguant  
efficacement les marais*

*paysage de transition où les marais s'im-  
miscent dans les terres pour accompagner  
les cours d'eau*

*une trame arborée de plus en plus pré-  
sente en s'enfonçant dans les terres*



- Saint-Etienne-de-Montluc, la Caudelais -

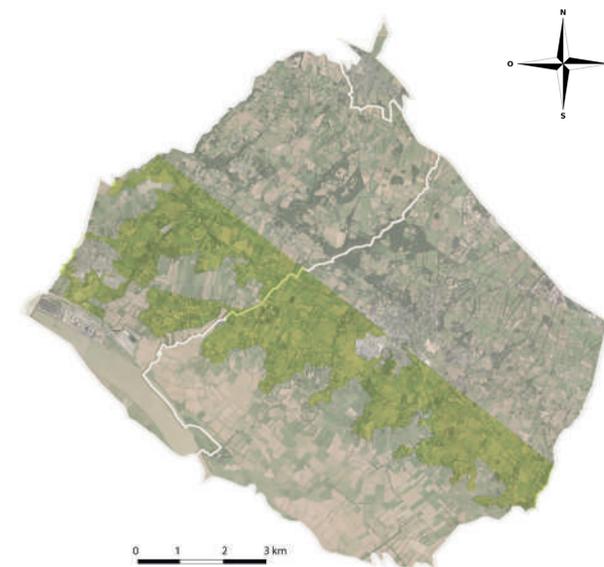
## LES VALLÉES HUMIDES

Ces vallées humides constituent la partie non immergée des bords de Loire, située dans la zone de plus basse altitude du territoire, sur l'entité paysagère de la Loire estuarienne. Elles mettent en relation les marais et le coteau du Sillon de Bretagne.

L'implantation humaine s'est faite sous forme de petits hameaux isolés et épars, en lisière des marais à une dizaine de mètres d'altitude afin d'être à l'abri des inondations. C'est ainsi, qu'au plus près de la Loire pour ses activités portuaires et industrielles, mais à l'abri de ses crues, le bourg de Cordemais s'est développé.

Les prairies humides sont un lieu unique de rassemblement de la vie animale et végétale. Plusieurs types de marais et d'écosystèmes se succèdent parallèlement à la Loire avec des intérêts biologiques différents, mais aussi des intérêts agricoles. Le maillage bocager est plus resserré sur Cordemais et au sud de Saint-Etienne-de-Montluc. Enfin, il existe également des bocages avec des arbres des milieux humides : saules, aulnes, frênes...

Cette entité se caractérise par un vocabulaire hybride entre espace agricole et espace « naturel ». Les larges dégagements visuels induits au sein de cette entité rendent ses connexions avec l'entité urbaine relativement fragiles. En effet, les transitions entre l'espace agricole et l'espace urbain ne sont pas toujours travaillées. Les haies bocagères découpent ce paysage linéaire laissant apercevoir des prairies plus sèches, parfois fauchées, où les bêtes pâturent. Moins verdoyantes que les prairies des marais, elles dessinent des paysages colorés de tons plus clairs où quelques touffes d'herbes hautes et les cours d'eau remontant dans les terres rappellent la proximité des marais.



- Les vallées humides -

*paysage traversé par les cours d'eau remontant dans les terres*



- Cordemais -

*bordé par une végétation plus broussailleuse*



*végétation rappelant les marais*

*des haies hautes mais parfois éparse*



- Saint-Etienne-de-Montluc -

*un paysage linéaire dont les coloris rappellent leur exploitation agricole*

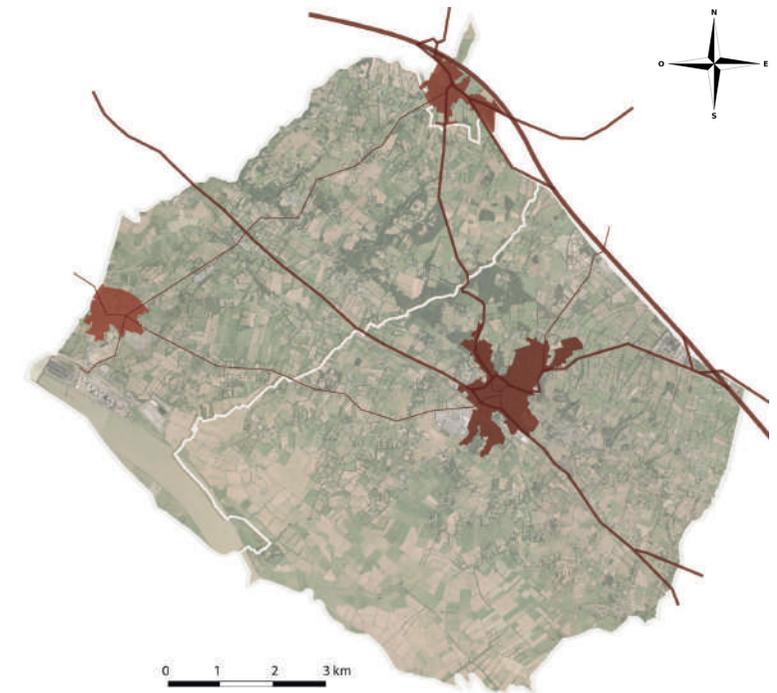
## LES ENTITÉS URBAINES

Les trois villes se sont implantées chacune dans une entité paysagère différente: si Cordemais s'est rapprochée de la Loire, Saint-Etienne-de-Montluc quant à elle a préférée le flanc de coteau, et Le Temple de Bretagne s'est installée sur le plateau du Sillon de Bretagne.

Le Temple de Bretagne occupe pratiquement la totalité de la surface du territoire communal qui est assez réduit. Le bourg assez étiré s'est développé le long de l'ancienne nationale, avec de part et d'autre un tissu très pavillonnaire. La proximité des routes présente un atout pour le déplacement de sa population, elle rapproche aussi les habitations des nuisances sonores et contraint son développement.

Les limites de l'entité urbaine de Cordemais restent difficiles à établir au Sud où la centrale est très proche. L'entité urbaine est alors contrainte entre les espaces sensibles des marais et la centrale. Les habitations le long des axes en limite urbaine sont séparées des terres agricoles par le bocage au Nord et à l'Ouest. La concentration de nombreux équipements au sud laisse un vaste espace difficile à appréhender. Cependant, le centre urbain et son espace public de qualité en font un noyau urbain homogène.

L'entité urbaine de Saint-Etienne-de-Montluc est adossée au coteau et s'est étirée vers et sur le plateau. Le patrimoine du centre se distingue par des alignements d'anciennes demeures remarquables, situées par exemple au boulevard du Général Leclerc ou rue du Temple. Le clocher de l'église Saint Etienne est bien identifiable de toute part, il représente un point d'impact emblématique dans le paysage de la vallée estuarienne.



- Les entités urbaines -



- Le développement urbain sur le coteau de Saint-Etienne-de-Montluc -



- Le Temple de Bretagne, entrée de bourg -



- Les nombreuses bâtisses de charme des bourgs - Saint-Etienne-de-Montluc -

## LES ZONES INDUSTRIELLES ET MARQUEURS PAYSAGERS

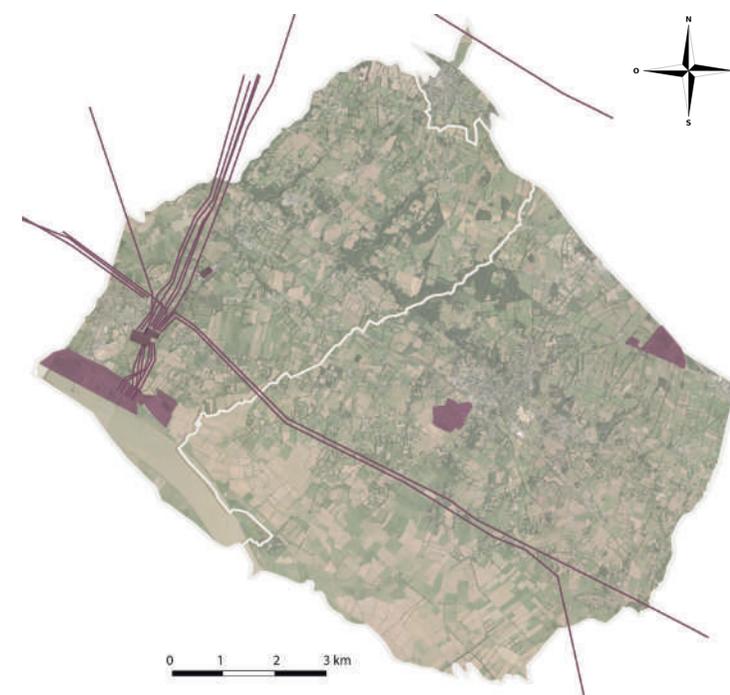
Sur Le Temple de Bretagne, les activités artisanales sont implantées de manière assez diffuse dans le bourg, et ont donc peu d'impact sur le grand paysage.

Les zones d'activités se sont implantées le long de la RN 165, à proximité des échangeurs (la Folairien le Bois de la Noue, Clair de Lune, Tournebride). Elles bénéficient cependant d'un cadre arboré qui permet une meilleure intégration au paysage. On notera aussi la présence de quelques entreprises notamment de logistiques qui sont peu intégrés au paysage environnant.

Les bourgs de Cordemais et Saint-Etienne-de-Montluc sont très marqués respectivement par la centrale et les locaux de la SCA Ouest ainsi que la zone commerciale de Super U.

La centrale thermique de Cordemais, élément identitaire du territoire est un marqueur paysager très fort dont les frontières dépassent largement ses frontières physiques. La centrale thermique témoigne de l'activité industrielle de la commune et de la région. Les cheminées blanches et rouges sont un véritable repère spatial et marquent le grand territoire. Elles ont inspiré l'oeuvre d'estuaire "la Villa Cheminée". Ses cheminées se font parfois oublier au sein du bourg ou au nord du plateau mais réapparaissent constamment au détour d'un cadragre entre deux maisons, d'une rue ou d'un dégagement visuel vers la Loire.

Les lignes électriques aériennes liées à la présence de la centrale électrique sont omniprésentes dans le paysage de Cordemais et traversent les marais et remontent le Sillon de Bretagne.



- Les zones industrielles -



- Les projets inspirés par la Centrale de Cordemais - Source : Tatzu Nishi



- Les perceptions lointaines de la Centrale de Cordemais -



- Les nombreuses lignes hautes tensions à travers le paysage -

## LE COTEAU

Physiquement marquée par un dénivelé prononcé, le coteau est la transition entre les deux grandes entités du territoire. Depuis la vallée, il s'appréhende dans sa totalité par endroit rendant visible une ponctuation de fermes et de langues boisées créant des traits d'union entre l'entité du coteau et l'entité du plateau. Au sud de ce coteau, l'espace reste difficile à parcourir entre la départementale et la voie ferrée.

Ce coteau accueille le bourg de Saint-Etienne-de-Montluc, mais sur l'ensemble du territoire, il a gardé un caractère préservé où se succèdent vallons ouverts et boisements relativement denses. La végétation est dense, avec de nombreuses langues boisées creusées par le réseau hydrographique. De nombreux moulins et fermes sont implantés en ligne de crête profitant de la situation surplombante. Quelques ouvertures s'opèrent lors du passage des principaux talwegs qui sillonnent le coteau (la coulée du Goust, le ruisseau du Mont Tiéber, la Douve du Pontereau, le ruisseau du Berliquet, Moulinet, la coulée de Chaud...), s'y trouvent alors des prairies verdoyantes vallonnées tendant parfois à l'enfrichement.

Ces paysages fermés de chemins creux se mêlent au tissu urbain de Saint-Etienne-de-Montluc qui affirme sa volonté de préserver cette richesse en aménageant des coulées vertes en continuité des boisements. Compte tenu du cadre privilégié de ce coteau, belvédère verdoyant, il paraît important de veiller à limiter le mitage résidentiel de ses versants.



- Les coteaux -

*les habitations tranchent avec l'épaisse végétation du coteau, rappelant l'impact paysager de l'urbanisation sur ses flans*



- Kerrado -

*les langues boisées offrent des chemins cachés, véritables refuges traversant le tissu urbain*

*les boisements ferment le paysage, créant divers espaces à découvrir au détour d'un chemin*



- Epinette -

*la végétation s'y développe assez librement, créant des paysages aux allures sauvages et bordant le tissu urbain*

*le relief offre des vues sur le grand paysage, dévoilant la trame boisée qui le compose*



- Epinette -

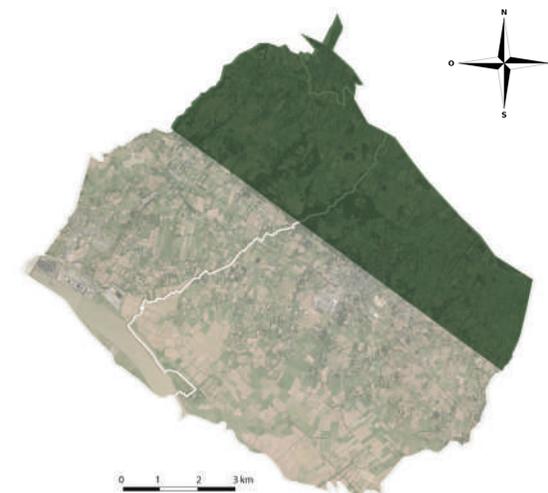
*on peut apercevoir la succession des milieux formant les divers paysages des bords de Loire*

## LE PLATEAU

Hors des zones urbanisées, le territoire présente un paysage bocager de densité variable, dont quelques alignements structurants de haies. L'espace agricole présente surtout des prairies temporaires, mais également quelques parcelles de culture. Il semble donc important d'encourager la réhabilitation des anciens corps de fermes, mais surtout préserver la vocation agricole de cette entité.

Les paysages perceptibles sur le plateau sont découverts au grés des variations du réseau bocager et des jeux de pentes plus accentués à l'approche des vallées qui referment ponctuellement le paysage sur des espaces plus intimistes à la flore plus variée. Il offre de courtes perspectives, les nombreux chemins et voies sont sans cesse limités par des rideaux arborés. Le long des routes, la disparition localisée des haies crée autant de fenêtres sur un panorama presque hybride, aux allures de petit openfield.

Au centre du territoire, les massifs boisés d'un seul tenant sont plus nombreux vers la Biliais et la Petite Bretonnière. Au coeur de ces boisements, certaines voies prennent l'accent de véritables chemins creux. Le bocage dense propose un dédale agricole ponctué de nombreuses fermes et hameaux. Certaines constructions en pierre composant ses fermes et hameaux dessinent des paysages parfois arcadien, mais sont surtout un terrain propice au développement de la petite faune et flore s'il sont maîtrisés. En effet, les murets et bâtisses en pierre constituent de véritables refuges pour les reptiles, la flore rocailleuse, la nidification des oiseaux ou encore les insectes et chiroptères. Cette entité est progressivement grignotée et mitée par de l'habitat diffus qui pourrait avec le temps engendrer la disparition des perspectives sur ces paysages quadrillés de terres agricoles colorées et découpées par des clôtures végétales.



- Le plateau -

*les habitations ponctuelles sur le plateau marquent le paysage par leur architecture aux tons clairs, seule forme en hauteur avec le bocage*

*les terres cultivées ou prairies temporaires forment un paysage globalement plat où les clôtures et le bocage les encadrent*

*la trame arborée découpe le paysage par une taille parfois imposante, résultant d'un entretien moins pratiqué*  
*un paysage aux couleurs changeantes au fil des saisons et des cultures*



- l'ornière -



- la chenais -



- Bel Air -

## LES PAYSAGES EMBLÉMATIQUES



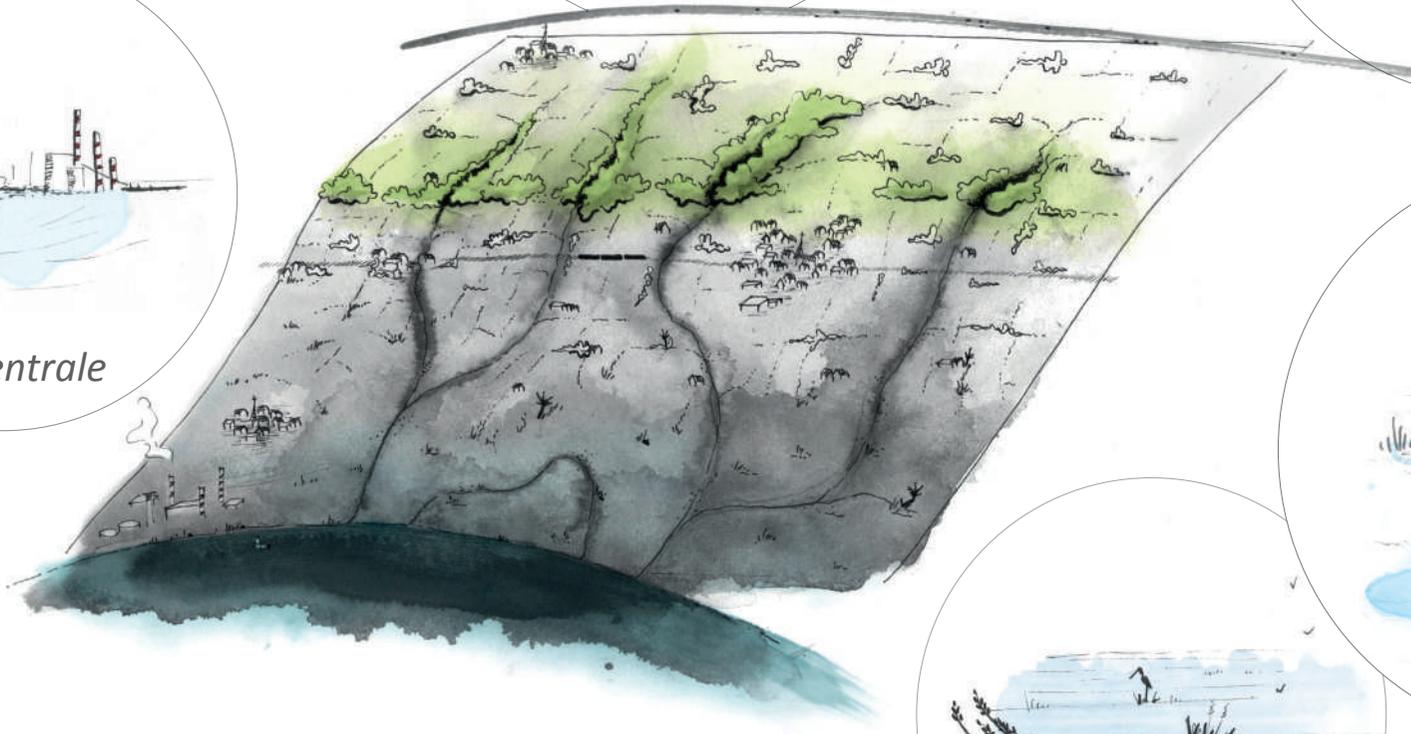
*La Centrale*



*Le Sillon de Bretagne*



*Le Bocage*



*La Loire*



*Les marais*

## 2.3 Les interactions de la ville avec les paysages environnants

### LES PORTES D'ENTRÉE INTERCOMMUNALES

Le territoire intercommunal est découpé au sud par la Loire et au nord par un axe routier fort, la nationale 165. A l'est et à l'ouest du territoire, la lisère est moins marquée: le territoire s'insère dans un paysage rural en continuité sur les communes de bords de Loire où le bocage du Sillon de Bretagne surplombe l'estuaire.

Si la nationale tranche le paysage au nord, on remarque cependant que cette continuité d'est en ouest intègre le territoire dans les paysages typiques de Loire Atlantique et assure une continuité entre les milieux naturels des communes de bords de Loire.

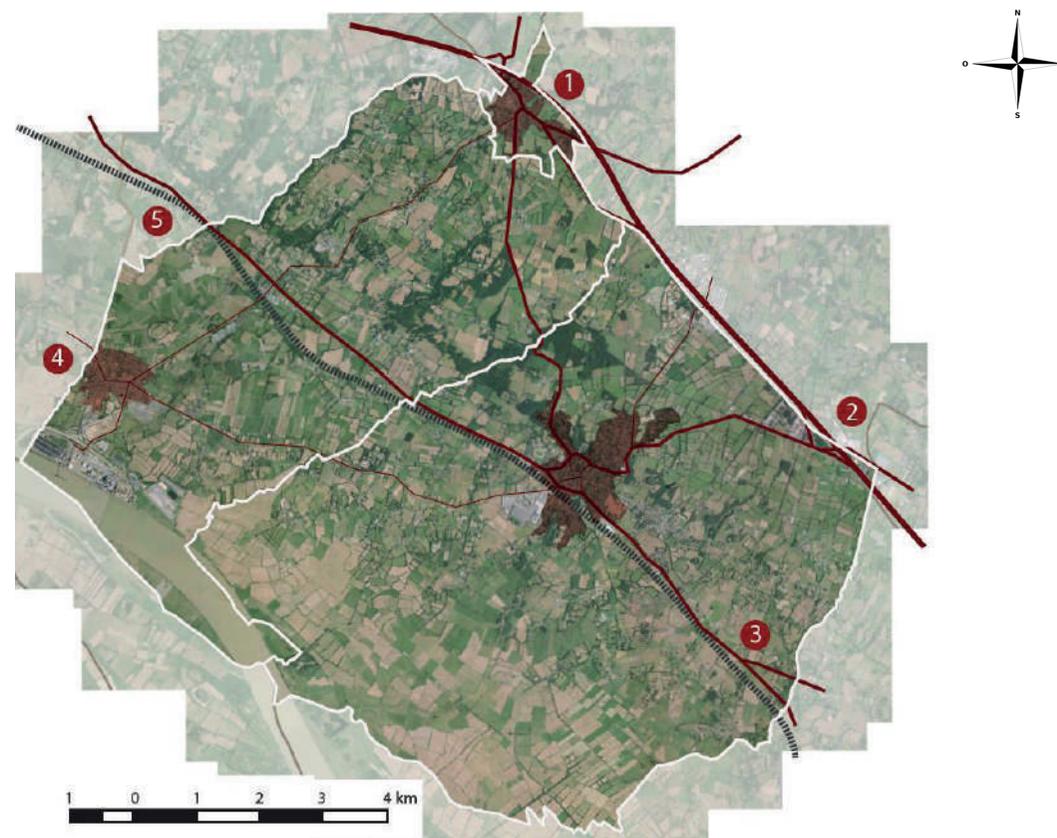
Les entrées sur le territoire se font principalement par la Nationale 165 au Nord et la Départementale 17 qui traverse le territoire en bas du coteau. Ces routes permettent de relier rapidement Nantes ou Saint-Nazaire, la N165 est donc très empruntée. Ce trafic engendre une nuisance sonore plus importante au nord du territoire, notamment pour Le Temple de Bretagne.

Au nord-ouest par la nationale 165 (1), l'entrée sur le territoire se fait directement en traversant le Temple de Bretagne, à travers un tissu pavillonnaire peu étalé qui débouche sur le bourg.

Au nord-est par la nationale 165 (2), l'entrée débouche directement sur la zone d'activité Clair de Lune qui bénéficie d'un cadre arboré dissimulant légèrement les activités.

Les entrées sur le territoire par la départementale 17 (3-5) sont toutes deux de cadre plutôt rural, qui longe des terres agricoles et le plus souvent bordées de haies.

L'entrée sud-ouest (4) se fait à travers les marais et amène directement au coeur de Cordemais.



- Les portes d'entrée sur le territoire -

## LES LISIÈRES URBAINES - LE TEMPLE DE BRETAGNE

La ville est bordée principalement par des terres agricoles, et à proximité de la nationale 165. On notera aussi la présence de zones humides en lisière du bourg, à l'est.

Le tissu principalement pavillonnaire s'est étiré le long des axes de circulation et est actuellement bordé d'espaces agricoles et de haies.

Comme sur l'ensemble du territoire, les parcelles agricoles sont surtout occupées par des prairies pâturées, mais également par des cultures. Les bâtiments agricoles se trouvent d'ailleurs dans le bourg ou en continuité directe.

Compte tenu de la superficie limitée de la commune, il semble important de limiter le mitage des terres agricoles et de préserver ce paysage agricole ainsi que ses composantes naturelles.

Les lisières urbaines présentent un caractère bocager et sont de manière générale qualitatives. Les nombreuses haies végétales entourant le bourg participent amplement à son intégration paysagère. Les zones humides présentes en plein coeur de bourg sont des espaces de respiration du bâti importants mais cela nécessite leur mise en valeur et une réelle appropriation de la part de habitant. Un projet est en cours d'étude sur la valorisation de la zone humide du centre-ville.



- Lisière nord -



- Lisière sud - est -



- Les lisières urbaines du Temple de Bretagne -

Source : geoportail

## LES LISIÈRES URBAINES - CORDEMAIS

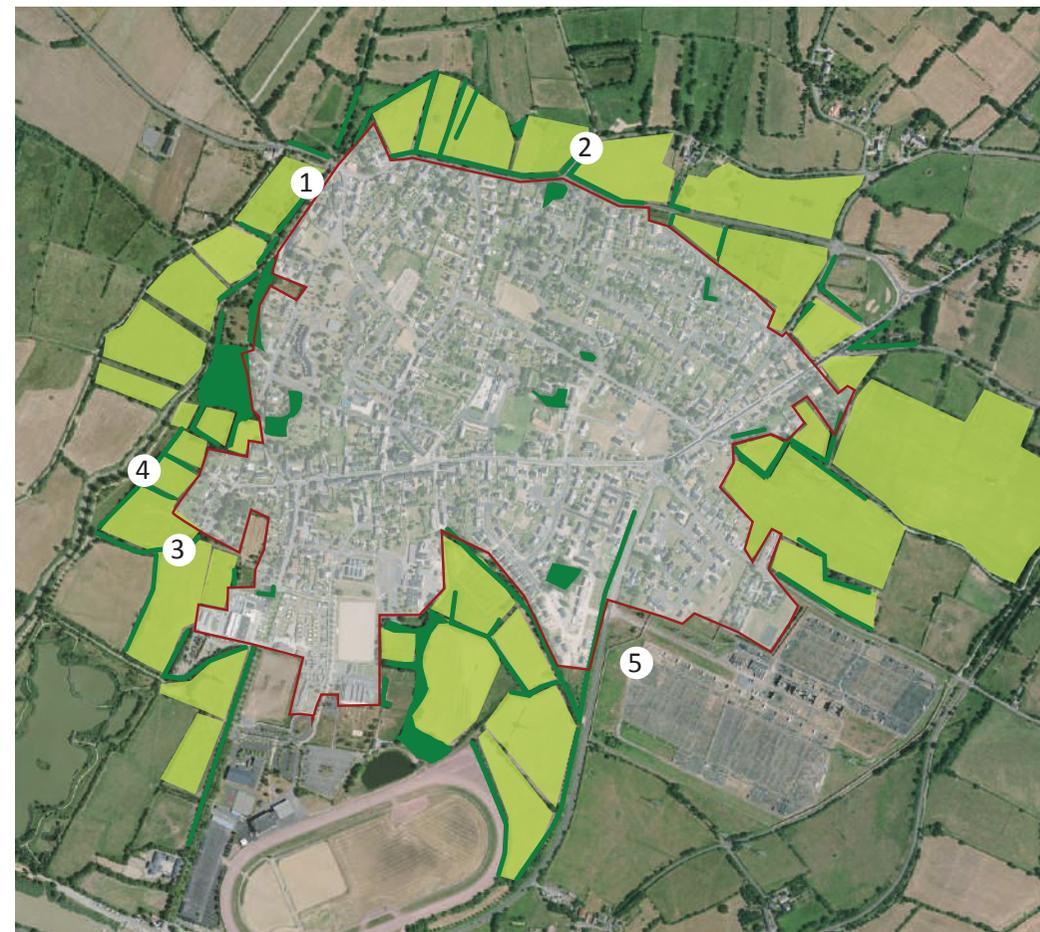
La limite communale Ouest assure une transition douce entre les espaces naturels et urbanisés grâce à la trame arborée. En effet, l'étier de Cordemais s'accompagne de milieux naturels humides et des marais accueillant une faune et une flore remarquables (1).

Au Sud du bourg, la lisière est plus hétérogène, présentant diverses clôtures (4) et un contact direct avec les espaces agricoles et infrastructures urbaines telles que la centrale et les divers bâtiments techniques (3). Le traitement paysager des abords des infrastructures vient cependant adoucir le changement d'ambiance, notamment par la plantation d'arbres.

Au Nord, la route sépare les habitations des espaces agricoles et le bocage marque la transition d'un espace à l'autre (2). Tandis qu'à l'Est le rapport entre bâti et espaces agricoles est plus direct et la centrale isole le bourg des espaces naturels marécageux. On assiste également à une confrontation directe avec le poste de transformateurs (5).



*Lisière urbaine ouest avec l'espace agricole, exemple type de la multiplicité des clôtures et le contact sans transition avec les champs de blé.*



- Les lisières urbaines de Cordemais - Source : geoportail



## LES LISIÈRES URBAINES - SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

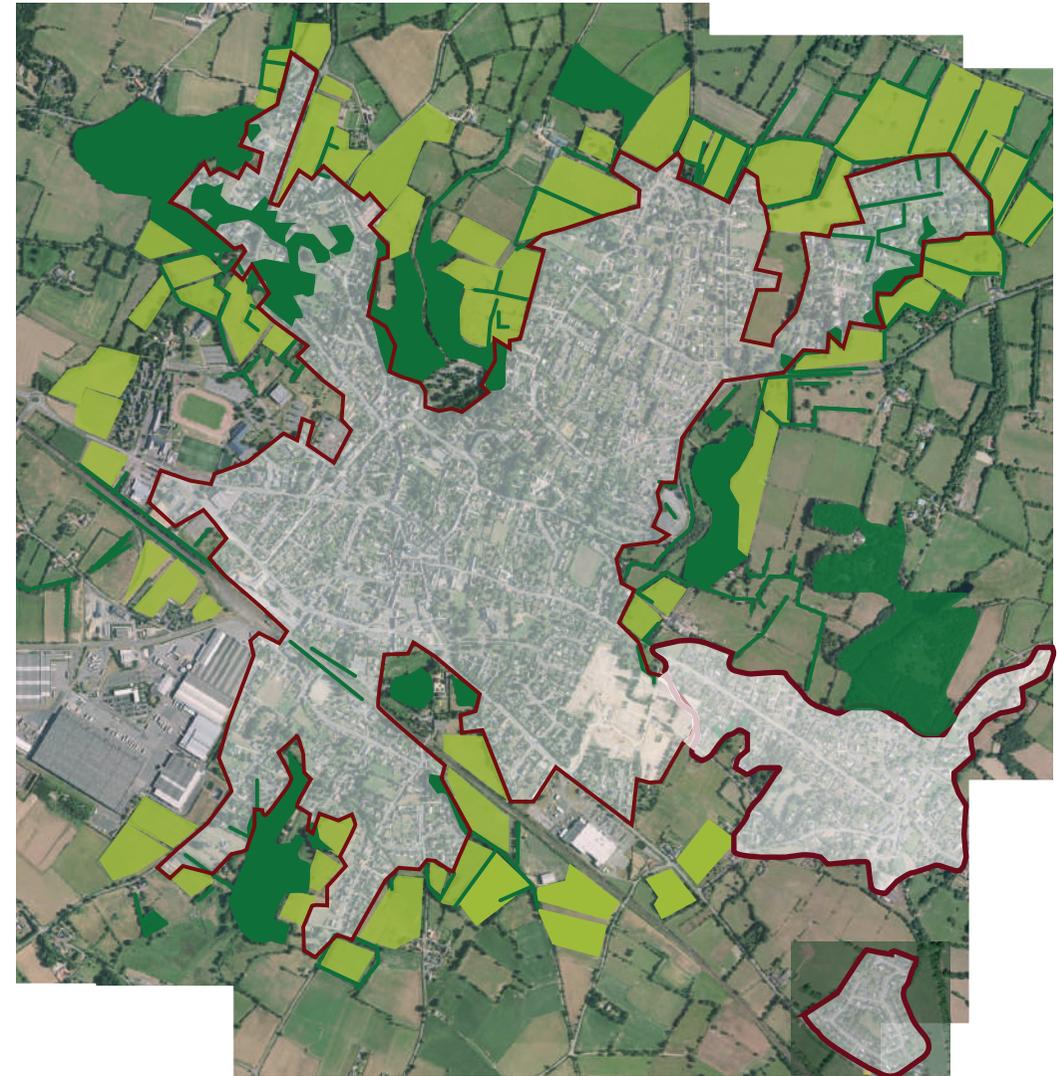
La ville s'organise à flanc de coteau, disposée entre le plateau et les principaux axes de communication. La forme concentrique du bourg ne se retrouve plus aujourd'hui, après une urbanisation ayant suivie ces axes routiers. Ces grands étalements de tissu pavillonnaire rendent difficile la délimitation des lisières de la ville, avec notamment la proximité de la zone industrielle au sud et la voie ferrée traversant la ville qui accentuent cet effet. En effet, la gare, les locaux SCA et la zone commerciale du Super U profitent d'un accès par la Départementale 17, mais banalisent l'image du bourg. Le lotissement de la Rouillonnais, composé d'une soixantane de constructions, à l'Est de la commune présente un caractère isolé et déconnecté de la trame urbaine. Cependant, cette forme étirée amène la végétation plus au coeur de la ville: on remarque plusieurs boisements conséquents ainsi que le bocage qui s'insinuent entre les grands axes.



- Lisière est, Le Tertre Blanc -



- Lisière sud, abords du bâtiment Leclerc SCAOUEST -



**Lotissement isolé de la Rouillonnais**

- Les lisières urbaines de Saint-Etienne-de-Montluc - Source : geoportail

## LES ENTRÉES DE VILLE - LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

Les entrées dans la ville se font par des routes départementales qui traversent un tissu pavillonnaire de densité modérée.

A l'est, en arrivant par la D965, l'entrée est très étirée, mais marquée par un alignement d'arbres et une liaison douce reliant les lotissements au centre. La seconde voie qui permet d'arriver par l'est, est rapidement encadrée par des trottoirs afin de réduire la vitesse et rappeler le vocabulaire urbain.

Les arrivées par l'ouest et le sud sont moins bien pourvues en terme de liaisons douces, elles sont présentes mais moins sécurisées et plus étroites. Les bâtiments marquent bien l'arrivée en milieu urbain au nord par la départementale 965.



- Les entrées de ville du Temple de Bretagne - Source : geoportail



## LES ENTRÉES DE VILLE - CORDEMAIS

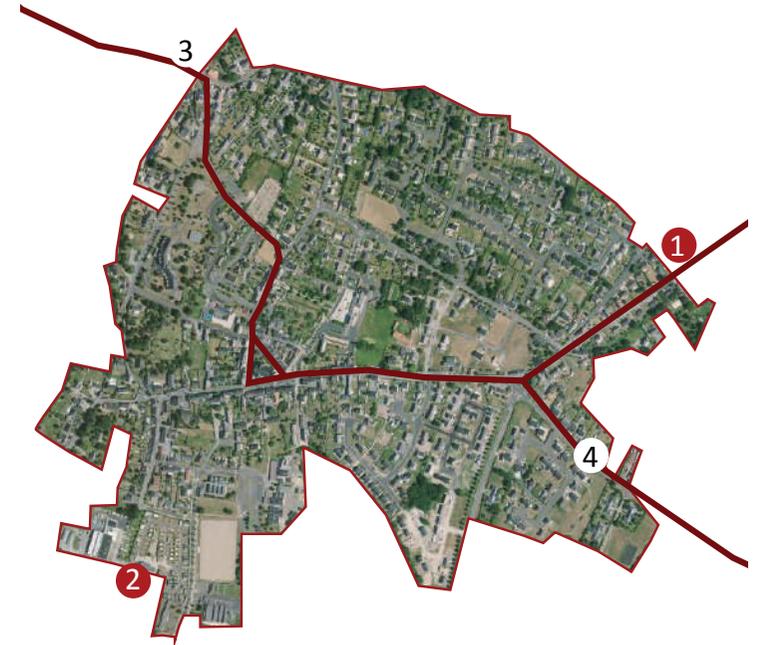
Les entrées principales se font par la jonction des axes D49 et D93 à l'est et au sud par l'alignement de platanes.

Ces deux entrées sont très travaillées :

- la récente opération d'habitat individuel et collectif de Ker Batz permet de structurer l'entrée de ville Nord (1)
- l'alignement de platanes au Sud marque parfaitement l'entrée de ville (2).

Les liaisons piétonnes sont associées aux entrées et permettent aux piétons de circuler librement.

Les entrées de villes restantes sont plus étroites, au caractère moins formel et bordées par le bocage (3).



- Les entrées de ville de Cordemais -

Source : geoportail



## LES ENTRÉES DE VILLE - SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

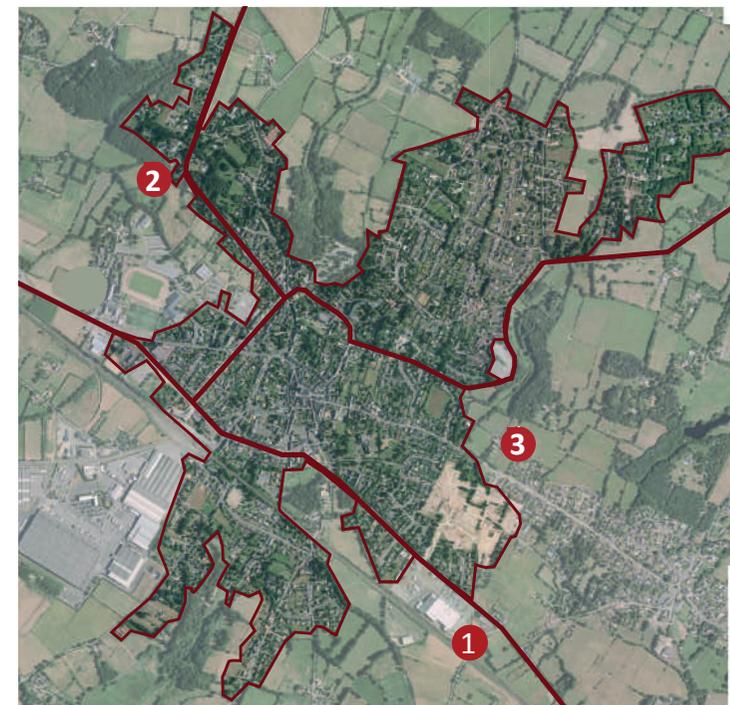
Les entrées au sud sont très marquées par des zones d'activités industrielles ou commerciales, associées à la voie ferrée qui tranche la zone urbaine de part et d'autre.

La principale entrée de ville (1) est fortement marquée par un trafic important de poids lourds. La mise en place de la future déviation au sud permettra d'amener de la respiration au centre-ville de la commune.

L'arrivée dans le centre-ville depuis l'Est se fait par un visuel sur le centre commercial puis sur un garage ne mettant pas en valeur la traversée du bourg.



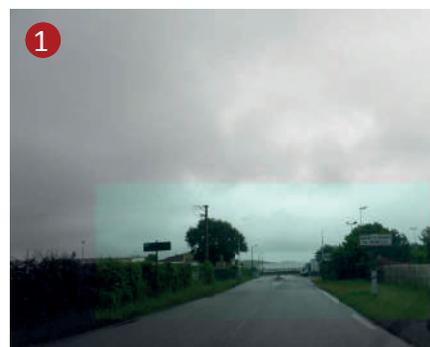
- La traversée du bourg de Saint-Etienne de Montluc -



- Les entrées de ville de Saint-Etienne-de-Montluc - Source : geoportail

Les autres entrées font transition entre un bocage dense et des zones pavillonnaires très aérées.

L'arrivée en milieu urbain est simplement rappelée par des trottoirs, contrairement aux autres entrées où le vocabulaire urbain et industriel a un fort impact.



# SYNTHÈSE

## 2. UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAPIDE

### *Ce qu'il faut retenir...*

- > Une grande diversité de milieux liée à la présence de l'eau ancrée dans le territoire. La Loire impose son rythme et marque la limite sud du territoire.
- > Un paysage changeant au grés des crues et décrues, où les activités industrielles ou touristiques sont clairement lisibles de toutes parts de l'estuaire : Observatoire de Lavau, la Centrale, la Raffinerie de Donges ou encore la Villa cheminée.
- > Cette succession de milieux dévoile d'abord un paysage linéaire où les canaux serpentent entre les arbres têtards.
- > Le coteau vient ensuite offrir de grands dégagements visuels sur l'ensemble du territoire. Les ruisseaux le traversant forment ensuite divers boisements propices aux chemins creux et zones humides.
- > Le plateau occupant tout le Nord du territoire laisse découvrir quant à lui des paysages ruraux où l'activité agricole se lit au travers du rideau arboré de haut jet.

### *Les premiers enjeux*

- > Préserver et valoriser les paysages typiques de bords de Loire, notamment par la découverte et la sensibilisation des milieux naturels qui les composent.
- > Entretenir un réseau hydrographique fonctionnel assurant la pérennité des marais et également des cours d'eau et zones humides associées.
- > Maintenir la diversité des paysages allant des bords de Loire au plateau bocager.
- > Assurer une urbanisation qualitative du coteau afin de préserver les vues depuis et vers les marais, mais aussi conserver la perméabilité écologique de ce milieu proche des infrastructures linéaires.
- > Maintenir et conforter le réseau bocager dans un souci d'équilibre avec l'activité agricole du plateau afin de conserver les paysages tant pour leur rôle écologique que le cadre de vie.
- > Une traversée de bourg de Saint-Etienne de Monluc à requalifier.

## 3. UN DYNAMISME ECONOMIQUE ENDOGÈNE, UN MAILLAGE D'ÉQUIPEMENTS QUALITATIFS

### 3.1. Le SCoT de la Metropole Nantes Saint-Nazaire : l'affirmation du pôle structurant de Saint-Etienne-de-Montluc

Le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire s'applique à l'intercommunalité Estuaire Sillon. Celui-ci, mis en révision, a été approuvé le 19 décembre 2016.

Au-delà des deux grands pôles que constituent Nantes et Saint-Nazaire, les pôles d'urbanisation ont progressivement fait naître un système urbain polycentrique articulé en réseau, autour des centralités. A ce titre, Saint-Etienne-de-Montluc est affirmé comme un **pôle structurant**. Saint-Etienne-de-Montluc a donc un rôle majeur à jouer au sein du territoire.

Le précédent SCoT du pôle métropolitain, approuvé en 2007, avait déjà défini des pôles structurants, c'est-à-dire des pôles relais de développement à la bipolarité Nantes Saint-Nazaire. Or, cette caractérisation n'a pas impacté le développement résidentiel, économique ainsi que les commerces et les services.

Le SCoT approuvé réaffirme donc le rayonnement intercommunal des pôles structurants. Ces pôles structurants doivent jouer un rôle de maillage du territoire. Ils concentrent, par conséquent, au sein de leur centralité les enjeux de développement (lieux privilégiés d'implantation des services publics, commerces, définition de projets urbains).

Saint-Etienne-de-Montluc a donc une responsabilité majeure à jouer dans la capacité à accueillir et retenir la population. Il s'agit donc d'accueillir une part prépondérante du développement démographique et de maintenir et étoffer son niveau de services et d'équipements (santé, scolaire, culturel, commerce, etc), au bénéfice du territoire. Le but recherché, à terme, est de parvenir à renforcer la centralité de ce pôle structurant et de poursuivre la dynamique de projets urbains et ruraux de qualité.

Saint-Etienne-de-Montluc bénéficie déjà de grandes infrastructures logistiques supports de flux de marchandises notamment la SCA Ouest et le Centre d'achats Leclerc. Par ailleurs, le territoire s'appuie sur des liaisons de transports performantes ou existantes à conforter. Le but est d'optimiser la desserte ferroviaire par le cadencement de l'offre, d'augmenter les fréquences et l'élargissement de l'amplitude des services et ce, en lien avec la desserte Nantes Saint-Nazaire.

Grâce à la fusion des deux intercommunalités (Loire et Sillon et Coeur d'Estuaire), le territoire bénéficie de la présence de deux pôles structurants : Savenay et Saint-Etienne de Montluc. L'objectif aujourd'hui recherché est d'instaurer une complémentarité entre ces deux pôles structurants afin de conforter l'attractivité économique du territoire.

#### FOCUS SUR LE SCOT

Les pôles structurants doivent pleinement jouer leur rôle dans l'organisation économique du territoire en proposant une offre adaptée et complémentaire en ville et en zone d'activités, participant aux filières économiques stratégiques.

La valorisation de leurs spécificités représentent une opportunité pour la dynamique globale du territoire : agro-alimentaire, transition énergétique, industrie, logistique, tourisme...

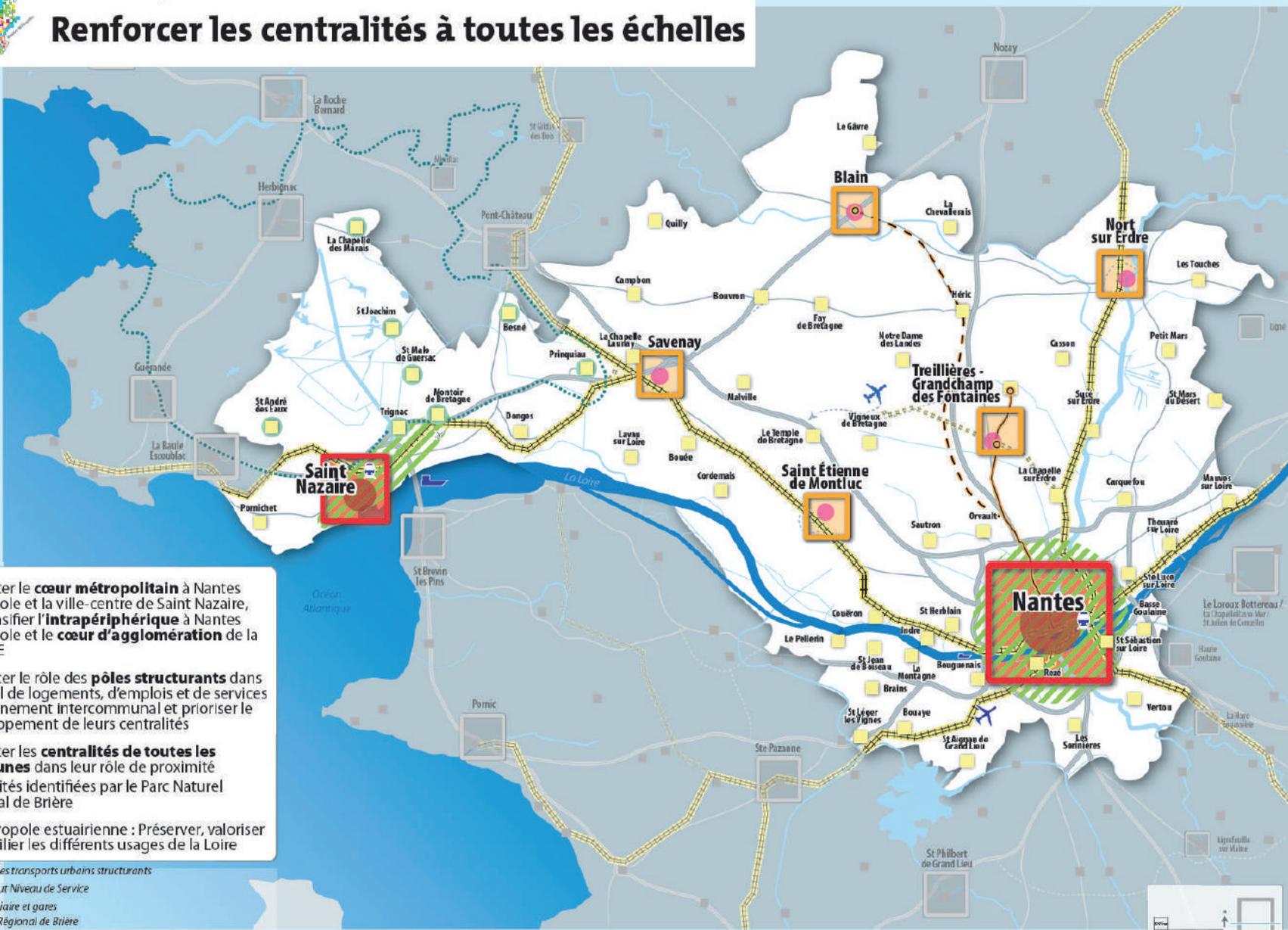
Le rôle des centralités est également de contribuer davantage à la création d'emplois et à l'accueil d'activités (commerces, services, artisanat...). Leur mixité fonctionnelle est en effet encouragée.

La canalisation de la croissance des surfaces commerciales notamment en termes de consommation d'espaces et de renforcement du commerce de proximité doit également être favorisée.



## Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire

# Renforcer les centralités à toutes les échelles



-  Conforter le **cœur métropolitain** à Nantes Métropole et la ville-centre de Saint Nazaire, et intensifier l'**intrapériphérique** à Nantes Métropole et le **cœur d'agglomération** de la CARENE
-  Renforcer le rôle des **pôles structurants** dans l'accueil de logements, d'emplois et de services à rayonnement intercommunal et prioriser le développement de leurs centralités
-  Conforter les **centralités de toutes les communes** dans leur rôle de proximité
-  Centralités identifiées par le Parc Naturel Régional de Brière
-  La métropole estuarienne : Préserver, valoriser et concilier les différents usages de la Loire
-  Desserte par les transports urbains structurants
-  Autocar à Haut Niveau de Service
-  Réseau ferroviaire et gares
-  Parc Naturel Régional de Brière

Source : Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire - AURAN

## 3.2 Un tissu économique relativement solide

### 3.2.1 Des secteurs d'activités s'inscrivant au coeur de la dynamique territoriale

L'indicateur de concentration d'emploi (ICE) désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

L'ICE du territoire est de **71,4 en 2012**, ce qui signifie que le territoire dispose de 71 emplois pour 100 actifs ayant un emploi. Cet indicateur de concentration d'emploi a légèrement augmenté par rapport à 2007 (70,7 en 2007).

Si l'on compare les ICE des 3 communes qui composent le territoire intercommunal, des disparités apparaissent. En effet, l'ICE de Cordemais est de 87,7 et celui de Saint-Etienne-de-Montluc est de 77,2 alors que sur Le Temple-de-Bretagne, seulement 24 emplois sont offerts pour 100 actifs occupés.

Cette situation s'explique notamment par la présence de la centrale thermique sur le territoire de Cordemais ainsi que le centre logistique sur Saint-Etienne-de-Montluc, qui concentrent de nombreux emplois.

La présence de ces deux sources d'emplois emblématiques du territoire lui permet d'avoir une attractivité économique qui s'inscrit dans l'aire urbaine de Nantes.

L'ICE du territoire du PLUi est plus important que celui observé à l'échelle de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres voisine (51,4).

	ICE 2007	ICE 2012
<b>Cordemais</b>	95,2	87,7
<b>Saint-Etienne-de-Montluc</b>	74,2	77,2
<b>Le Temple-de-Bretagne</b>	23,9	24,1
<b>Ensemble des communes</b>	70,7	<b>71,4</b>
	<b>2008</b>	<b>2013</b>
<b>Aire Urbaine de Nantes</b>	101,8	<b>103</b>
<b>CC Erdre et Gesvres</b>		<b>51,4</b>

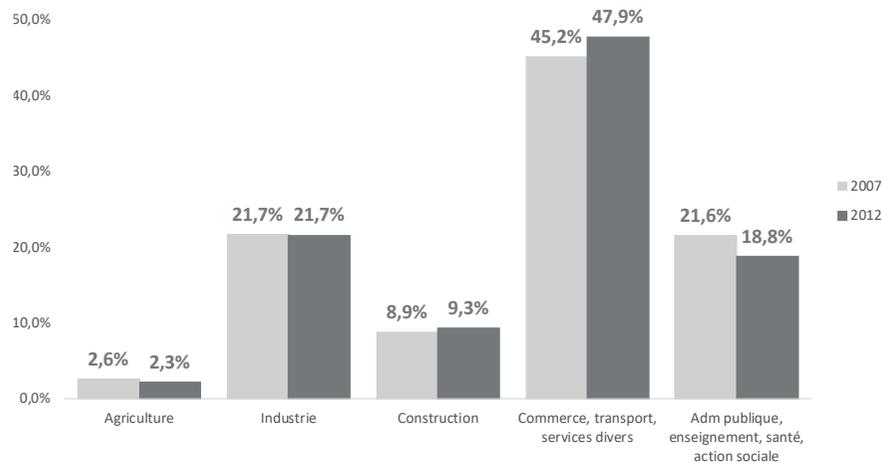
- Indicateur de concentration d'emploi sur le territoire en 2007 et 2012 + 2008 & 2013  
Source : INSEE RP 2012 /2013

Lieu de travail des actifs occupés de plus de 15 ans qui résident dans la zone d'emploi	2012	2012 (%)
Ensemble	5 536	100 %
Travaillent :		
Dans la commune de résidence	1 114	20,1%
Dans une autre commune que la commune de résidence	4 422	79,9%
Dans le département de la résidence	4 291	77,5%
Dans un autre département/ Une autre Région de la France Métropolitaine OU dans une Région hors de la France Métropolitaine	131	2,5%

- Lieu de travail des actifs occupés de + de 15 ans résidant dans la zone d'emploi -  
Source : INSEE RP 2012

Le tableau ci-dessus, élaboré à partir des chiffres du recensement 2012 de l'INSEE, montre que sur les 5 536 actifs occupés, seulement 20% travaillent dans leur commune de résidence.

Cette situation dévoile l'importance des migrations pendulaires, c'est-à-dire qu'une grande partie des actifs de l'ensemble des communes travaillent à l'extérieur de leur commune de résidence. Ce phénomène peut notamment s'expliquer par l'influence de la métropole nantaise et l'attractivité du Département de Loire Atlantique. Il peut également s'expliquer par la recherche d'un cadre et d'une qualité de vie agréable, à l'écart des ambiances urbaines caractéristiques des grandes métropoles.



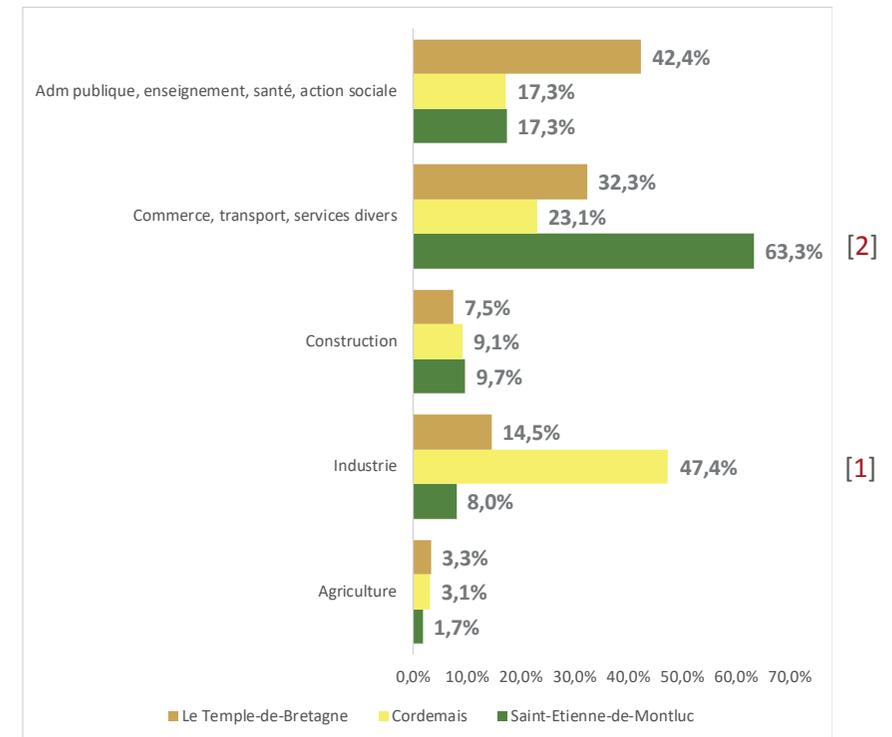
- Évolution de la part d'emplois par secteur d'activité entre 2007 et 2012 sur le territoire du PLUi -  
Source : INSEE RP 2012

Le secteur du commerce, du transport et des services divers comptabilise près de la moitié des emplois en 2012 sur le territoire intercommunal (47,9%). Le territoire est donc empreint d'un dynamisme particulier dans ce secteur. Les deux autres secteurs offrant le plus d'emplois sont le secteur de l'industrie (21,7%), principalement du à la présence de la centrale à Cordemais, ainsi que le secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale qui représente près de 20% de l'emploi intercommunal (18,8%).

L'analyse de la part des emplois par secteur d'activité entre 2007 et 2012 montre une certaine constante de ces chiffres sauf dans le secteur du commerce, transport et services divers puisque celui-ci a connu une **hausse de 2,7% en 5 ans**.

En comparant les données du territoire avec celles du département, le secteur du commerce, transports et services divers concentre également le plus d'emplois, témoignant de l'attractivité de ce secteur à l'échelle supra-communale et notamment départementale.

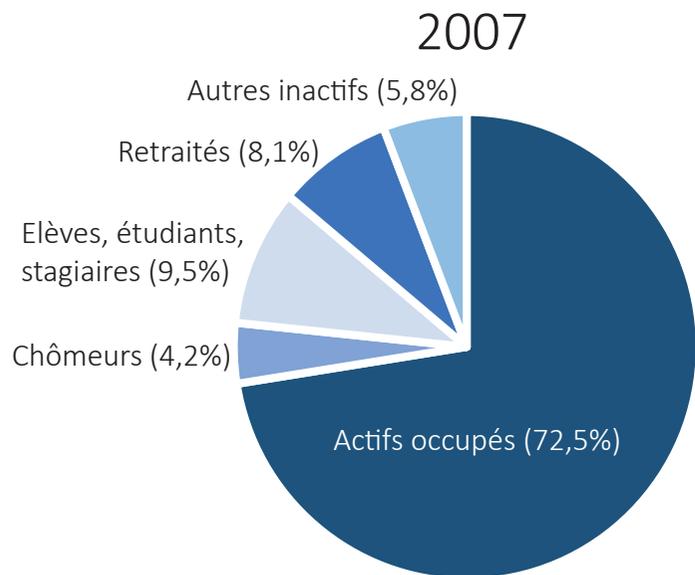
Quant au secteur administratif, la part d'emplois est plus importante à l'échelle du département (29,3% contre 18,8% à l'échelle du territoire). A l'inverse, le secteur de l'industrie a un poids bien plus conséquent sur le territoire qu'à l'échelle du département.



- Part des emplois par secteur d'activité par commune en 2012 -  
Source : INSEE RP 2012

L'analyse de la part des emplois par secteur d'activité et par commune permet de constater que chaque commune possède ses spécificités. En effet, la part des emplois est majoritairement représentée par le secteur de l'industrie à Cordemais (47,4%) (présence d'une centrale thermique employant plus de 700 personnes) [1].

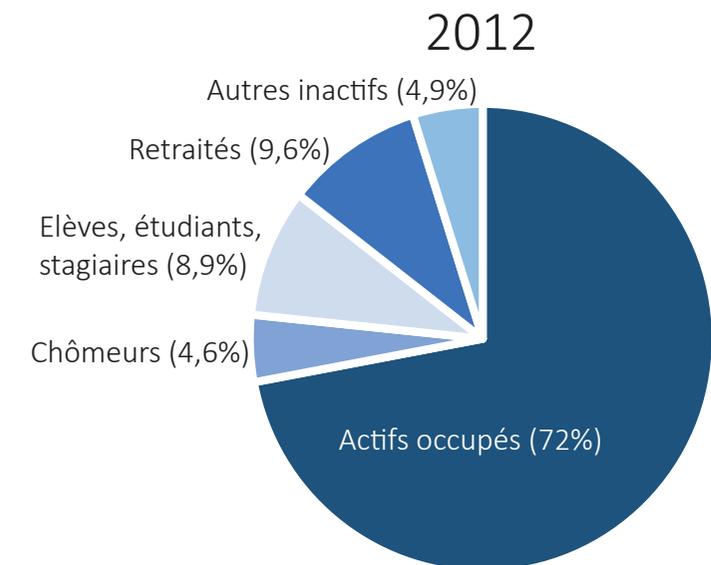
Aussi, le centre logistique SCA Ouest, localisé sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc, permet d'expliquer la part de plus de 63% des emplois dans le secteur du commerce, transport et services divers [2].



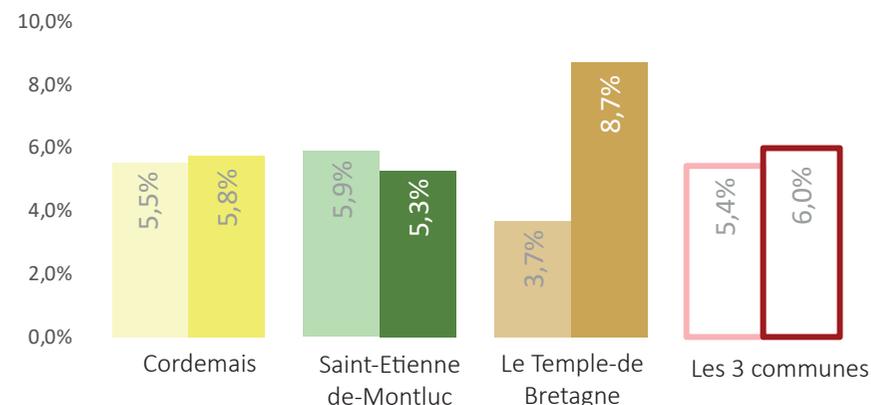
- La population des 15 - 64 ans par type d'activité en 2007 sur le territoire du PLUi -  
Source : INSEE RP 2012

A l'échelle intercommunale, entre 2007 et 2012, la proportion d'actifs occupés a connu une évolution stable puisque la part d'actifs occupés s'est maintenue à 72%. La part des retraités, passant de 8,1% en 2007 à 9,6% en 2012, a légèrement augmenté, ce chiffre s'expliquant notamment par le phénomène de vieillissement de la population, rencontré à l'échelle nationale.

Le taux de chômage sur le territoire est de 6% en 2012 contre 5,4% en 2007. Néanmoins, il est nettement inférieur à ceux observés aux échelles supra-communales, traduisant le dynamisme du bassin d'emplois ainsi que l'attractivité économique du territoire. Au delà de l'attractivité, ces chiffres tendent à affirmer la cohérence entre la qualification des actifs ainsi que les emplois proposés au sein du territoire.

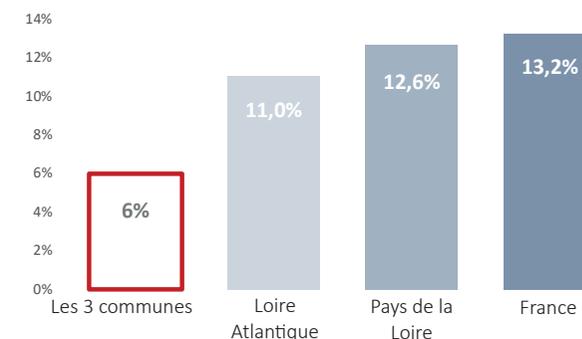


- La population des 15 - 64 ans par type d'activité en 2012 sur le territoire des 3 communes -  
Source : INSEE RP 2012

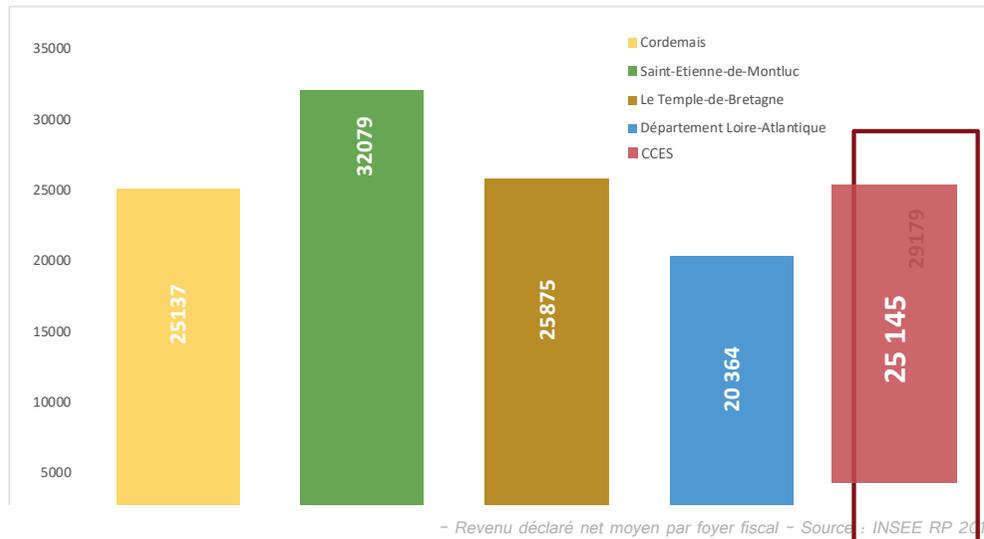


- Évolution du taux de chômage entre 2007 et 2012 -  
Source : INSEE RP 2012

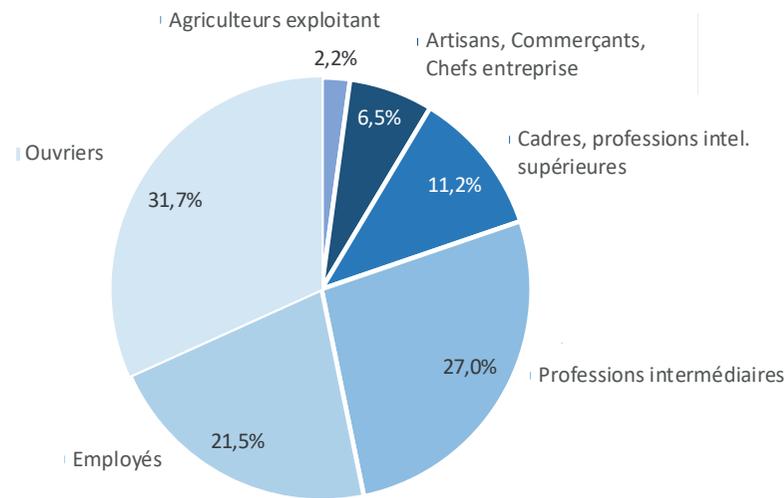
**6,25% en 2013**  
Communauté de Communes  
Estuaire et Sillon



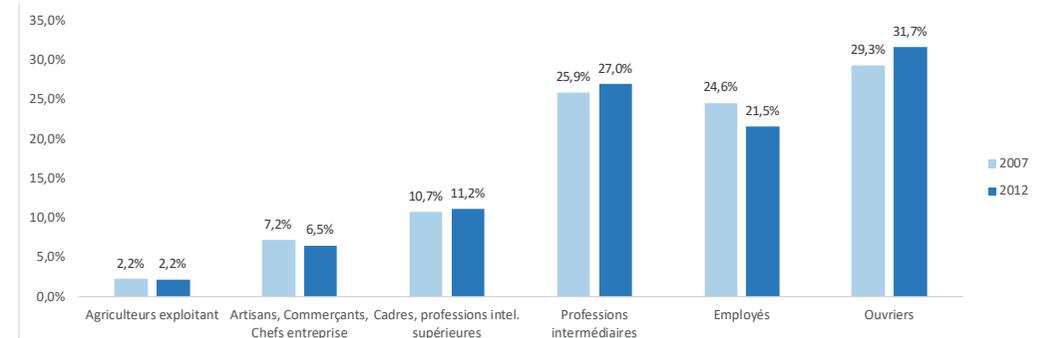
- Comparaison du taux de chômage en 2012  
Source : INSEE RP 2012



A l'analyse des revenus fiscaux moyens sur l'intercommunalité, les communes de Cordemais et Le Temple-de-Bretagne enregistrent respectivement 25 137€ et 25 875€ de revenu fiscal moyen en 2011. Ces chiffres sont nettement inférieurs aux 32 079€ de revenu fiscal moyen enregistré sur Saint-Etienne-de-Montluc. Les profils socio-démographiques varient entre les communes, venant expliquer ces différences de revenus. La présence d'ouvriers qualifiés peut notamment venir traduire cette donnée.

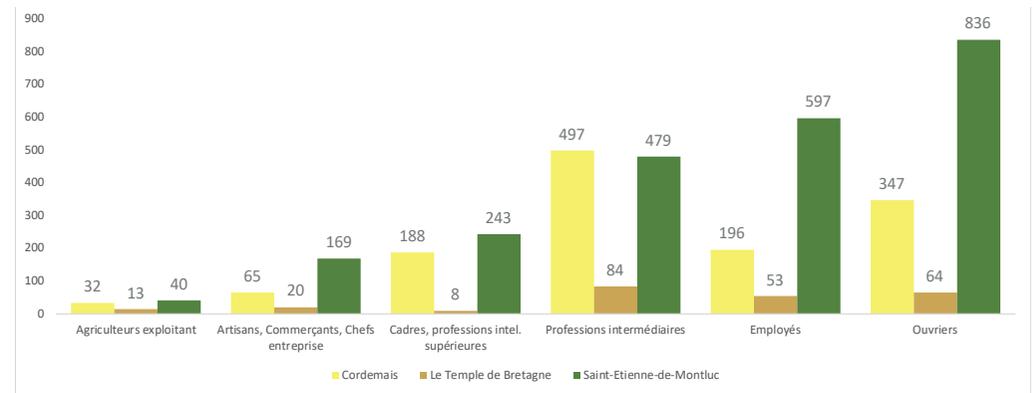


— Part des actifs selon la catégorie socioprofessionnelle des 3 communes en 2012 —  
Source : INSEE RP 2012



La catégorie socio-professionnelle la plus représentée sur le territoire est celle des ouvriers avec 31,7% des actifs. Cette proportion importante peut notamment s'expliquer par la présence de la société SCA OUEST, localisée à Saint-Etienne-de-Montluc.

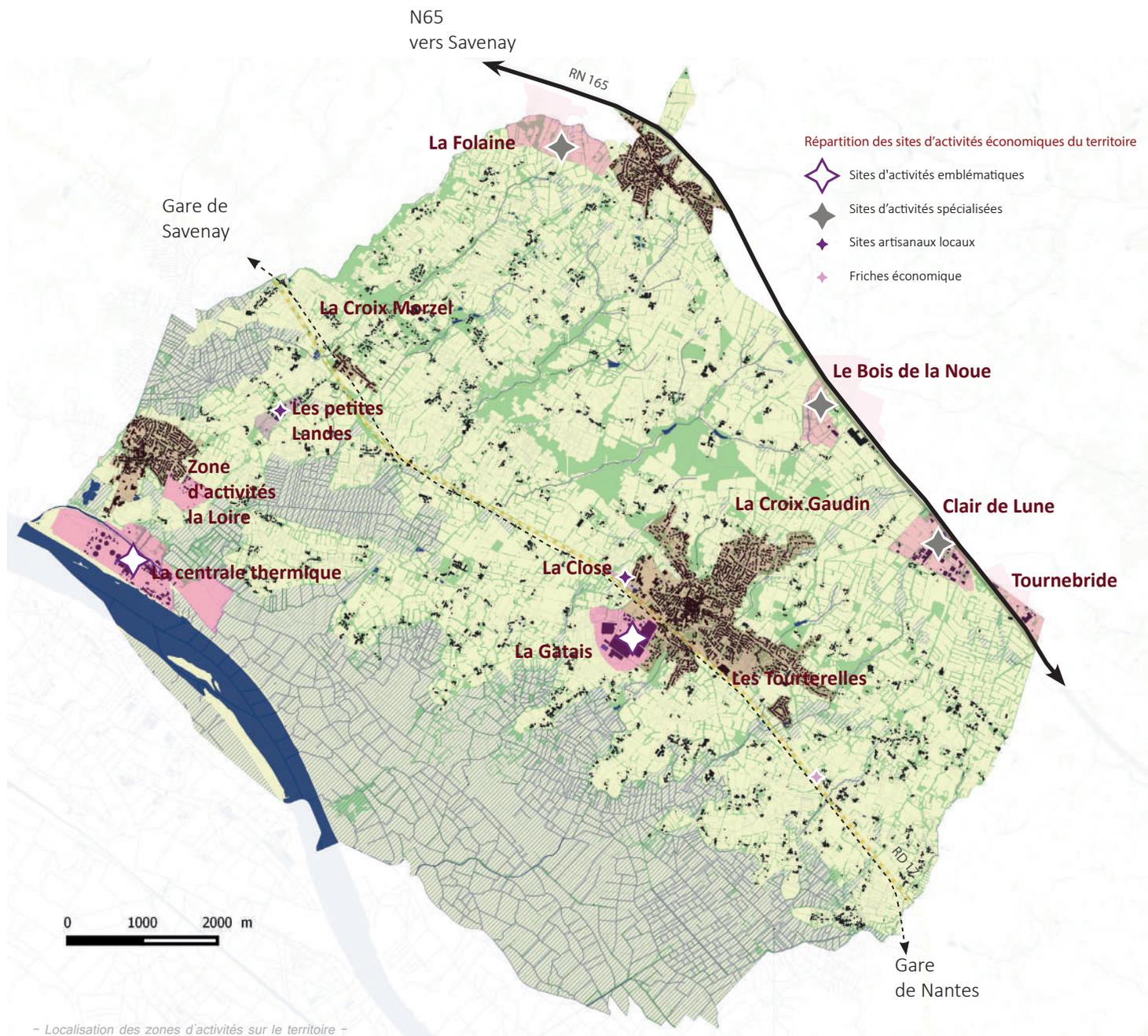
Les professions intermédiaires (27%) et les employés (21,5%) sont les deux autres catégories dynamiques du territoire. La part des professions intermédiaires a notamment augmenté au cours des 5 dernières années. Quant à la part des employés, celle-ci a connue une légère baisse de 3,1%.



— Nombre d'actifs selon la catégorie socioprofessionnelle par commune en 2012 — Source : INSEE RP 2012

Si l'on observe le nombre d'actifs sur l'ensemble des communes, on constate que les ouvriers sont en majorité concentrés au sein de la commune de Saint-Etienne-de-Montluc et que les actifs du secteur des professions intermédiaires travaillent sur la commune de Cordemais.

## LA CENTRALE, LE CENTRE LOGISTIQUE ET LES ZONES D'ACTIVITÉS : LES RÉSERVOIRS D'EMPLOIS DU TERRITOIRE



### Centrale thermique - Cordemais



**150 hectares - 465 salariés  
et 250 salariés d'entreprises  
prestataires**

### SCA Ouest - Saint-Etienne-de-Montluc



**10 hectares - 421 salariés en 2012**

### Les zones d'activités



**proximité des axes de communication  
principaux**

## LA CENTRALE THERMIQUE DE CORDEMAIS

La centrale électrique de Cordemais, implantée stratégiquement sur l'estuaire de la Loire, est en activité depuis 1970. Celle-ci est visible depuis le territoire et au-delà grâce à ses trois tours rouges et blanches. Elle marque par son gigantisme le bourg de Cordemais et fait partie intégralement du paysage et de la vie des Cordemaisiens.

En effet, la commune de Cordemais propose des conditions adéquates à l'implantation d'une centrale thermique : proximité des centres de consommation, lieux de fourniture de l'énergie et celle d'une source de refroidissement (la Loire).

Aujourd'hui, la plus grande centrale thermique de France participe à l'équilibre du réseau électrique de l'ouest et principalement à celui de la Bretagne.

**La centrale thermique possède aussi un certain nombre de projets de modernisation et de pérennisation que le PLUi devra prendre en compte.** En effet, le développement du site et de son activité aura des impacts économiques positifs grâce à la création d'emplois supplémentaires sur le territoire.



- Le site de la centrale thermique de Cordemais aujourd'hui -

### CHIFFRES CLÉS

- > SITUATION : sur l'estuaire de la Loire (entre Nantes et Saint-Nazaire)
- > SUPERFICIE : 150 hectares
- > PUISSANCE : 2 600 MW
- > NOMBRE D'EMPLOIS : 450 salariés EDF et 250 salariés d'entreprises prestataires soit 700 salariés.

## LE CENTRE LOGISTIQUE SCA OUEST À SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

La SCA Ouest correspond à l'une des **centrales d'achat du groupe Leclerc**. Elle permet l'approvisionnement de l'ensemble des supermarchés Leclerc de l'Ouest, soit 43 au total.

Le site s'est implanté sur la frange sud de la voie ferrée reliant Nantes à Saint-Nazaire. Le site s'étend aujourd'hui sur plus de 100 000 m<sup>2</sup>.

En 2012, le site compte 421 salariés alors que seulement 185 employés travaillaient dans le centre logistique en 1990. Le centre logistique représente donc un pôle d'emplois conséquent. Il est complété par BT Lec, centrale d'achat spécialisée, qui conforte ce pôle d'emplois conséquent.



- Le centre logistique SCA ouest à Saint-Etienne-de-Montluc -

## Sites d'envergure intercommunale

### La ZAC de la Folaine à Cordemais

Porté par la communauté de communes, le site se compose de deux parcs d'activités, l'un situé sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc (le Bois de la Noue), l'autre à Cordemais (la Folaine) ont été créés et sont destinés à **accueillir des entreprises liées au domaine de l'éco-construction**. La ZAC est notamment engagée dans des démarches de développement durable.

### Le site de la Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc

Ce site est occupé par le **centre de formation ERDF et Energy Formation (GRDF)**.

### Le parc d'activités de la Croix Morzel

Situé à proximité de la gare de Cordemais, la zone s'étend sur 5,15 hectares. La partie aménagée de la zone est entièrement commercialisée.

### La zone d'activités de la Close à Saint-Etienne-de-Montluc

Portée par la communauté de communes, le projet consiste à créer une **zone d'activités à dominante artisanale** à l'ouest du centre-ville.



La plupart de ces zones d'activités se sont implantées le long de l'axe majeur qui borde la partie Nord du territoire (N65) ou à proximité de la voie SNCF qui traverse le territoire d'Est en Ouest pour des raisons d'accessibilité.

## Sites d'envergure locale

### Le parc d'activités de La Loire

D'une superficie de 4,45 hectares, la zone accueille des **entreprises à vocation industrielle** sur la commune de Cordemais.

### Le parc d'activités Les petites Landes

Située sur la commune de Cordemais, La zone est dédiée aux **activités artisanales**.

### La zone d'activités de la Gatais, à Saint-Etienne-de-Montluc

Ce secteur accueille des **entreprises artisanales et agroalimentaires** et notamment la SCA ouest, principal centre logistique des hypermarchés Leclerc.

### La zone d'activités des Tourterelles

Située à l'entrée est du bourg de Saint-Etienne-de-Montluc, la zone d'activité accueille le **centre commercial de Super U sur une surface de 2 500m<sup>2</sup>**.

### La ZA de Tournebride, localisée sur Saint-Etienne-de-Montluc

La zone accueille des entreprises telles que **BK France et Transports Doumen**.

### La zone Clair de Lune, à Saint-Etienne-de-Montluc

La zone est à dominante **artisanale**.

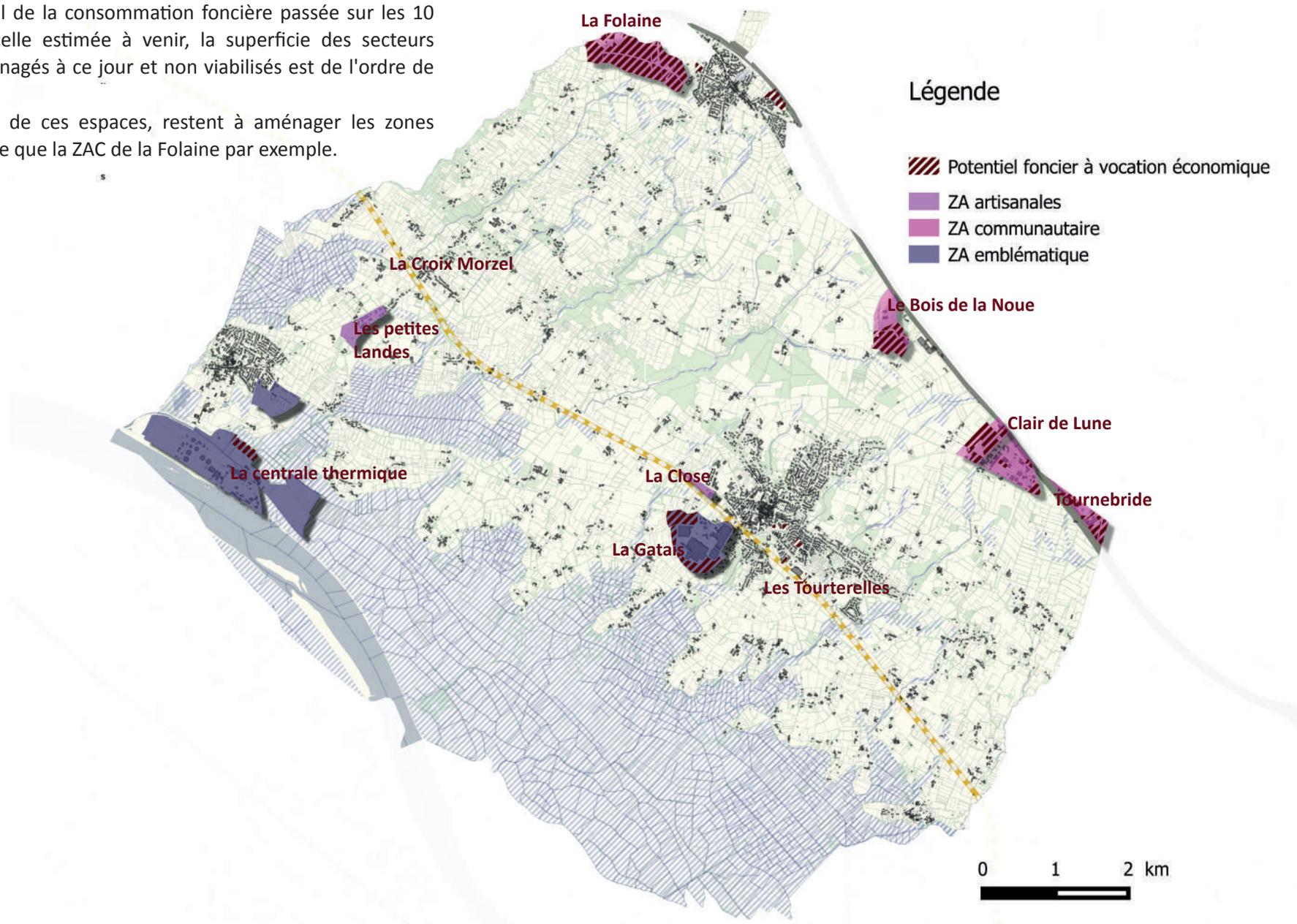


## DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES RELATIVEMENT IMPORTANTES EN MATIÈRE ÉCONOMIQUE

Les disponibilités foncières en matière économique sont relativement importantes à l'échelle du territoire : 119.38ha.

Dans le cadre du calcul de la consommation foncière passée sur les 10 dernières années et celle estimée à venir, la superficie des secteurs économiques non aménagés à ce jour et non viabilisés est de l'ordre de 38.87 ha.

Cependant, en dehors de ces espaces, restent à aménager les zones viabilisées à ce jour telle que la ZAC de la Folaine par exemple.



- Zones potentielles de développement des activités économiques -

### 3.3 Une offre commerciale de proximité à protéger et à conforter

L'offre commerciale des trois communes est structurée par le commerce de proximité. Sur l'ensemble des communes du territoire, l'offre commerciale est satisfaisante. En effet, les communes disposent toutes de commerces alimentaires, boulangerie, boucherie, café, bureau de tabac, restaurant... et de quelques commerces plus spécialisés tels que des salons de coiffure, instituts de beauté...

L'ensemble de ces commerces est exclusivement concentré dans le tissu ancien des centres-bourgs. Les commerces sont caractérisés par leur implantation à l'alignement de la rue et en front continu. Cette offre commerciale est également complétée ponctuellement par les marchés hebdomadaires notamment sur les communes de Saint-Etienne-de-Montluc et du Temple-de-Bretagne.

Ces marchés fonctionnent tout de même difficilement. Leur fréquentation en baisse est principalement due au jour et à la localisation des marchés qui ne répondent pas de manière satisfaisante aux attentes des habitants.

#### DAC

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire approuvé le 19 décembre 2016 définit les enjeux et les orientations d'aménagement commercial pour le territoire. Ce dernier précise qu'il est nécessaire de privilégier les centralités pour toutes les implantations commerciales et demande d'éviter les implantations de commerces dans les zones d'activités ainsi que dans les zones d'habitat en dehors de la zone de centralité délimitée.

De plus, le DAC souhaite conforter et développer le commerce de proximité dans les centralités des bourgs afin de renforcer l'animation de la vie urbaine et diminuer les déplacements motorisés pour les achats quotidiens.



- Rue Georges Bonnet, Le Temple-de-Bretagne -



- Marché et commerces de Saint-Etienne-de-Montluc, autour de l'église -

L'offre commerciale de proximité est complétée par de moyennes surfaces, notamment sur Saint-Etienne-de-Montluc avec la présence de l'Hypermarché Super U à l'Est de la commune ainsi que de Mr Bricolage à l'Ouest.

L'offre commerciale présente sur les coeur de bourg sont essentiellement des commerces de proximité répondant aux besoins des locaux, voire des habitants de l'échelle intercommunale pour les certains commerces de Saint-Etienne de Montluc.

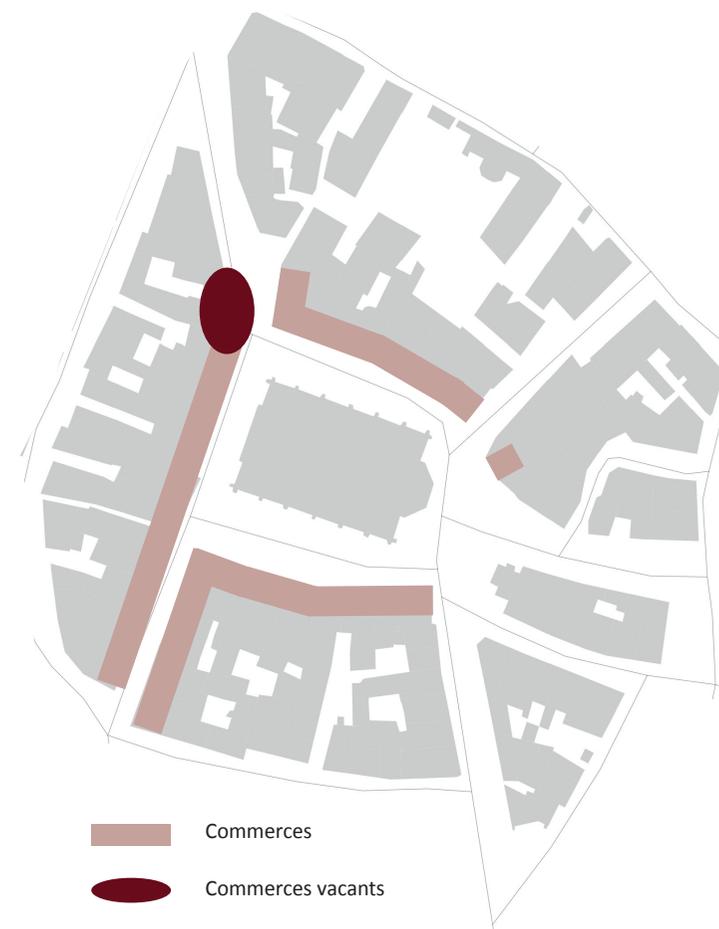


- Mr Bricolage et Super U, Saint-Etienne-de-Montluc -



Au sein du bourg de Saint-Etienne-de-Montluc, en particulier sur l'îlot situé au croisement de la rue du Sillon et de la rue Lafayette, certains commerces sont vacants.

Une réflexion communale est d'ores et déjà engagée pour la revitalisation de cette centralité commerciale.



- Place de l'église, Saint-Etienne-de-Montluc -

## Une offre commerciale de proximité variée sur la commune de Saint-Etienne de Montluc, le pôle structurant

Le tissu commercial est bien représenté dans les commerces alimentaires (boulangier, poissonnier, hypermarché Super U de 2500m<sup>2</sup> etc.), mais relativement pauvre en termes de commerces non alimentaires (vêtements, chaussures...). Les habitants de la commune se rendent principalement dans les centres commerciaux de la banlieue nantaise pour s'équiper.

Le centre-ville accueille quant à lui une part importante des commerces et des activités de services (banque, assurance...), notamment autour de l'église et sur les boulevards de Verdun et du Général Leclerc.

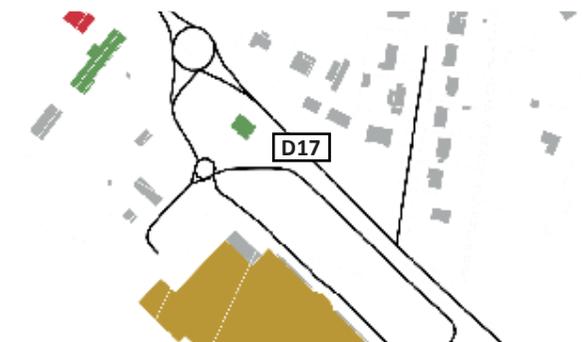
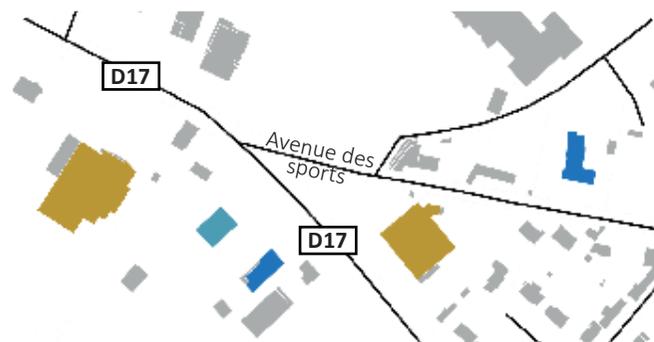
La pérennisation des commerces et services du centre-bourg d'autre part, sont primordiaux pour la vitalité de la commune.



- Commerces de proximité (épicerie, boucherie, boulangerie, bar, mercerie, station service, traiteur, fleuriste, coiffure, supérette, couture, traiteur, vétérinaire, poissonnerie, tabac-presse, esthétique, cordonnerie)
- Commerces et services liés à la Santé (cabinet médical, pharmacie, opticien, maison de retraite)
- Restauration (brasseries, restauration rapide, restaurants)
- Tertiaire (assureurs, banques, agences immobilières, groupement d'artisans, garages, agence de courtage)
- Administratif (mairie, agence postale, siège de la communauté de communes)
- Grandes surfaces
- Autres commerces spécifiques (auto-écoles, audition, pompes funèbres, notaires, toilettage canin, photographe, cuisiniste)



Commerces le long de la RD17 (photo de droite) et à proximité de l'église (photo de gauche)



## L'offre commerciale de proximité sur la commune de Cordemais concentrée autour de l'église

La commune de Cordemais dispose d'un niveau de commerces de proximité relativement satisfaisant puisqu'elle compte sur son territoire plusieurs commerces alimentaires (épicerie, boulangerie, boucherie...), mais également des commerces plus spécialisés (coiffure, informatique, couture, pharmacie, restaurant, café).

Les commerces sont concentrés principalement dans le tissu urbain ancien. Cette répartition du commerce limite les déplacements quotidiens. Le pôle secondaire de la Croix Morzel présente également un commerce de proximité. La fragilité économique des commerces de proximité dans des communes non pôles peut entraîner leurs disparitions. La préservation de ces commerces dans le centre-bourg est essentielle pour répondre aux besoins et attentes de la population.



- Pharmacie de Cordemais -



- Commerces de proximité (épicerie, boucherie, boulangerie, bar, mercerie, station service, traiteur, fleuriste, coiffure, supérette, couture, traiteur, vétérinaire, poissonnerie, tabac-presse, esthétique, cordonnerie)
- Commerces et services liés à la Santé (cabinet médical, pharmacie, opticien, maison de retraite)
- Restauration (brasseries, restauration rapide, restaurants)
- Tertiaire (assureurs, banques, agences immobilières, groupement d'artisans, garages, agence de courtage)
- Administratif (mairie, agence postale, siège de la communauté de communes)
- Grandes surfaces
- Autres commerces spécifiques (auto-écoles, audition, pompes funèbres, notaires, toilettage canin, photographe, cuisiniste)



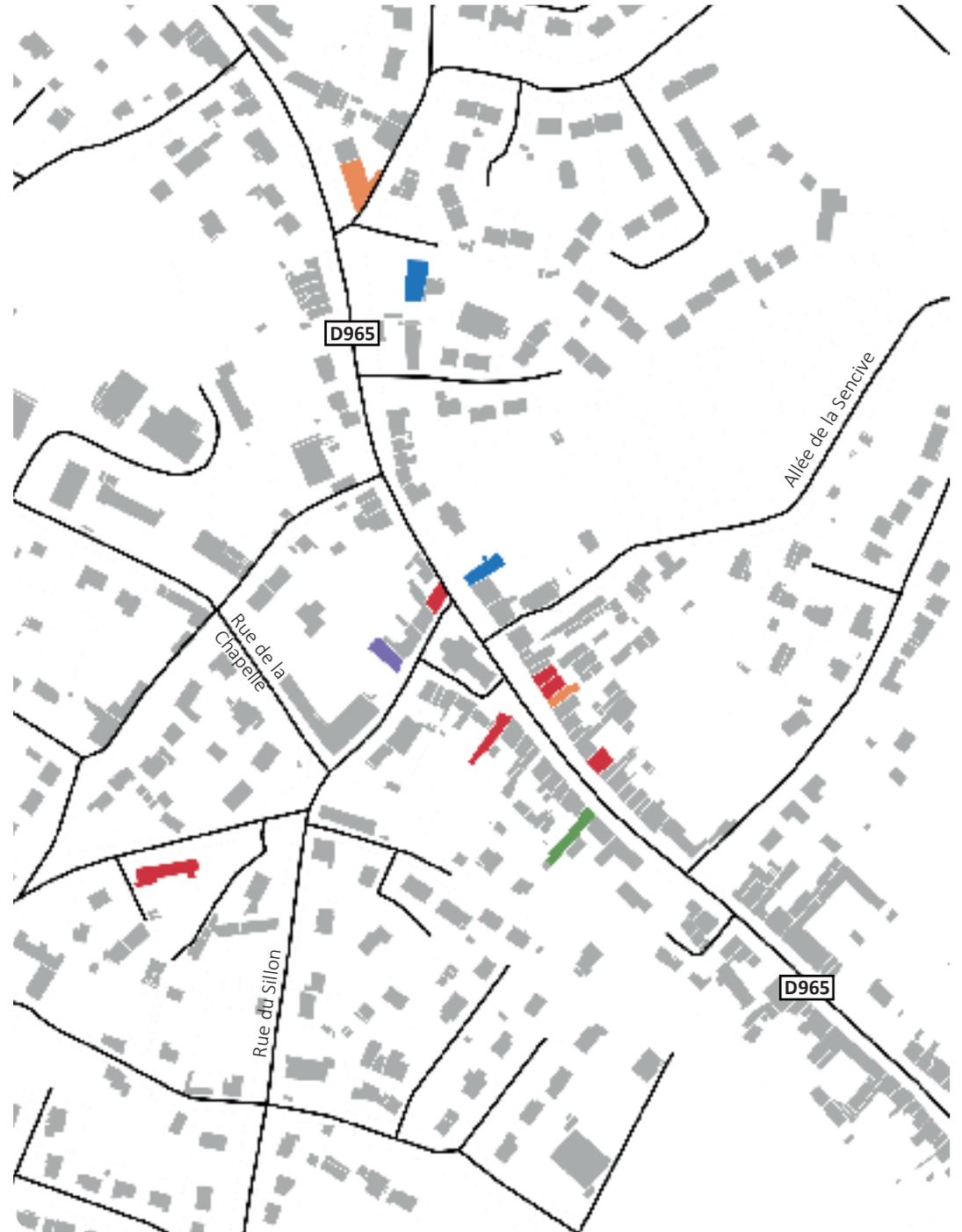
## L'offre commerciale de proximité sur la commune du Temple de Bretagne concentrée autour de l'église



Commerces du Temple de Bretagne

Les activités commerciales et artisanales se concentrent exclusivement sur le bourg-centre, le long de la RD 965 présentant un trafic important et une attractivité certaine.

Les commerces représentés permettent de répondre à la vie et à la commodité des habitants par une offre de proximité uniquement.



- Commerces de proximité (épicerie, boucherie, boulangerie, bar, mercerie, station service, traiteur, fleuriste, coiffure, supérette, couture, traiteur, vétérinaire, poissonnerie, tabac-presse, esthétique, cordonnerie)
- Commerces et services liés à la Santé (cabinet médical, pharmacie, opticien, maison de retraite)
- Restauration (brasseries, restauration rapide, restaurants)
- Tertiaire (assureurs, banques, agences immobilières, groupement d'artisans, garages, agence de courtage)
- Administratif (mairie, agence postale, siège de la communauté de communes)
- Grandes surfaces
- Autres commerces spécifiques (auto-écoles, audition, pompes funèbres, notaires, toilettage canin, photographe, cuisiniste)

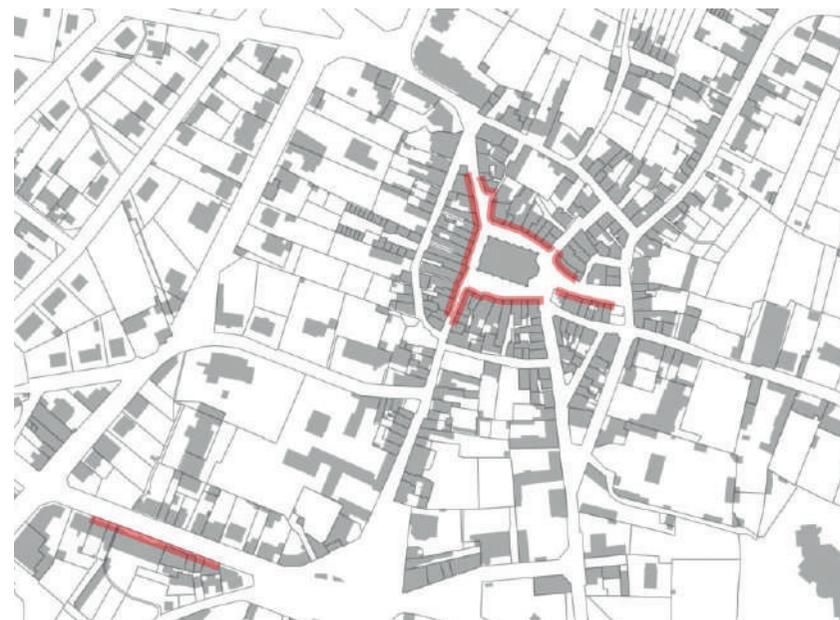
**La préservation de ces commerces de proximité dans les bourgs est essentielle** pour répondre aux besoins et aux attentes de la population et conserver un certain dynamisme dans les centres.

Les PLU en vigueur de Saint-Etienne-de-Montluc et Cordemais ont déjà mis en place certains de ces outils pour les commerces de proximité tels que l'interdiction de changement de destination ou la conservation des linéaires commerciaux. Sur la commune du Temple-de-Bretagne, aucune disposition particulière n'a été mise en place dans le PLU pour la protection des commerces.



### **PLU Cordemais**

En zone UA, pour les constructions des linéaires commerciaux et artisanaux : *« le rez-de-chaussée doit être affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination des commerces en logements est interdit »*



### **PLU Saint-Etienne-de-Montluc**

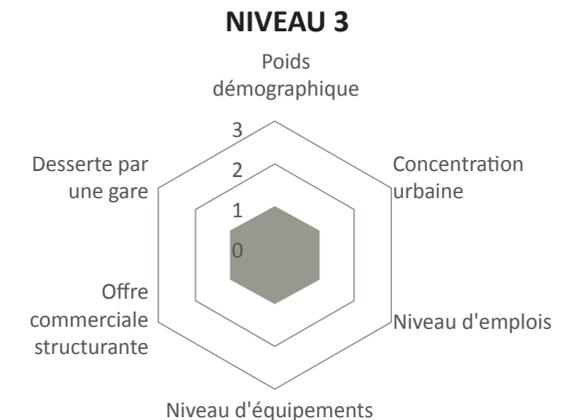
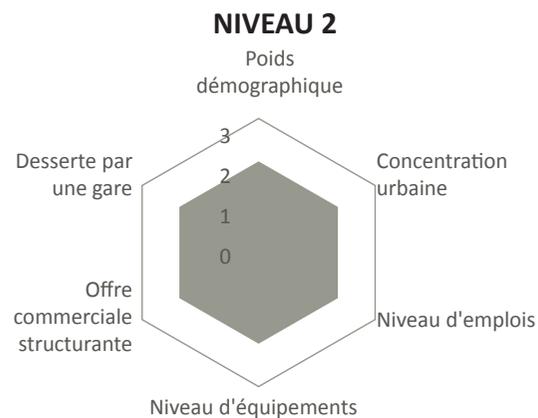
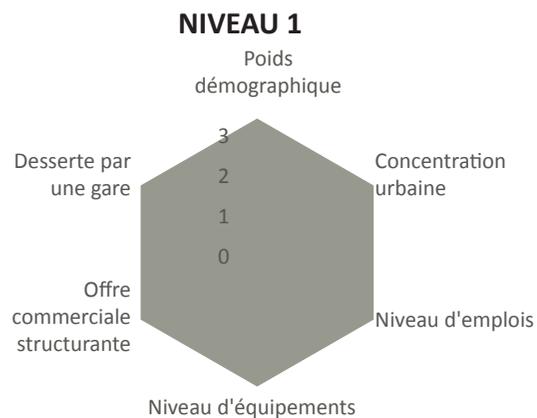
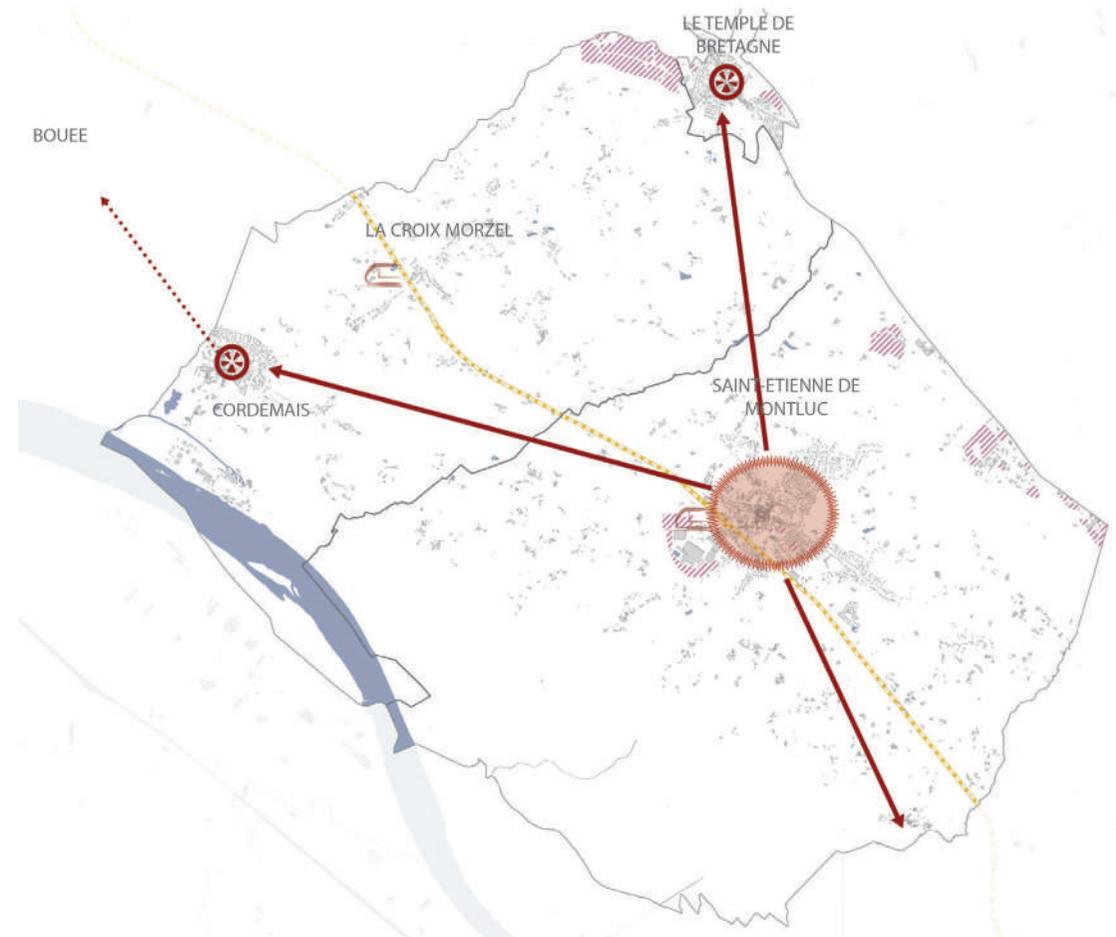
*« Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement est interdit ».*

## LE RAYONNEMENT TERRITORIAL DES COMMUNES

Afin de mieux comprendre le rayonnement de chaque commune ainsi que son rayon d'attractivité territoriale, 6 indicateurs clés ont été couplés :

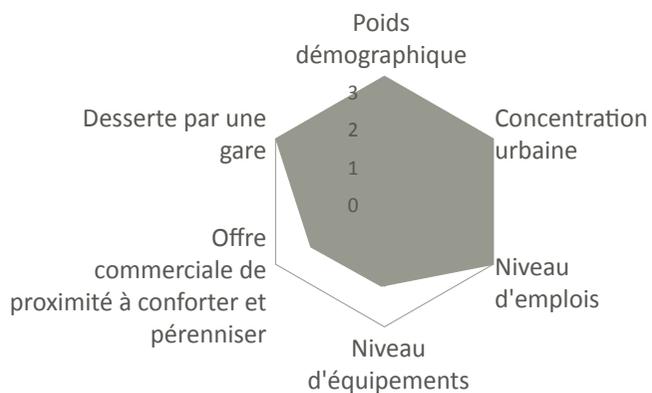
- Le poids démographique à travers la part de la population communale au sein de la population intercommunale ;
- Un indicateur de concentration urbaine qui traduit la part de population communale concentrée au sein du bourg ;
- L'indicateur de concentration d'emploi qui est le rapport entre le nombre d'emplois présents sur la commune et le nombre de résidents y ayant un emploi ;
- Le niveau d'équipements appréhendé en fonction de la présence ou non d'équipements structurants ou intermédiaires de portée intercommunale ;
- L'offre commerciale en fonction du nombre de points de ventes répertoriés au sein de chaque commune ;
- La desserte en transport en commun et/ou une gare structurante avec une approche en termes de performance et de multimodalité.

L'analyse de ces indicateurs permet de classer chaque commune selon leur « potentiel polarisant et d'attractivité territoriale », le niveau 1 étant considéré comme le niveau de polarité le plus important.



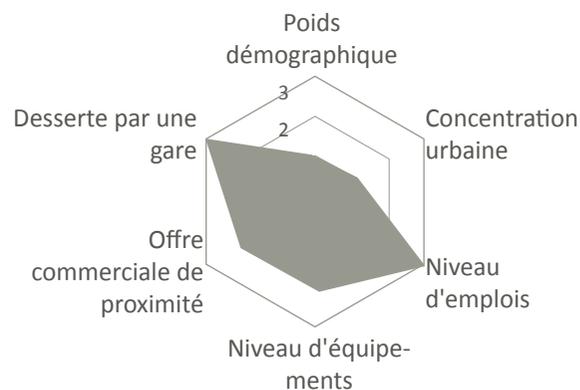
## SCHÉMATISATION DU RAYONNEMENT TERRITORIAL DES COMMUNES

**Saint-Etienne de Montluc, pôle structurant au périmètre et au rayonnement limités**



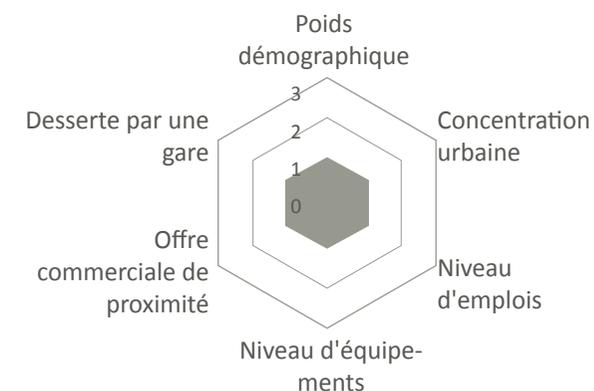
Saint-Etienne de Montluc, pôle structurant dont le rayonnement est limité aux communes du Temple de Bretagne et de Cordemais.

**Cordemais, pôle de proximité bénéficiant d'équipements largement dimensionnés**



Cordemais, pôle de proximité dont le niveau d'équipement lui permet de rayonner au-delà de son propre territoire.

**Le Temple de Bretagne, pôle de proximité**



Le Temple de Bretagne bénéficie d'équipements et de services nécessaires et suffisants pour répondre aux besoins de la population locale.

L'attraction du pôle structurant de Saint-Etienne-de-Montluc est en partie la résultante de l'existence d'un tissu commercial dynamique qui anime le centre-ville. Néanmoins ce secteur semble connaître quelques difficultés face à l'attraction croissante des grands centres commerciaux de l'agglomération nantaise. Il paraît nécessaire de consolider cet appareil commercial pour pérenniser l'animation et l'attraction de la commune.

### 3.4 Des cheminements doux qui irriguent le territoire

Le territoire est sillonné par de nombreux chemins de randonnée.

Le GR3 traverse le territoire d'Est en Ouest. Il traverse Cordemais de la coulée du Chaud (aux limites de Saint-Étienne de Montluc) au ruisseau du mont Tiéber (aux limites de Malville) et continue à flanc de Sillon vers Savenay et l'estuaire.

Le territoire intercommunal propose aussi de nombreux **grands circuits de randonnée** (La boucle de Sillon - 13 km, la boucle du Marais de la Roche -18 km et la boucle du Marais du Lot - 13 km, la boucle de l'Etang Bernard - 14 km, la boucle du Reilly - 9km, la boucle de l'Angle - 15km, boucle de Bellevue - 10 km...).

Ces circuits sont ponctués de points de vue, de tables de pique-nique, de monuments, de panneaux d'interprétation ainsi que d'un observatoire ornithologique et floristique afin de permettre aux randonneurs de mieux découvrir le territoire.



- Sentiers pédestres sur le territoire -

De nombreux cheminements piétons complètent cette offre, afin d'assurer des déplacements qualitatifs et sécurisés dans les bourgs.

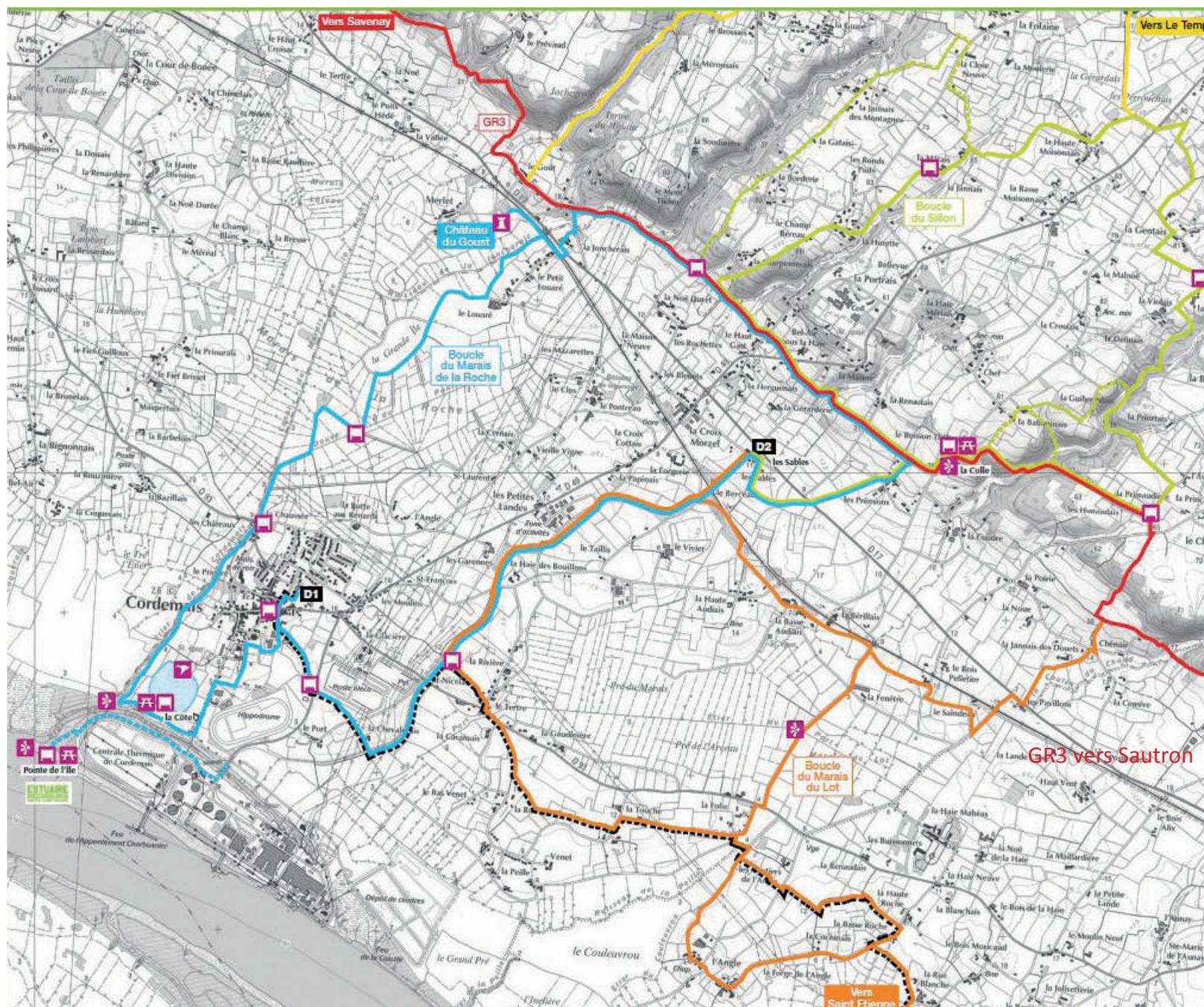
Cependant, certains quartiers d'habitations ne sont pas correctement reliés entre eux et vers les centres-bourg par des cheminements doux. 3% de la population intercommunale se rend à pied au travail, cela représente 169 personnes dont 107 sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc. **Il est donc essentiel que ces liaisons soient créées ou améliorées afin de garantir aux résidents une accessibilité qualitative et étoffée.**



- Boulevard Alexandre Goupil -  
Saint-Etienne-de-Montluc -



- Route de Coueron - Saint-Etienne-de-Montluc -



### Légende

-  Panneau d'interprétation
-  Point de vue
-  Table de pique nique
-  Monument

## LES LIAISONS DOUCES ENTRE LA CROIX MORZEL ET LE BOURG DE CORDEMAIS : UN ITINÉRAIRE À SÉCURISER

Une liaison douce en site propre existe entre le bourg et le pôle de la Croix Morzel (cf photo ci-dessous). Au regard du caractère peu sécuritaire de cette axe routier, un itinéraire alternatif a été identifié entre les deux pôles de la commune. Dans le cadre du développement programmé du village de la Croix Morzel, il est nécessaire de prévoir des liaisons satisfaisantes entre la centralité, lieu de vie, de commerces, de services et la polarité secondaire de la commune.

De même, à l'échelle intercommunale, une réflexion devra être menée afin d'apporter plus d'accessibilité entre les bourgs et les équipements isolés tels que le collège ou encore le centre de loisir.



- Chemin pédestre sur la commune de Cordemais : plus de 30km linéaires -



- Chemin pédestre et vélo aménagé entre le bourg de Cordemais et la Croix Morzel -

Le port de Cordemais, dernier « petit port » de l'estuaire de la Loire, occupe une place importante dans l'activité touristique de l'intercommunalité. En effet, le port accueille les pêcheurs de civelles et également de plaisanciers durant la période estivale.

A proximité, le nouveau « port à sec » assure la mise hors d'eau, l'hivernage et le gardiennage de plus de 250 bateaux de plaisanciers. Le port de Cordemais, est amené à devenir un atout touristique davantage important dans les années à venir puisque le Centre de découverte Loirestua ouvrira ses portes sur le port en 2018. L'objectif du centre est de permettre une découverte scénographiée sur l'estuaire de la Loire afin d'offrir une visite ludique et participative aux visiteurs. Le centre Loirestua prévoit l'accueil d'environ 45 000 visiteurs par an, une fréquentation qui aura un impact sur les équipements, les hébergements, les restaurants et commerces du territoire.

En ce qui concerne l'hébergement touristique, Cordemais dispose de plusieurs structures d'accueil : Le camping des Salorges (4 étoiles), 3 chambres d'hôtes et 3 gîtes ruraux. Parmi les chambres d'hôtes sur Cordemais, une d'entre elles est aménagée dans la Villa Cheminée, oeuvre pérenne et contemporaine de 15 mètres de hauteur de l'artiste Tatzu Nishi réalisé en 2009. Aussi, la commune de Cordemais vient tout juste de réhabiliter un gîte communal. Au lieu-dit La Colle, un refuge municipal est mis à disposition dans le cadre de randonnées à pied, à vélo ou à cheval pour faire étape d'une ou plusieurs nuits.

Saint-Etienne-de-Montluc compte neuf lieux d'hébergement : Le camping municipal de la Coletterie (3 étoiles) et huit chambres d'hôtes.



- Le futur centre de découverte Loirestua - Source : loirestua.com



- Camping municipal de la Coletterie - Saint-Etienne-de-Montluc -

### 3.5 Une activité agricole innovante et influente

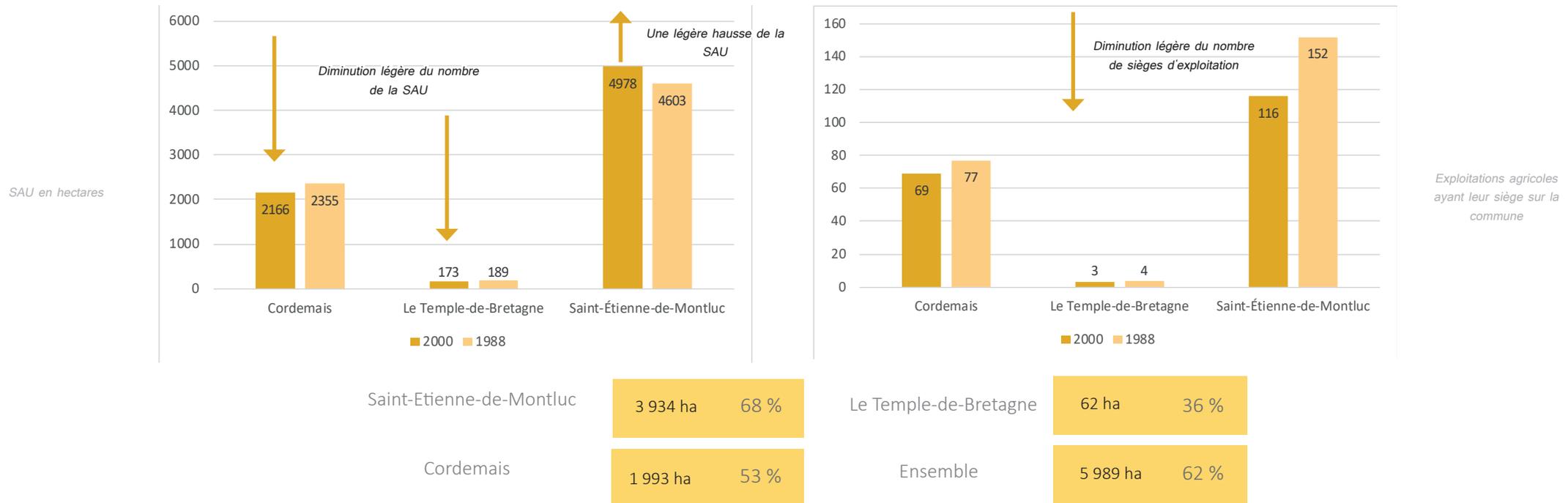
L'agriculture est un enjeu essentiel pour le devenir du territoire. Il est important de recenser et d'intégrer les caractéristiques et les besoins liés à cette activité dans le PLUi car ce dernier peut avoir des incidences sur la pérennité et le développement des exploitations agricoles. Il s'agit ainsi d'exposer l'état de l'activité agricole et ses perspectives d'évolution pour déterminer les enjeux et hiérarchiser les objectifs de protection.

#### 3.5.1 Les portées économique, environnementale et paysagère de l'agriculture au sein du territoire composé par les trois communes

En nombre d'emplois, l'activité agricole n'a pas une part prépondérante puisqu'elle représente seulement 2,2% des emplois du territoire en 2012. Cependant, si le nombre d'emplois lié à l'agriculture est relativement faible, celle-ci occupe une place importante sur le territoire par ses fonctions économiques et environnementales.

Du fait de sa localisation, l'activité agricole du territoire participe à la gestion et la valorisation de ses milieux fragiles ainsi qu'au maintien de la biodiversité. Les communes de Saint-Etienne-de-Montluc et de Cordemais sont particulièrement concernées par cette fonction. Elles apparaissent dans une étude réalisée par le GIP (Groupement d'Intérêt Public) Loire Estuaire, en mars 2013 sur l'activité agricole de la plaine alluviale de l'estuaire. L'aménagement des marais permet de réguler le niveau des eaux; ces derniers sont notamment très structurants sur les périodes et modalités d'exploitation des terres agricoles dans l'estuaire.

Enfin, comme il a été présenté précédemment, l'agriculture revêt un rôle essentiel dans le paysage et le cadre de vie des trois communes concernées. Les terres agricoles s'étendent sur 5 989 hectares, soit 62% du territoire. L'activité agricole permet d'aménager et gérer cet espace rural et de générer des paysages participant à l'identité du territoire.



### 3.5.2 Une agriculture tournée vers l'élevage bovin et la culture fourragère

L'agriculture s'est principalement développée autour de l'élevage bovin, la production de lait ou de viande et les cultures fourragères qui l'accompagnent.

La viande et la production laitière caractérisent cette activité. Les vaches allaitantes sont majoritaires, représentant 67% du total de vaches. Elles sont suivies de près par les vaches laitières qui représentent alors 33% du total de vaches. En 2010, 37 exploitations élèvent des bovins viande, 17 des bovins lait et 12 des bovins mixte. 13 exploitations élèvent également des ovins.

	Cheptel (têtes) (*)	Saint-Etienne-de-Montluc	Cordemais	Le-Temple-de-Bretagne
Total Bovins	9 458	71%	29%	non renseigné
Total Vaches	3 676	71%	29%	non renseigné
Vaches laitières	1 224	62%	38%	non renseigné
Vaches allaitantes	2 452	76%	24%	non renseigné
Bovins d'un an ou plus	3 401	71%	29%	non renseigné
Bovins de moins d'un an	2 381	69%	31%	non renseigné

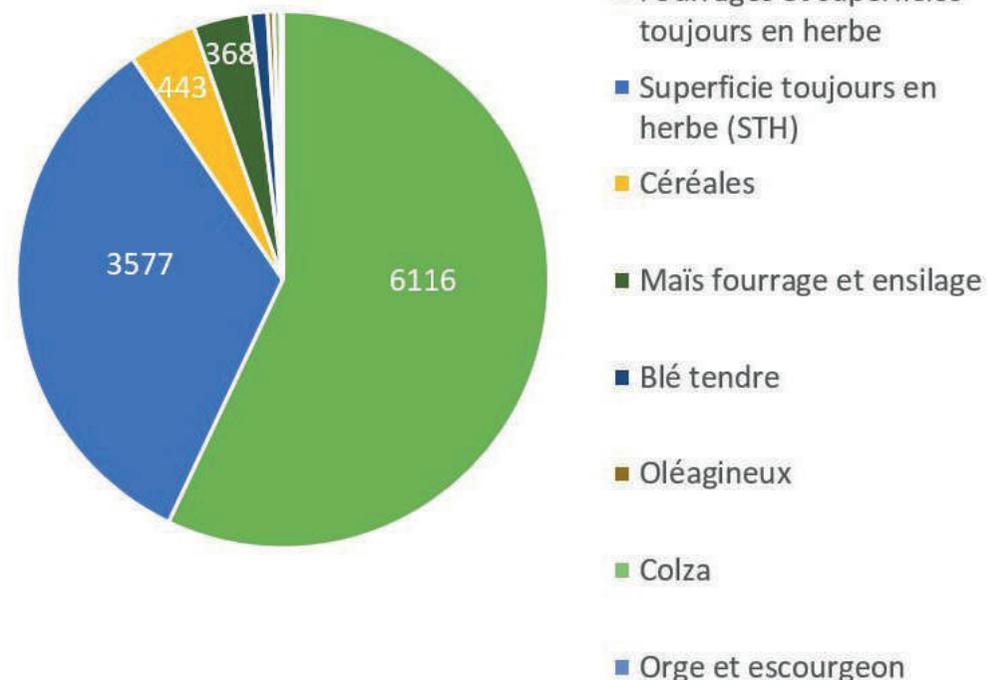
- Les principaux cheptels des communes en 2010 - Source : RGA 2010

(\*) La composition et le nombre des cheptels ne sont pas renseignés pour la commune du Temple-de-Bretagne.

La concentration de la production sur le territoire de Saint-Etienne-de-Montluc s'explique par sa superficie plus importante en comparaison des deux autres communes mais aussi par les nombreuses prairies humides permettant l'élevage extensif. 74% des superficies toujours en herbe sont concentrées à Saint Etienne de Montluc.

A l'échelle intercommunale, la culture est caractérisée par la production de fourrage. La commune de Cordemais se distingue par une production de céréales légèrement plus élevée. Cordemais concentre par exemple 77% de la superficie correspondante à la production de blé tendre à l'échelle du territoire.

Cette activité agricole a permis l'entretien des marais et la préservation du bocage.



- Répartition des SAU en hectare par type de culture en 2010 - Source : RGA 2010



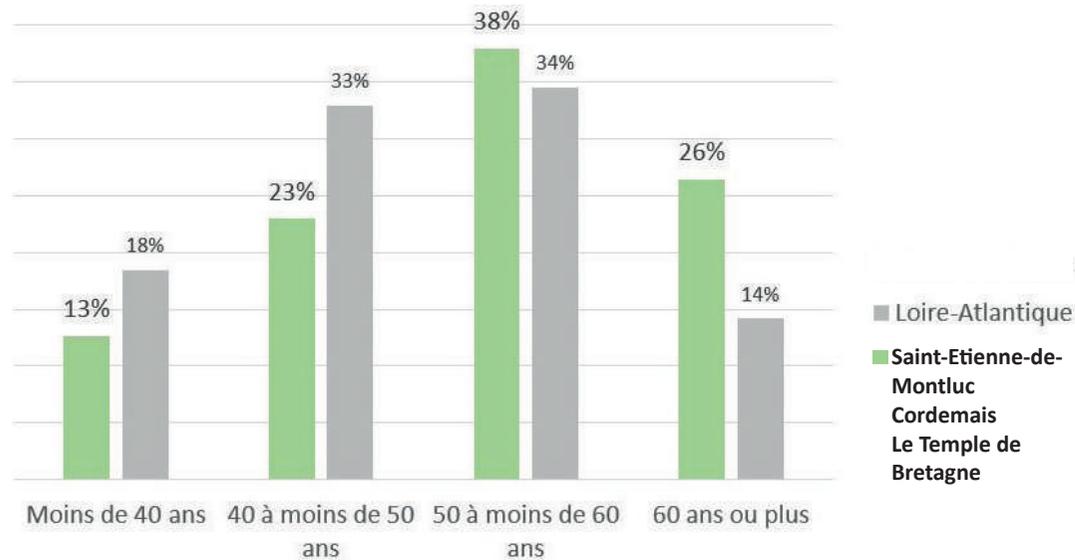
Le Temple de Bretagne

### 3.5.3 Des sièges d'exploitation contraints

Le territoire compte 89 sièges d'exploitation en 2010.

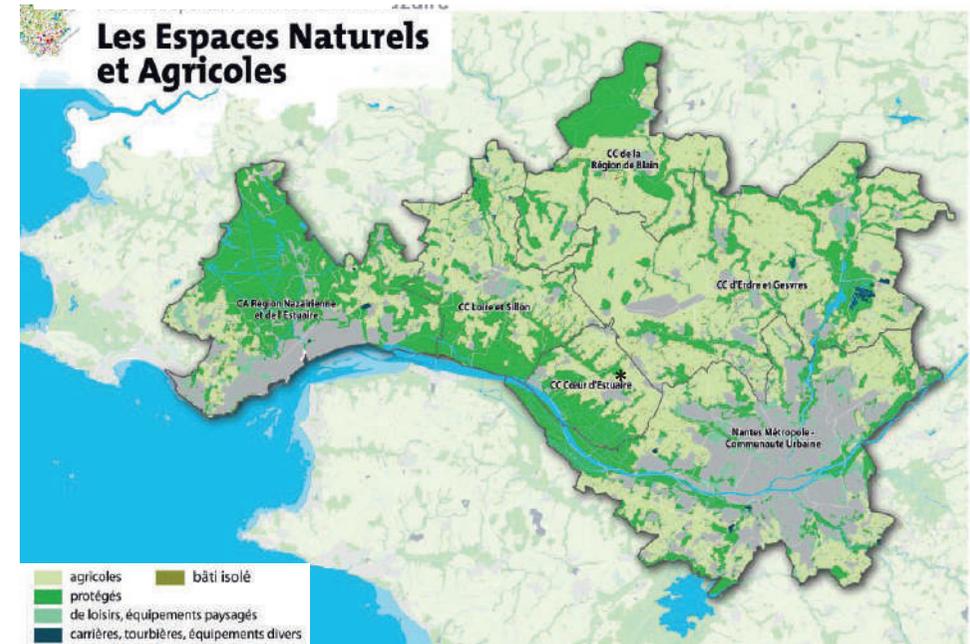
71% des exploitations sont en régime individuel. Seulement 5% sont en GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun) et 12% sont en EARL (Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée).

Le profil des agriculteurs du territoire est identique à celui du département avec une majorité d'exploitants entre 50 ans et plus. La part des jeunes agriculteurs est légèrement plus faible qu'à l'échelle du département.



- Âge des chefs d'exploitation à l'échelle des trois communes et du département de Loire-Atlantique en 2010 - Source : RGA 2010

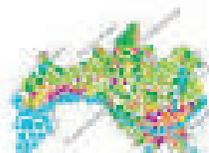
Cependant, la part des exploitations dont la succession est assurée est plus élevée à l'échelle du territoire. Elle est de 29% en 2010 sur ces communes contre 14% au sein du département. Environ 40% des exploitations n'ont pas de succession assurée aux échelles départementale et intercommunale.



- Les espaces naturels et agricoles du pôle Nantes Saint-Nazaire -  
Source : État initial de l'environnement. SCoT 2016

\* Il s'agit de la dénomination ancienne de l'intercommunalité. Le SCoT n'ayant pas mis à jour ses données, ce territoire concerne les communes de Cordemais, Saint-Etienne-de-Montluc et Le-Temple-de-Bretagne.

**CARTOGRAPHIE DES SIÈGES D'EXPLOITATION  
A INTÉGRER : EN ATTENTE DES DONNÉES  
COMMUNALES**



Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire

# Agriculture : valoriser une activité essentielle

## Valoriser l'activité économique agricole

- Préserver les fonctionnalités agricoles des espaces soumis à fortes pressions foncières
- Valoriser les activités agricoles multifonctionnelles et multiusages, conforter les entreprises agricoles existantes, et protéger les structures paysannes caractéristiques à platons locogers

## Préserver l'agriculture de marais

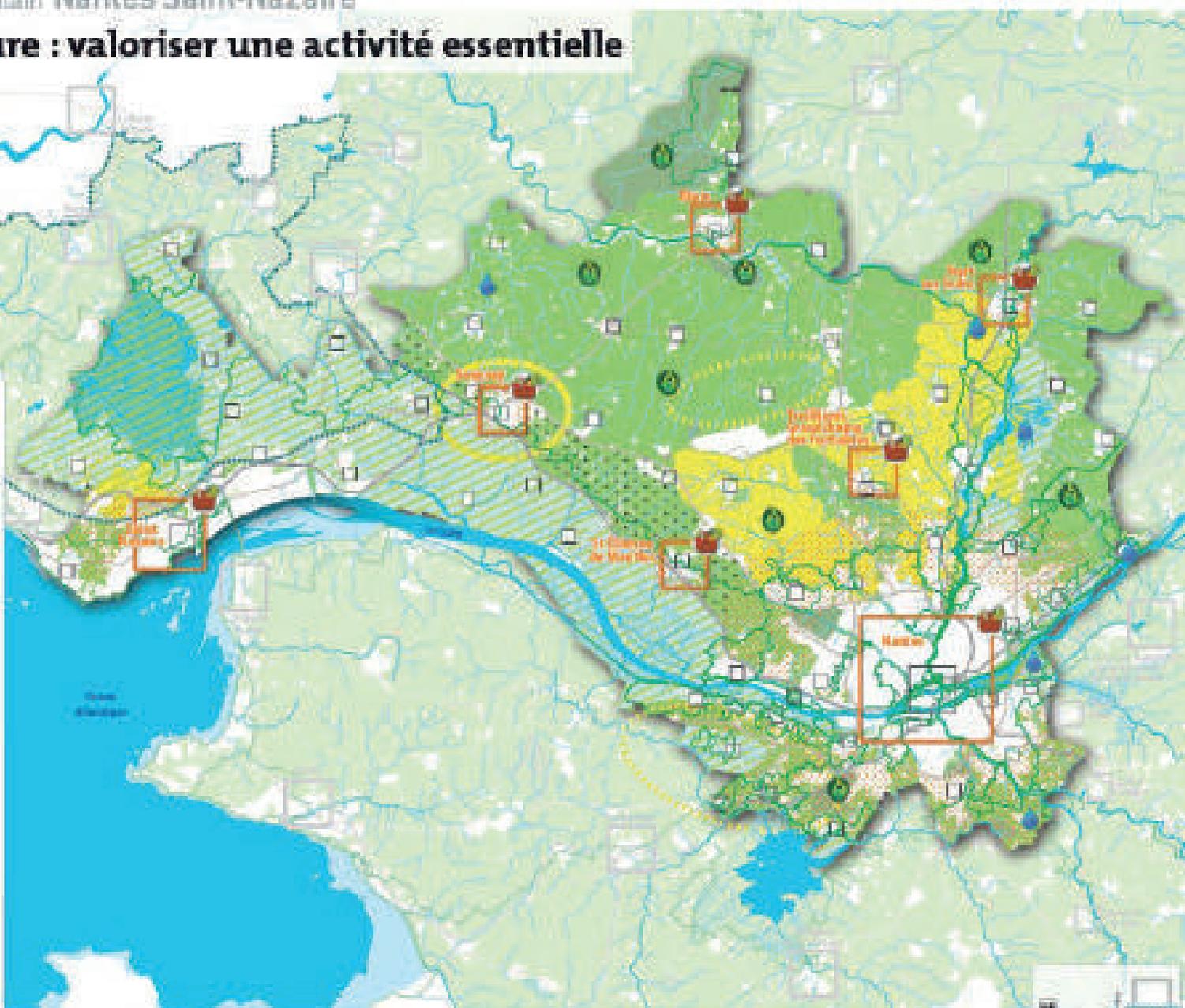
- Préserver les espaces agricoles des zones basses-jonction, marais, lacs de marais et les liens fonctionnels avec les zones littorales géomorphologiques.
- Porter une attention particulière aux espaces inclus de la Grande Brière en lien avec les orientations de la Chartre de Parc Naturel Régional des Marais Bretons.
- Encourager les pratiques agricoles limitant l'utilisation des produits phytosanitaires afin de préserver les zones de captage en eau potable et la qualité des nappes phréatiques

## Valoriser les espaces agricoles comme support d'une agriculture responsable et de loisirs

- Veiller à la préservation de la qualité de paysage agricole au niveau du Sillon de Bretagne
- Valoriser les activités agricoles liées à des circuits de distribution d'une agriculture responsable de fermes réservoirs, marais et de proximité
- Développer de nouveaux usages de loisirs en lien avec les chemins de Grande Fonctionnalité rurale et les itinéraires à Vélo (Sentiers, Réseau Vélovia, etc.)

## Valoriser les espaces agricoles comme support de projets

- Accompagner la mise en place d'outils de protection et de valorisation des espaces agricoles (SIA, SMI existants et en réflexion)
- Étudier les potentialités de valorisation énergétique des espaces agricoles et forestiers
- Préserver les milieux humides



POUS 2018 - 2023 (projections) - Source : IGN - 2018

### 3.5.4 Les mutations contemporaines : conséquences d'une forte attractivité territoriale

Au cours des 50 dernières années, la région des Pays de la Loire a été marquée par une forte dynamique de développement urbain et une attractivité grandissante, la plaçant au 7<sup>ème</sup> rang des régions métropolitaines les plus artificialisées en 2010, avec une consommation d'espace par habitant supérieure à la moyenne nationale.

Selon la Charte agricole départementale, en 2010, le taux d'artificialisation des terres agricoles au profit de la création de lotissements, de routes, de zones d'activité ou d'espaces de loisir était de 14% en Loire-Atlantique contre 9% au niveau national. La destruction de ces sols à valeur agronomique élevée est plus précisément due aux extensions urbaines et villageoises (50%), à la création d'infrastructures (27%) et au développement des activités socio-économiques (23%).

A l'image de l'ensemble de la France, le territoire est marqué par une baisse du nombre d'exploitants agricoles, un vieillissement de l'âge moyen des exploitants, un agrandissement et un regroupement des exploitations, un développement des structures sociétaires, une baisse de la superficie agricole utilisée (SAU) avec le développement de friches et la périurbanisation, etc.

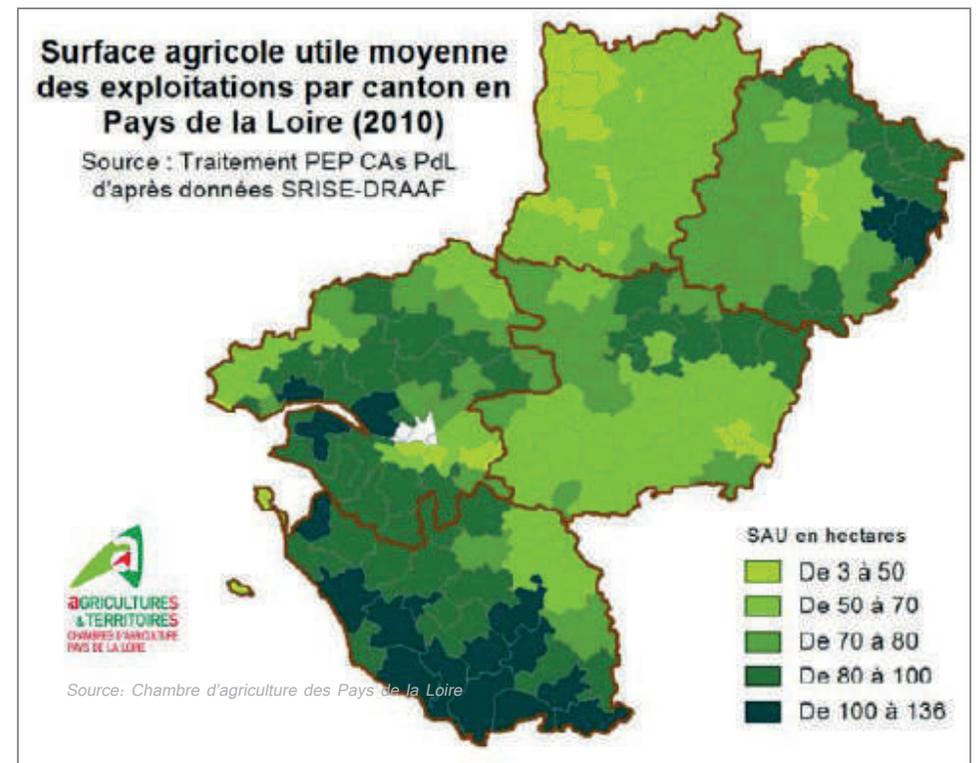
Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations diminue d'environ 60%. La commune de Cordemais passe de 77 à 28 exploitations, Saint-Étienne-de-Montluc de 152 à 59 exploitations et Le Temple-de-Bretagne de 4 à 1 exploitation.

En 2010, la surface agricole utile (SAU) représente 6 827 hectares. L'évolution des SAU diffère selon la commune mais à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes Saint Etienne de Montluc, en une vingtaine d'années, elle ne diminue que de 4%.

L'activité agricole dominante des trois communes est le système d'élevage bovins mixte. La taille des cheptels se maintient à l'échelle du territoire.

Si les exploitations sont de moins en moins nombreuses, leur SAU, quant à elle, augmente. La taille moyenne des exploitations a augmenté de 76% depuis 1988 (Source: diagnostic du SCoT 1, p66).

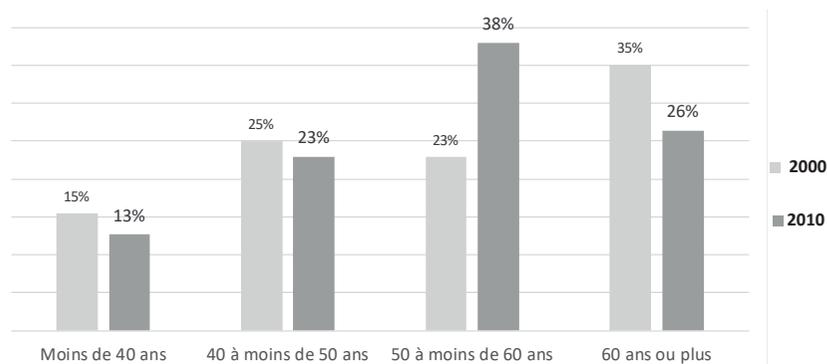
La taille des exploitations est relativement grande. Le territoire se démarque des communes du département de la Loire-Atlantique. La surface agricole utile par exploitation est comprise entre 100 et 136 hectares. Ce phénomène s'explique par la présence de marais sur le territoire.



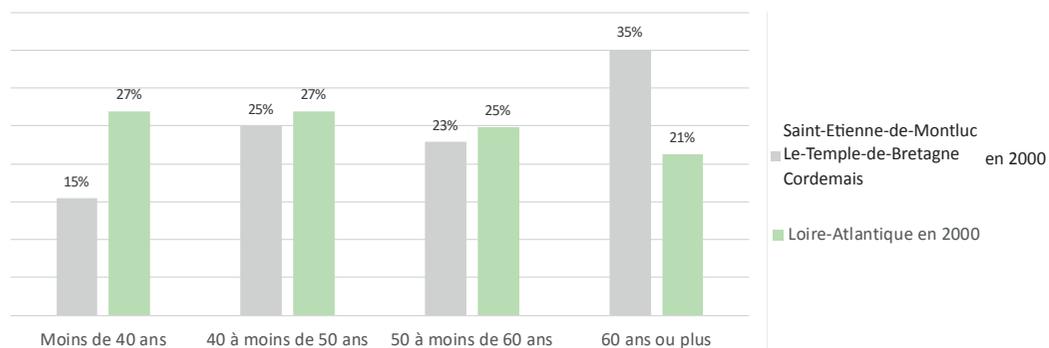
Entre 1988 et 2010, les unités de travail annuel (\*) (UTA) accusent une perte de 66% à l'échelle du territoire. La perte est relativement homogène pour les 3 communes.

(\*) "L'unité de travail annuel (UTA) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole. Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année." Définition INSEE

La part des exploitants âgés de moins de 50 ans se maintient même si celle des exploitants âgés de moins de 40 ans reste faible d'environ 14%. A l'échelle du département, cette dernière est de 27%. On note cependant l'installation de jeunes agriculteurs, qui permettent de maintenir une partie des sièges d'exploitations.



- Répartition des chefs d'exploitation du territoire composé par les trois communes selon l'âge en 2000 et en 2010 - Source : RGA 2010



- Répartition des chefs d'exploitation du territoire composé par les trois communes et du département selon l'âge en 2000 - Source : RGA 2010

Dans ce contexte, la succession est un enjeu important. En 2010, 41% des exploitations sont sans successeur connu. Seulement 14% ont une succession assurée et 45% ne sont pas concernés par la question de la succession.

### DES CONTRAINTES POUR L'ACTIVITÉ

L'activité agricole est soumise à de nombreuses contraintes qui peuvent la fragiliser tels que le mitage et la fragmentation des espaces, les déplacements de sièges, les expropriations, la rétention foncière par les propriétaires, les friches agricoles, la circulation des engins, les conflits d'usages...

Dans l'estuaire, cette concurrence sur les terres agricoles fragilise les exploitations, mettant en péril la gestion des marais et terres basses inondables.

Des pressions foncières et immobilières s'additionnent aux difficultés de production. Elles sont notamment dues :

- à la mise aux normes des bâtiments, face à de nouvelles nécessités techniques les exploitants sont parfois contraints d'abandonner des bâtiments déjà construits moins adaptés pour des constructions nouvelles mieux équipées mais consommatrices d'espace agricole
- à l'engouement pour les maisons à la campagne et l'attrait pour la « vieille pierre » suscitant des pressions foncières sur les sièges d'exploitation existants et une consommation de parcelles pour les jardins d'agrément.
- à l'usage de loisirs de l'espace rural par la randonnée, la cueillette, ou encore l'utilisation de terrains pour des loisirs privés (« cheval loisir », étangs, parcours moto-cross...), avec en corollaire un risque de déstructuration et de « cabanisation » de la zone agricole,
- et à l'accélération d'un phénomène de friches agricoles, en particulier dans les espaces périurbains (plus de 3 000 hectares sur Nantes Métropole), se traduisant par une précarisation de l'usage agricole et un affaiblissement du régime du bail rural.
- Cependant, la tendance va vers une réduction de la pression urbaine, au regard de la réduction progressive des surfaces agricoles consommées par l'urbanisation.

### 3.5.5 Les initiatives agricoles, porteuses d'évolutions

#### *Le succès des circuits courts*

La proximité urbaine, la revitalisation démographique des bourgs ruraux et de leurs campagnes sont pourvoyeurs d'opportunités pour l'activité agricole. Le développement des circuits courts et de la vente directe est un phénomène bien ancré dans le département. Ainsi, la vitalité économique et démographique de la Loire-Atlantique permet également aux agriculteurs de trouver des débouchés pour leurs productions.

Le territoire du Pôle Métropolitain connaît notamment une dynamique très forte de développement des circuits-courts, en lien avec les besoins des populations proches, le développement de l'agriculture biologique et la demande citadine du « consommer mieux » : localement et sainement.

Le territoire a ainsi vu émerger et croître de nombreux réseaux et associations d'agriculteurs permettant la distribution de produits locaux tels que la viande, produits laitiers, oeufs et légumes en vente directe, marchés, paniers ou magasins fermiers. On recense un nombre croissant d'Associations pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne (AMAP) sur le territoire du Pôle Métropolitain en 2014, impliquant des producteurs locaux.

#### *La valorisation des sous-produits agricoles*

Depuis 2009, l'ensemble des communes (Saint-Etienne-de-Montluc, Cordemais et Le-Temple-de-Bretagne) ont lancé un projet de valorisation des agro-ressources locales à partir d'espèces récoltées sur les zones humides pendant leur entretien (Le Foin des Marais, la Rouche et le Roseau Commun) ainsi que des plantes adaptées aux conditions locales. Des matériaux de construction et des produits cosmétiques et alimentaires pourront être éco-conçus sur le territoire.

#### *La Charte agricole*

Une charte agricole a été signée en 2012 par le préfet de Loire-Atlantique, les présidents de la chambre d'agriculture, le conseil général et l'association fédérative des maires pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

La charte n'est pas un document opposable règlementairement. Elle propose des recommandations en matière de gestion économe de l'espace, de construction en zone agricole et rurale ou pour les zonages d'un PLU notamment.

La charte recommande la réalisation d'un diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLUi, Il s'agit de

- Réaliser un état des lieux précis des activités agricoles sur le territoire (nombre d'exploitations agricoles, nombre de chefs d'exploitation, les productions, les activités de diversification...).
- Localiser les sièges d'exploitation et l'ensemble des ateliers et sites «satellites» d'un siège d'exploitation,
- Repérer et identifier la destination de tous les bâtiments agricoles. L'identification des bâtiments agricoles doit faire l'objet d'une transcription cartographique.

Le diagnostic doit également permettre une approche des contraintes des sièges d'exploitation:

- Identification des contraintes liées aux zonages du document d'urbanisme en cours, limitant la construction de bâtiments ou l'évolution des sièges,
- Identification des «tiers» proches du siège d'exploitation,
- Localisation des points routiers dangereux. (Source: Charte agricole, p11)

**> En attente du retour des questionnaires ainsi que des données manquantes**

## 4...QUI GÉNÈRE UNE ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

### 4.1 Un territoire bien équipé

#### 4.1.1 Des équipements scolaires et péri-scolaires polarisés mais des projets à anticiper

Le territoire rassemble des équipements scolaires pour la maternelle, le primaire et le secondaire. Les trois bourgs disposent d'une ou plusieurs écoles maternelles ou primaire.

Pour la petite enfance, le territoire dispose d'une halte garderie située à Saint-Etienne-de-Montluc, un accueil périscolaire au Temple-de-Bretagne ainsi que d'un RAM à Cordemais. Le centre multi-accueil 1, 2, 3 soleil à Saint-Etienne-de-Montluc permet la prise en charge des enfants pendant les vacances.

Ces établissements scolaires sont majoritairement localisés dans le centre-bourg ou à proximité immédiate du bourg. La grande majorité des établissements scolaires et péri-scolaires sont connectés au centre-bourg par des cheminements doux sécurisés. Cependant, au Temple-de-Bretagne, l'école publique Louis Girard est éloignée des autres équipements scolaires de la commune. Cette situation oblige les élèves à parcourir environ 400 mètres pour rejoindre le restaurant scolaire.

De plus, l'intercommunalité dispose d'un collège (Paul Gauguin) à Cordemais. Ce collège, à la différence des autres équipements d'enseignement, se situe à 4,2km du bourg de Cordemais. Cet éloignement n'est pas un problème majeur puisque l'établissement dispose de ses propres équipements sportifs et de son restaurant scolaire.

Il n'y a pas de lycée sur le territoire couvert par les trois communes. Ainsi, les lycéens se rendent principalement sur les lycées de Savenay et Nantes. Cependant, à Saint-Etienne-de-Montluc, un établissement d'enseignement professionnel est présent : le centre de formation des Apprentis des maisons familiales d'éducation et d'orientation.

Le PLU élaboré à l'échelle des trois communes anticipera l'évolution future de ces équipements en fonction de l'évolution démographique du territoire, et notamment l'arrivée de jeunes ménages avec des enfants afin de pouvoir déterminer les capacités des établissements.



- Boulevard Alexandre Goupil et rue de la Guillotière à Saint-Etienne-de-Montluc, des cheminements aménagés et sécurisés permettant de rejoindre les équipements scolaires -



- Les élèves de l'école Louis Girard se rendent au restaurant scolaire du pôle équipements au Temple-de-Bretagne -

#### 4.1.2 Une offre en équipements sanitaires et sociaux récents à compléter

Les trois communes sont relativement bien équipées en termes d'équipements sanitaires et sociaux. La qualité et la répartition de ce type d'équipements au sein des communes est satisfaisante.

Le territoire dispose de trois cabinets/centres médicaux regroupant plusieurs professionnels de la santé tels que des infirmières, des médecins, des kinésithérapeutes, des dentistes localisés sur chacune des communes et un centre des secours est situé à Saint-Etienne-de-Montluc. On retrouve aussi sur les communes du territoire, les services de santé tels que les pharmacies.

Le vieillissement de la population à l'échelle intercommunale suit la tendance nationale. Afin de répondre aux besoins de cette population, certaines communes disposent de deux Établissement d'Hébergement pour les Personnes Âgées (EHPAD), La résidence du Sillon à Saint-Etienne-de-Montluc de 60 places ainsi que la résidence Le Prieuré à Cordemais, nouvellement construite depuis décembre 2015, qui compte 91 places. Par ailleurs, 18 logements locatifs exclusivement destinés aux personnes âgées sont présent sur la commune de Cordemais.

Cependant, l'accompagnement des personnes âgées doit être pris en compte sur le territoire. Dans cette optique, la commune de Saint-Etienne-de-Montluc a fait l'acquisition de foncier rue Jeanne d'Arc, à proximité immédiate du centre-bourg et souhaite étendre ses acquisitions afin de créer un projet de résidences pour les séniors. Ce projet pourrait aussi permettre de créer une traversée afin de rejoindre les espaces de stationnement situés à l'arrière des terrains.



- EHPAD à Saint-Etienne-de-Montluc -



- Centre médico-social à Saint-Etienne-de-Montluc -



- Maison de retraite à Cordemais -

#### 4.1.3 Des équipements culturels, sportifs et de loisirs amenés à évoluer

Les activités culturelles, sportives et de loisirs permettent d'animer le territoire. Ces types d'équipements doivent répondre aux besoins des différentes populations et s'adapter aux évolutions démographiques ainsi qu'aux transformations des modes de vie des habitants.

Le territoire dispose d'un cinéma associatif, d'un théâtre de 174 places, d'une école de musique ainsi que de 2 médiathèques, une bibliothèque et l'Espace Montluc qui fait office de salle de spectacle et un récent accueil de loisirs sans hébergement, " Les P'tits Luc ". Ces équipements culturels sont complétés par de nombreux locaux destinés au tissu associatif très présent à l'échelle des trois communes (la salle des Templiers, le Moulinet, le Manoir et plus récemment la maison des associations au Temple-de-Bretagne). Un projet de salle multifonction est actuellement en cours sur la commune du Temple-de-Bretagne.

A travers ses locaux, les associations participent à l'enrichissement culturel des habitants du territoire en proposant diverses activités telles que le chant, la musique, le théâtre, la dégustation de vin (atelier 44), les cours de langues...

Par ailleurs, des espaces paysagers et de loisirs vont voir le jour sur le territoire : le plan d'eau de la Cote à Cordemais ainsi que le Pré Petit, actuellement en projet sur Saint-Etienne-de-Montluc.



- La maison des associations au Temple-de-Bretagne -



- La médiathèque du Temple-de-Bretagne -



- Projet de salle multifonction -



- Centre de loisirs sans hébergement Les P'tits Luc à Saint-Etienne-de-Montluc -

Au total, le territoire totalise 6 terrains de football, 5 terrains de tennis et de 5 salles omnisports répartis sur ses trois communes.

En supplément des équipements sportifs courants, des sites sportifs plus spécifiques tels qu'un hippodrome, un dojo, un mur d'escalade, un boulodrome, un parcours de santé, un haras, un pas de tir à l'arc sont présents... Ces sites permettent aux habitants du territoire de disposer d'une offre sportive diversifiée. La commune du Temple-de-Bretagne prévoit la réalisation d'un nouvel équipement sportif afin de compléter le pôle équipement de la commune.

Aussi, sur la commune de Cordemais, se situe le centre aquatique Aquamaris xqui offre des cours de natation, d'aquagym mais aussi des activités de bien-être et de relaxation (SPA, sauna, hammam).



- Terrain de football, Saint-Etienne-de-Montluc -



- Salle omnisports du Temple-de-Bretagne -

#### 4.1.4 Les équipements administratifs

Chaque commune dispose d'une mairie et d'une poste (ou poste communale dans l'enceinte de la Mairie à Cordemais). La commune de Saint-Etienne-de-Montluc compte en plus une gendarmerie et héberge le siège de l'ancienne communauté de communes Coeur d'Estuaire (Le-Temple-de-Bretagne, Cordemais et Saint-Etienne-de-Montluc). **Le territoire répond de manière satisfaisante aux besoins, au regard des évolutions tant démographiques que des modes de vie.**

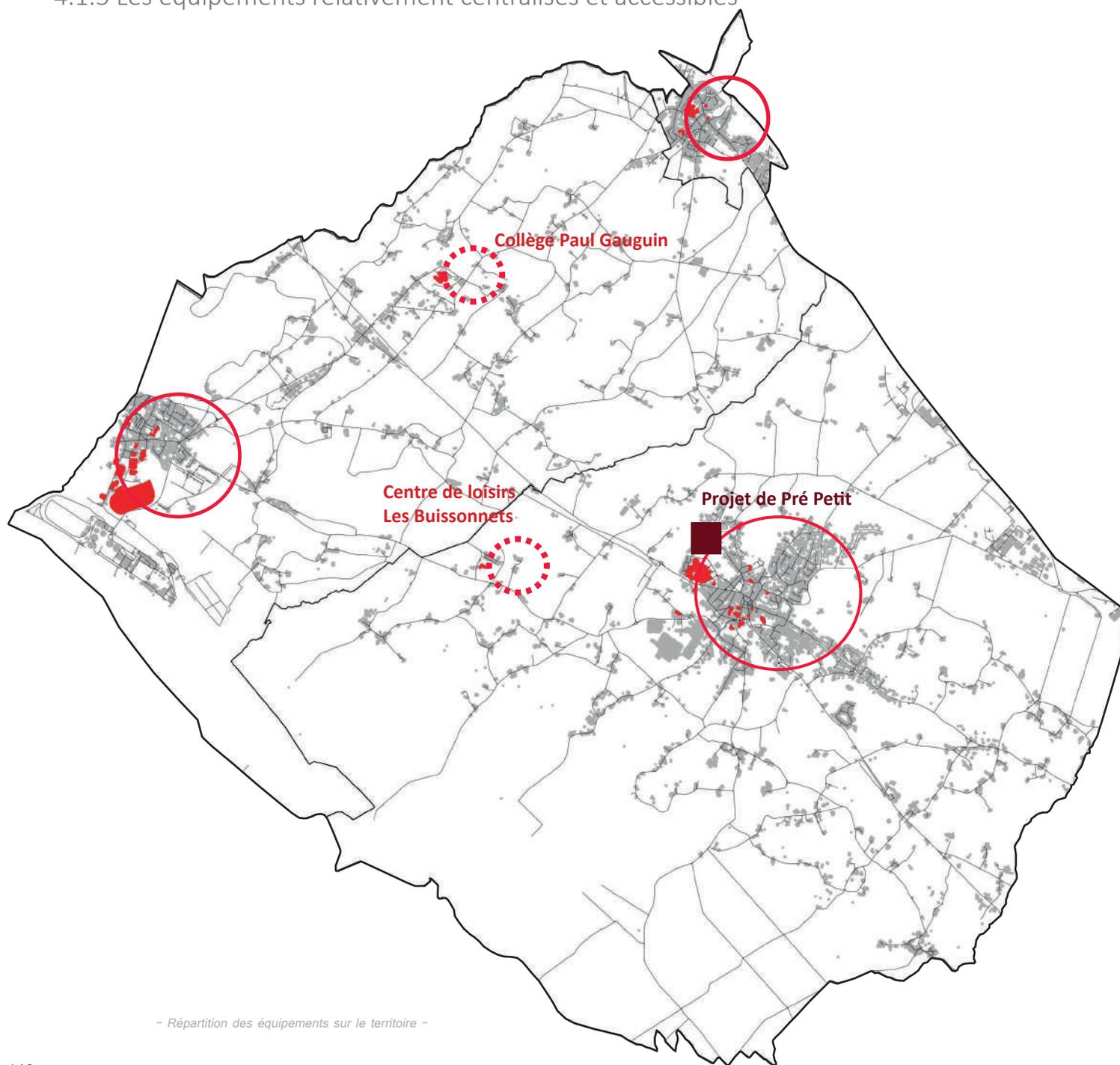


- La mairie et la poste du Temple-de-Bretagne -



- La mairie de Saint-Etienne-de-Montluc -

#### 4.1.5 Les équipements relativement centralisés et accessibles



L'ensemble des équipements, qu'ils soient administratifs, scolaires et peri-scolaires, sportifs, culturels, sanitaires ou sociaux, sont relativement récents, de qualité et presque exclusivement implantés au sein des bourgs du territoire.

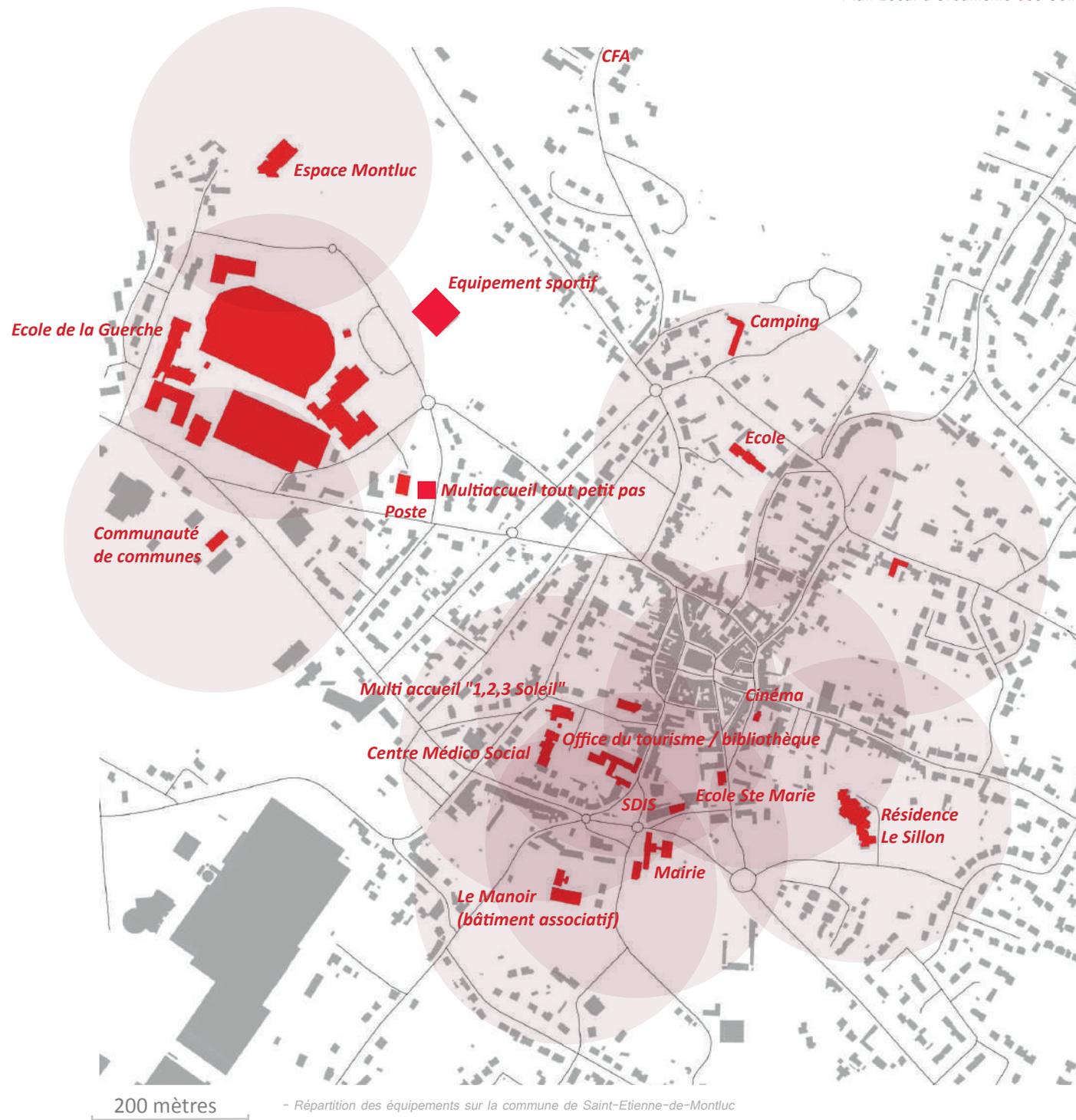
On note toutefois l'éloignement du collège Paul Gauguin, qui se trouve à mi-chemin entre le bourg de Cordemais et celui du Temple-de-Bretagne, à proximité de La Croix Morzel.

Aussi, le nouveau centre de loisirs Les P'tits Luc, est situé à la frange Ouest de la commune de Saint-Etienne-de-Montluc, soit à environ 4 km de la place de l'église.

Par ailleurs, deux projets vont bientôt voir le jour :

- un projet de parcours de vie pour les séniors à Saint-Etienne-de-Montluc
- un projet de délocalisation de l'école primaire du Temple-de-bretagne
- le projet Pr éPetit évoqué précédemment

- Répartition des équipements sur le territoire -



- Répartition des équipements sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc

Sur le bourg de Saint-Etienne-de-Montluc, un rayon de 200 mètres est appliqué aux équipements. Ce rayon correspond à une distance facilement réalisable à pied pour les usagers. Cette représentation permet de mettre en évidence le fait que la majorité des équipements sont situés à proximité immédiate les uns des autres et au sein du bourg de la commune.

Les équipements sportifs, l'école, le siège de l'ancienne Communauté de communes et l'espace Montluc sont un peu plus en retrait à l'Ouest du Bourg et constituent un pôle conséquent. Le traitement des limites, des abords et des espaces publics encadrant les équipements de la commune sont de qualité.

La commune de Saint-Etienne-de-Montluc, en tant que pôle structurant de l'intercommunalité avec Savenay, dispose d'équipements d'importance tels que le complexe sportif de la Guerche, l'Espace Montluc, les Espaces Associatifs (Le Moulinet & Le Manoir). Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire.

La position excentrée du pôle d'équipement de la Guerche pose question notamment au regard du développement vers l'est du bourg envisagé avec le développement de la Zac de la Chênaie). A ce titre, le territoire devra faire le choix entre le maintien et le renforcement des équipements existants ou la création d'une seconde polarité scolaire à l'Est.

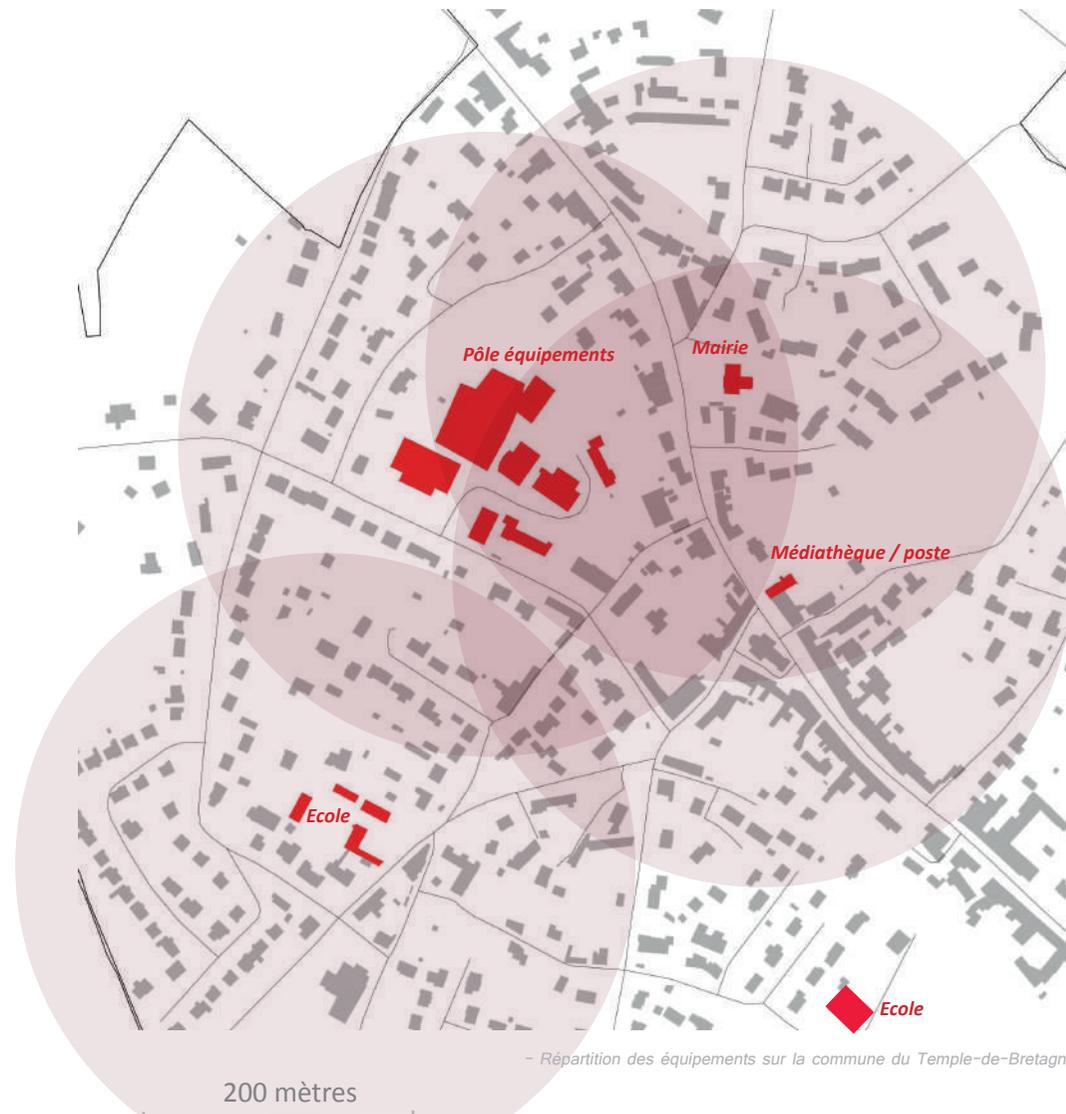
Le seuil de tolérance d'un parcours piétonnier appliqué aux équipements de la commune de Cordemais démontre la concentration des équipements communaux. On remarque que les équipements sportifs se sont développés plus au Sud de la commune et forment un pôle sportif connecté avec le centre-bourg par des cheminements doux sécurisés. La piscine Aquamaris y est localisée.

La commune dispose de nombreux équipements participant à son attractivité. Aussi, les espaces extérieurs de ces équipements sont particulièrement bien traités et mettent en avant la qualité des constructions.



Les cercles de 200 mètres de rayon représentant le parcours piétonnier des usagers montre que les équipements sont très concentrés sur le bourg du Temple-de-Bretagne. Cette situation s'explique notamment par la plus faible superficie de la commune. Le pôle équipements, situé à l'Ouest de la mairie et de la médiathèque, ne comprend pas l'école Louis Girard, localisée au Sud du bourg.

De manière générale, les équipements de la commune sont récents et de qualité et le traitement des espaces publics est réussi.



## SYNTHÈSE

### 3. ET 4. UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE ENDOGÈNE, UN MAILLAGE D'ÉQUIPEMENTS QUALITATIFS ...QUI GÉNÈRE UNE ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

#### Ce qu'il faut retenir...

- > Un territoire « réservoir d'emplois » : 3931 emplois en 2012 (dont 60% à Saint-Etienne de Montluc et 34% à Cordemais), qui s'inscrit dans une dynamique territoriale plus large.
- > Une offre commerciale concentrée sur la commune de Saint-Etienne de Montluc mais également une offre de proximité dans chaque commune
- > Un territoire doté d'équipement qualitatifs et suffisants. Le collège Paul Gauguin de Cordemais et le centre de loisirs Les P'tits Lucs sont en revanche excentrés des bourgs.
- > Des équipements à fort rayonnement (piscine, collège) dont la localisation ne contribue pas au pôle structurant de Saint-Etienne-de-Montluc.
- > Une activité agricole structurante : 62% du territoire sont dédiés à l'agriculture, tournée vers l'élevage bovin et la culture fourragère. Une activité indispensable pour le maintien des paysages. Une activité innovante à encourager.
- > Une offre touristique tournée vers l'environnement et la valorisation de l'estuaire. Émergence d'une polarité touristique/culturelle dans le secteur du Port de Cordemais.

#### Les premiers enjeux

- > Pérenniser les zones d'emplois existantes et maintenir les réserves foncières des PLU en vigueur
  - > Identifier les îlots vacants à requalifier au sein de Saint-Etienne de Montluc afin d'assurer l'attractivité du centre bourg
  - > Préserver l'offre commerciale
- Des projets à anticiper :
- > La délocalisation de l'école au Temple-de-Bretagne
  - > Le projet de parcours de vie pour séniors à Saint-Etienne-de-Montluc
  - > Le futur centre Loirestua, des évolutions touristiques à anticiper
  - > Une réflexion à mener sur le déploiement d'équipements côté Saint-Etienne-de-Montluc avec le pôle scolaire

## 5. CAPACITÉ DES RÉSEAUX, DES INFRASTRUCTURES ET RESSOURCES DU TERRITOIRE

### 5.1 Assainissement

#### 5.1.1 Assainissement collectif

Les zones d'assainissement collectif ont été définies historiquement par un choix des élus des communes et, plus récemment, par les zonages d'assainissement.

Début 2014, 3464 foyers sont abonnés soit 64% de la population. Les efforts sont concentrés maintenant sur la réhabilitation des réseaux existants plutôt qu'à leur extension.

*Source: Rapport 2014 du service assainissement du territoire*

#### > CORDEMAIS

Cordemais a intégré en dehors du bourg et de ses environs, certains gros villages dans le périmètre desservi par un réseau d'assainissement collectif :

- La Croix Morzel et ses environs,
- L'Audiais et La Berillais,
- Le Tertre et une partie de La Rivière,
- Le collège et le complexe sportif de la Portrais,
- Le parc d'entreprise de La Folaine, nouvellement créé.

En 2014, 872 foyers sont abonnés au service.

Un projet est actuellement en cours sur la commune : la réhabilitation/extension de la STEP de Cordemais avec le raccordement au village.

#### > LE TEMPLE DE BRETAGNE

La plus grande partie de la commune est reliée au réseau d'assainissement collectif. Il n'y a pas de projet d'extension à court terme. En 2014, 665 foyers sont abonnés au service.

Le nouveau parc d'entreprise de La Folaine, situé sur la commune de Cordemais est raccordé sur le réseau du Temple de Bretagne.

#### > SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Une grande partie du bourg est raccordée au réseau. Aucun projet d'extension n'est prévu à court terme. En 2014, 1926 foyers sont abonnés au service.

Le parc d'entreprise du Bois de la Noue, situé à proximité de la route nationale 165, dispose de son propre réseau de collecte et de traitement des eaux usées.

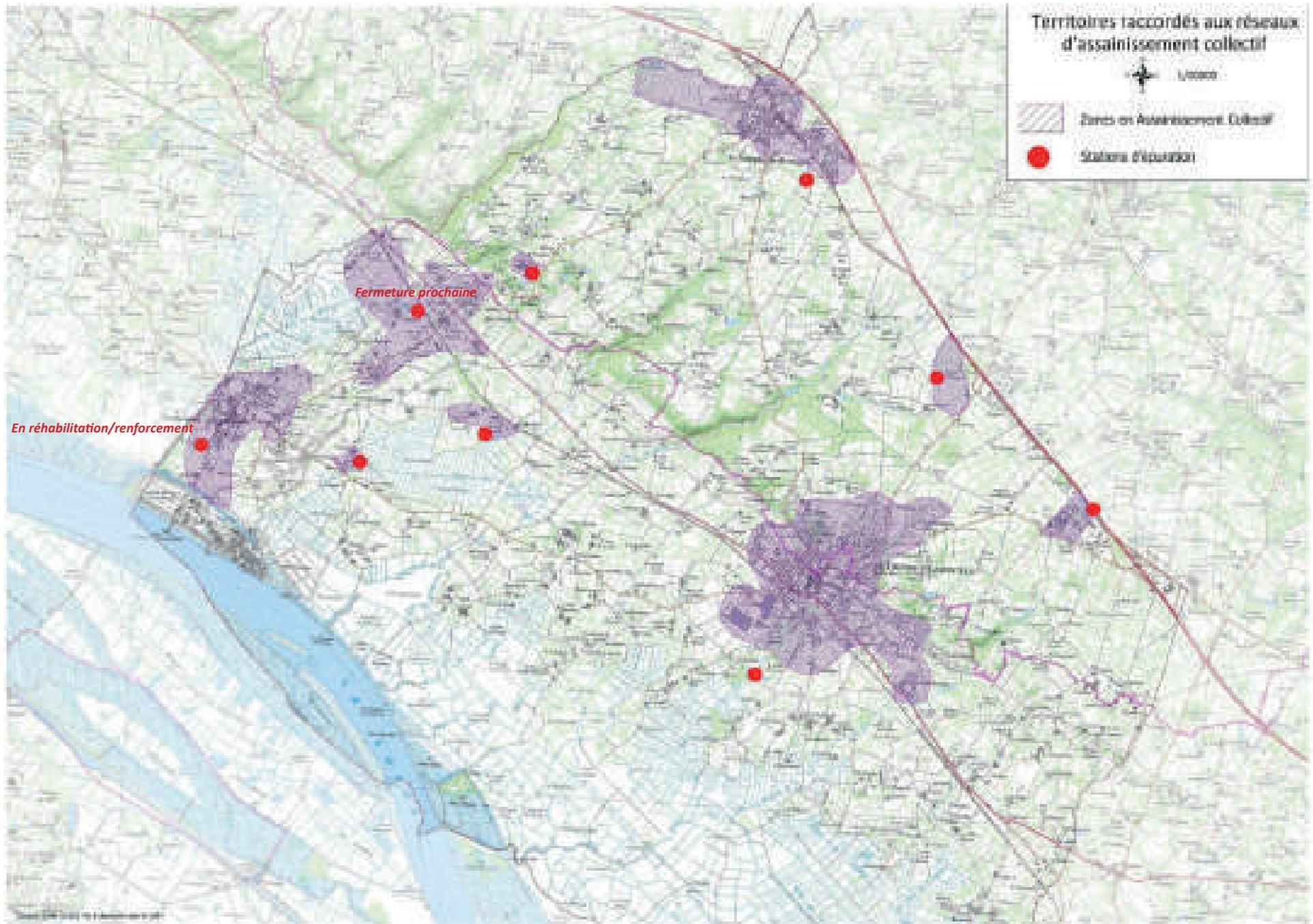
Les réseaux et la station d'épuration du site de la Croix Gaudin, au nord de la commune ont été repris par l'ancienne Communauté de Communes Coeur d'Estuaire, en 2012.

Le centre de loisirs les P'tits Luc dispose de son propre système d'assainissement (filtre à sable planté de roseau). La Lyonnaise des Eaux exploite cette station depuis octobre 2013.

### CHARTRE DE GOUVERNANCE LOCALE DE L'EAU

En parallèle de la démarche ISO 14001, le territoire et la Lyonnaise des Eaux ont signés le 6 Novembre 2012 une charte de gouvernance locale de l'eau avec 3 objectifs :

- Renforcer les moyens de contrôle de la collectivité,
- Accéder de manière simple et transparente aux données du contrat,
- Valoriser le bilan assainissement en informant les habitants.



Source: Rapport 2014 du service assainissement du territoire

### 5.1.2 Assainissement non collectif

Le territoire de la commune compte environ 1392 installations d'assainissement non collectif:

- > 507 à Cordemais
- > 81 au Temple-de-Bretagne
- > 804 à Saint-Etienne-de-Montluc

Le service est également chargé du contrôle de conception et de bonne exécution des ouvrages neufs.

En 2014, des contrôles ont été réalisés. Les résultats figurent au sein du tableau ci-dessous :

#### **Résultat des contrôles de bon fonctionnement**

	2014		Cumul depuis 2007	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Conforme	92	33.8 %	501	34.0 %
non-conforme sans pollution	103	37.8 %	541	36.7 %
non-conforme avec pollution	77	28.4 %	431	29.3 %
Total	272	100.0 %	1473	100.0 %

Source: Rapport 2014 du service assainissement du territoire

## CONCLUSION

La présence d'une quantité importante d'eaux parasites dans les réseaux d'assainissement des trois communes reste le problème principal des systèmes de collecte et de traitement des eaux de la collectivité. Les programmes successifs de réhabilitation auront à terme un impact positif dans la lutte contre ce phénomène.

## 5.2 Eau potable

Le Syndicat du Sillon de Bretagne est responsable de la distribution de l'eau potable sur les 8 communes de son territoire, pour près de 30 000 habitants.

Le syndicat du sillon de Bretagne adhère au syndicat départemental d'alimentation en Eau Potable de Loire-Atlantique.

Le Syndicat du Sillon de Bretagne est essentiellement alimenté à partir de l'usine de traitement de Nantes (prise d'eau en Loire). Il s'approvisionne également directement à partir de Nantes Métropole depuis un poste de comptage et une station de surpression situés sur la ZI de Ragon à Treillières.

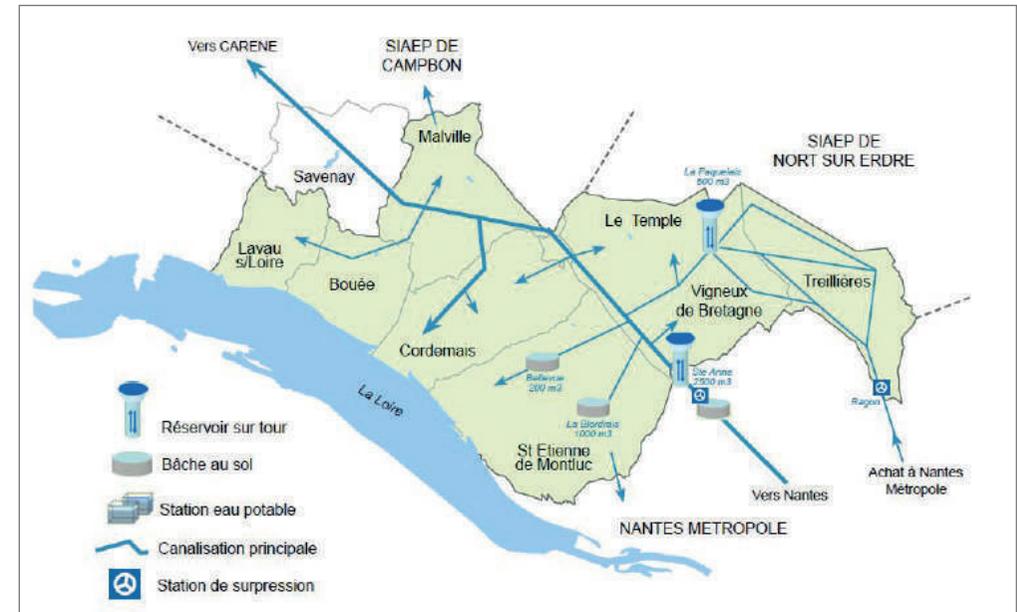
Le volume introduit dans le réseau est en baisse du fait de l'amélioration de l'étanchéité et de la diminution des besoins de la centrale EDF de Cordemais.

- La consommation d'eau potable sur le territoire du SIAEP -

	Année 2009	Année 2010	Année 2011	% évolution 2011 / 2010
<b>CONSOMMATION GLOBALE :</b>	<b>2 498 195 m<sup>3</sup></b>	<b>2 386 407 m<sup>3</sup></b>	<b>2 274 844 m<sup>3</sup></b>	<b>- 4,67%</b>
Abonnés domestiques	1 045 272 m <sup>3</sup>	1 124 081 m <sup>3</sup>	1 088 803 m <sup>3</sup>	- 3,14%
Communaux et piscine	82 888 m <sup>3</sup>	68 778 m <sup>3</sup>	76 833 m <sup>3</sup>	+ 11,71%
Herbages	40 413 m <sup>3</sup>	45 339 m <sup>3</sup>	41 352 m <sup>3</sup>	- 8,79%
Abonnés + 5 000 m <sup>3</sup>	65 001 m <sup>3</sup>	64 477 m <sup>3</sup>	76 436 m <sup>3</sup>	+ 18,55%
Centrale de Cordemais	1 264 621 m <sup>3</sup>	1 083 732 m <sup>3</sup>	991 420 m <sup>3</sup>	- 8,52%

Source: Rapport annuel 2011, SIAEP du Sillon de Bretagne

- Le schéma d'alimentation en eau potable -



Source: Rapport annuel 2011, SIAEP du Sillon de Bretagne

### 5.3. Gestion des déchets

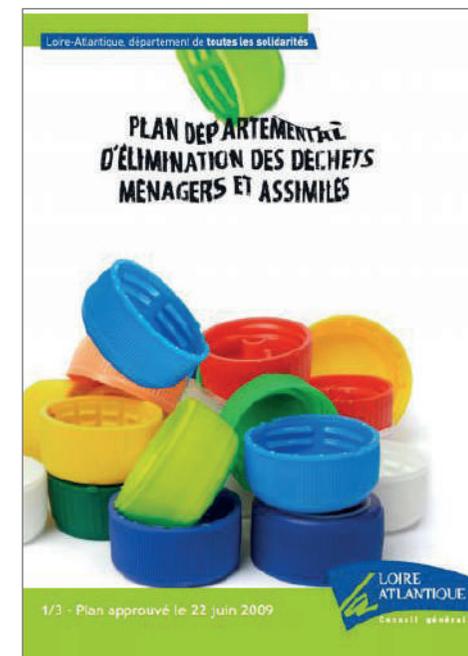
La gestion des déchets est encadrée par le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA). Adopté en juin 2009, le PDEDMA établit des objectifs en matière de collecte et de traitement des déchets à l'échelle du département et aide les collectivités à mettre en oeuvre les moyens pour les atteindre. Il met l'accent sur la prévention de la production des déchets et la priorité à donner au traitement de ceux-ci sur le territoire départemental afin de réduire les exportations vers les départements voisins.

Afin de répondre aux objectifs de réduction des déchets, le conseil général a adopté un plan départemental de prévention des déchets le 12 décembre 2011. Il prévoit notamment de passer d'une production de 250 kg/hab/an en 2010 à 200 kg/hab/an en 2015 et 180 kg/eq.hab/an en 2018. Concernant les déchets ménagers OMT (OMr + collecte sélective), il s'agit de réduire le ratio de production de passer à une production de 306 kg/hab/an en 2015.

A l'échelle de la région, il existe le plan régional d'élimination des déchets dangereux (PREDD) qui a été adopté en janvier 2010 par le conseil régional des Pays de la Loire. Le but de l'élaboration de ce document est l'amélioration de la gestion des déchets dangereux et des déchets d'activités de soins. Parmi ses objectifs à l'horizon 2019:

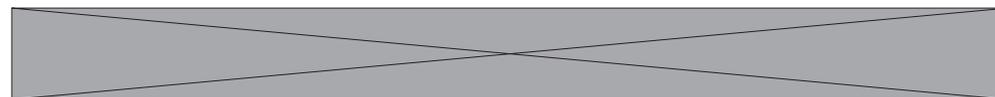
- réduire de 4% la production de déchets dangereux dans la région,
- collecter 80% des déchets dangereux produits en région contre 65% en 2006,
- atteindre 40% des tonnages de déchets dangereux produits en région traités dans une filière de valorisation,
- atteindre 3% du transport des déchets dangereux en mode alternatif à la route.

Par ailleurs, le Plan départemental des déchets du BTP permet d'évaluer le gisement et les capacités d'élimination des déchets du BTP à l'échelle de la Loire-Atlantique. Il propose un diagnostic sur la gestion et le suivi des déchets du bâtiment et des travaux publics, sur le territoire régional qui a permis d'aboutir à des axes de réflexion comme *«la répartition équilibrée des centres de stockage de déchets inertes sur le département, en tenant compte des lieux de production et de l'équilibre entre l'offre et la demande en matériaux inertes»* notamment.



Le PDEDMA établit une feuille de route à l'échelle du territoire; les objectifs sont les suivants:

- Maintenir un traitement local des déchets,
- Continuer à maîtriser la production d'OM résiduelles:



Source: PDEDMA, p231

- Valoriser les déchets organiques (par le biais par exemple de la distribution de composteurs individuels).

-Amplifier la collecte sélective :

	Ratio de la collectivité en 2005	Objectifs du Plan en 2013	Objectifs du Plan en 2018
Verre (y compris déchèteries)	35 kg/eq. hab/an	44 kg/eq. hab/an	49 kg/eq. hab/an
Emballages	14 kg/eq. hab/an	22 kg/eq. hab/an	25 kg/eq. hab/an
JRM	21 kg/eq. hab/an	32 kg/eq. hab/an	34 kg/eq. hab/an
Collecte sélective	70 kg/eq. hab/an	98 kg/eq. hab/an	108 kg/eq. hab/an

Source: PDEDMA, p231

-Maîtriser les apports en déchèteries :

	Ratio de la collectivité en 2005	Objectifs du plan en 2013	Objectifs du plan en 2018
Déchets verts	85 kg/eq hab/an	Stabilisation des apports (moyenne départementale $\leq$ 85 kg/eq hab/an)	
Tout venant (après détournement vers ecocyclerie)	89 kg/eq. hab/an	$\leq$ 45 kg/eq. hab/an	$\leq$ 33 kg/eq. hab/an

Source: PDEDMA, p232

-Continuer à maîtriser la production d'ordures ménagères totales :

	Ratio de la collectivité en 2005	Objectifs du plan en 2013	Objectifs du plan en 2018
OMt	275 kg/eq hab/an	$\leq$ 318 kg/eq hab/an	$\leq$ 288 kg/eq hab/an

Source: PDEDMA, p232

C'est le territoire qui détient la compétence concernant la gestion et la collecte des déchets. Jusqu'en 2015, la société Véolia Propreté était chargée de :

- La collecte, le tri et le traitement des déchets collectés en porte à porte,
- La collecte, le tri et le traitement des déchets collectés en apport volontaire,
- L'exploitation des déchèteries.

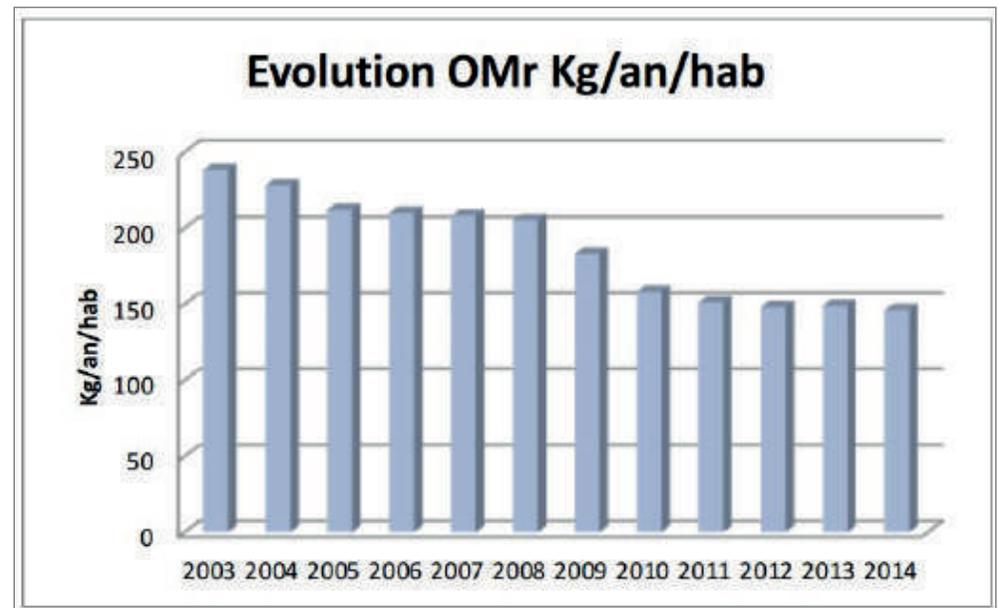
## 7.2 GESTION DES ORDURES MENAGERES RESIDUELLES

L'ensemble de la population est desservi par la collecte en porte à porte, une fois par semaine. La collecte comprend le ramassage des ordures ménagères (en conteneurs individuels) et des emballages ménagers (en sacs jaunes).

Les déchets ménagers sont traités à l'usine d'incinération d'Arc-en-Ciel à Couëron qui fonctionne en co-génération et produit à la fois vapeur et électricité. Une redevance initiative a été mise en place en 2010.

Depuis 2003, les quantités d'ordures ménagères résiduelles collectées n'ont cessé de diminuer alors que la population est passée de 10298 habitants à 11754. En 2014, 1775 Tonnes d'ordures ménagères résiduelles ont été collectées sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes Cœur Estuaire soit une moyenne de 146.63 kg par an et par habitant, bien en dessous de la moyenne nationale de 298 kg ou de la moyenne départementale de 236 kg (chiffres ADEME 2009).

- Evolution de la production d'OMr par habitant de l'ancienne CdC Cœur Estuaire -

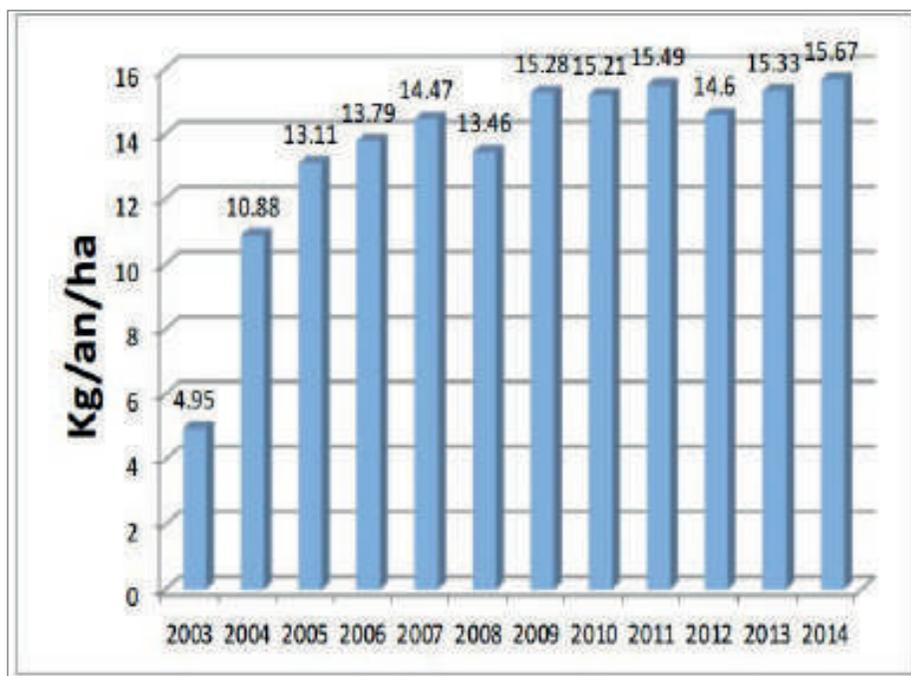


Source: Rapport d'exploitation, exercice 2014

### 5.3.1. Gestion des recyclables secs

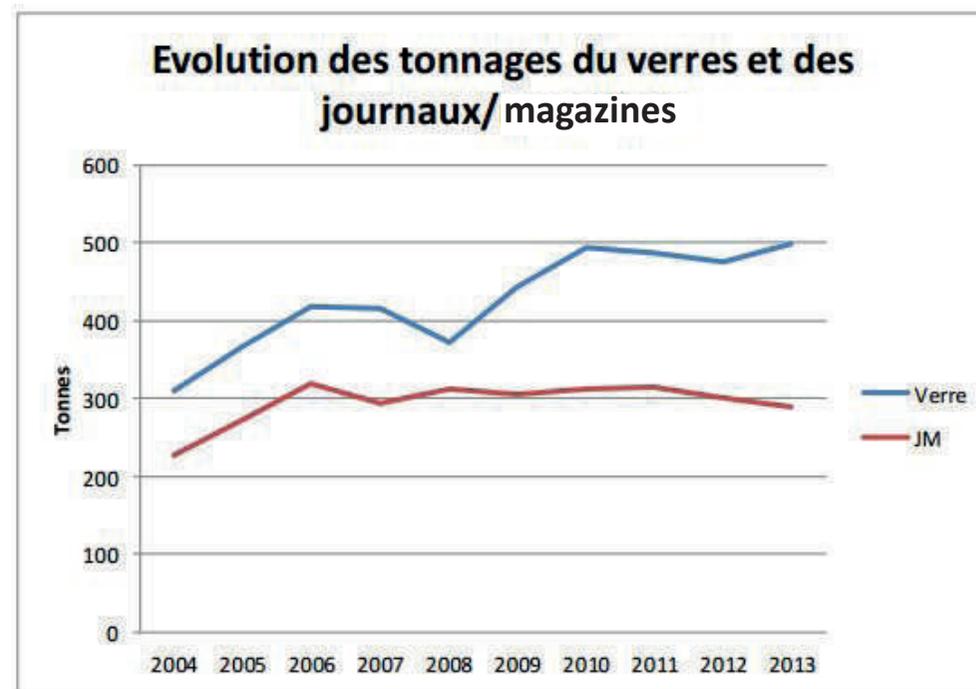
Les recyclables secs comprennent les journaux/magazines et les matériaux d'emballages (verre, plastique, carton, acier, aluminium...).

A l'inverse de la quantité d'OMr collectée, les quantités d'emballages recyclables collectées dans les sacs jaunes augmentent. En 2014, 190 tonnes ont été collectées soit, 15,67 kg/an/ha, à l'échelle du territoire.



Source: Rapport d'exploitation, exercice 2014

Les tonnages collectés de verre et papiers restent relativement stables. Le tonnage de verre correspond aux quantités collectées en apports volontaires et en déchèteries.



Source: Rapport d'exploitation, exercice 2014

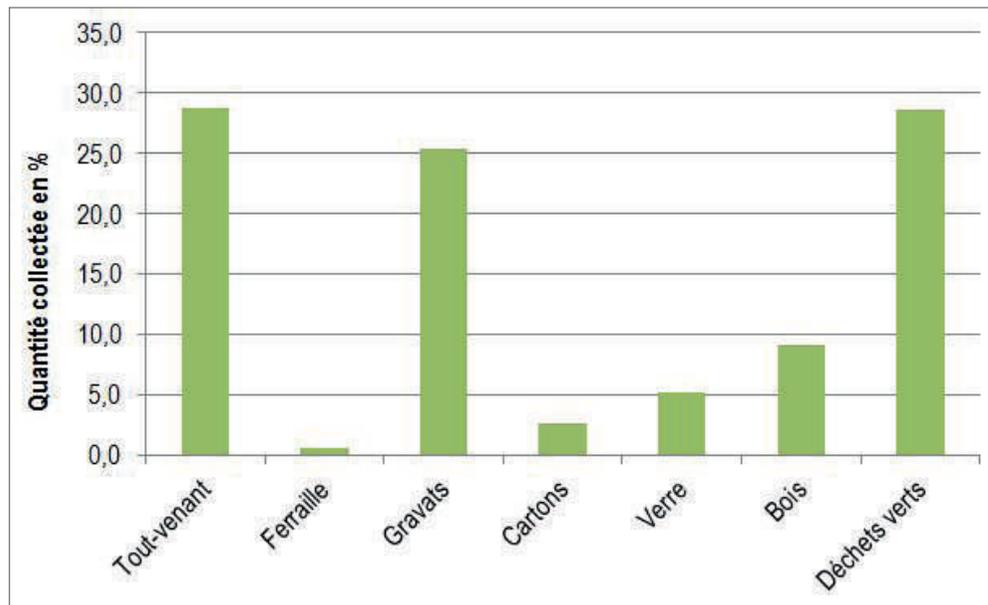
Les sacs jaunes collectés sont envoyés au centre Arc-en-Ciel à Couëron où ils sont triés. Chaque matériau est ensuite renvoyé vers les différents repreneurs. Les journaux/magazines sont triés à SRMO à Carquefou, avant d'être expédiés vers les recycleurs.

### 5.3.2. Gestion des déchets occasionnels

Les déchets occasionnels comprennent des déchets volumineux et/ou occasionnels produits par les ménages (déchets verts, appareils électroménagers, mobiliers, ferrailles...). Pour les collecter, il existe deux déchèteries à l'échelle du territoire :

> à Cordemais

> à Saint-Etienne-de-Montluc.



Source: Rapport d'exploitation, exercice 2011

### 5.3.3. GESTION DES DÉCHETS FERMENTESCIBLES

Le territoire a lancé une opération de mise à disposition de composteurs individuels pour le traitement des déchets ménagers fermentescibles et des déchets de jardin, sur la base du volontariat, contre une participation de 20 €.

Ainsi depuis 2006, 1683 composteurs ont été distribués, soit 31.3% des foyers. Les déchèteries restent évidemment accessibles pour le surplus de déchets verts.

### SYNTHESE

	Résultats 2014	Objectifs 2015	Objectif 2018
	<i>kg/an/hab</i>		
OMr	151.01	<200	<180
Verre (y compris déchetteries)	43.05	>44	>49
Emballages	16.16	>12	>25
JRM	24.59	>32	>34
Total Collectes sélectives	83.80	>98	>108
Total Ordures ménagères	234.81	<306	<288
Déchets verts	156.84	<85	<85
Tout Venant	108.28	<45	<33

Source: Rapport d'exploitation, exercice 2014

L'analyse de l'adéquation des résultats de l'année 2014 avec les objectifs du PDEDMA spécifiques à la communauté de commune montre que les résultats sur les collectes sélectives sont encourageants et les objectifs devraient être atteints. Des efforts doivent par contre être faits sur les apports en déchèteries notamment sur les déchets verts et le tout-venant.

➔ Plusieurs interactions existent entre la gestion des déchets, l'aménagement et l'urbanisme. par exemple, les objectifs démographiques et la répartition de la future population sur le territoire peuvent influencer la production de déchets. Si le nombre d'habitants augmente, la quantité de déchets ménagers à traiter progresse également. Par ailleurs, les formes urbaines peuvent impacter la collecte des déchets. Les futurs aménagements devront permettre et faciliter la collecte des déchets.

## 5.4. Les réseaux numériques

Les réseaux numériques peuvent constituer des équipements structurants à l'échelle d'un territoire, un support à la compétitivité et au développement économique des territoires notamment.

Pour cette raison et dans la perspective de l'accès progressif au très haut débit (THD), la région des Pays de la Loire a lancé en 2010 la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCoRAN). Les objectifs de la SCoRAN sont multiples: assurer une couverture totale des lieux de vie et d'activité, déployer des infrastructures pour parvenir à une capillarité maximale des réseaux haut et très haut débit, optimiser le recours à diverses sources de financements, et mettre en place un dialogue permanent entre les acteurs territoriaux, publics et privés.

A l'échelle départementale, le conseil général de Loire-Atlantique a lancé l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN 44). Les axes stratégiques du SDAN sont les suivants:

- Couvrir à terme l'ensemble des foyers et entreprises du département en Très Haut Débit (à l'horizon 2025)
- Apporter une solution de qualité et pérenne pour les foyers inéligibles au 2 Mbps
- Apporter à court terme le Très Haut Débit aux principales zones d'activités et autres sites identifiés comme prioritaires
- Formaliser un projet multi partenarial entre les acteurs locaux

Suite à la loi ENE, un volet aménagement numérique des territoires doit être réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU. *«Le PADD arrête les orientations générales concernant (...) le développement des communications (...) retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune»* (Art. L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme). En effet, tout opérateur qui déploie un réseau doit respecter les «règles d'urbanisme» dans le cadre de son plan de déploiement. La collectivité peut donc influencer indirectement via le PLUi sur l'architecture du réseau déployé via des règles particulières d'occupation de la voirie (encadrer la taille des armoires de rue susceptibles d'abriter les points de mutualisation...).

## 5.5. Ressources en énergie et qualité de l'air

Concernant la thématique du climat et de la qualité de l'air, plusieurs documents supra-communaux existent et définissent des objectifs en matière de lutte contre le changement climatique.

Prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) est un document stratégique et prospectif dont la finalité est de définir les objectifs et orientations aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques. Il associe l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement d'énergies renouvelables, le développement de modes alternatifs de transport, les principes d'aménagement et d'urbanisme et l'évolution des outils industriels et des pratiques agricoles...

Le SRCAE des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de Région le 18 avril 2014.

Le SRCAE remplace le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA). Les grandes orientations sont les suivantes:

- agir pour la sobriété et l'efficacité énergétiques, réduire les émissions de gaz à effet de serre - «Le secteur des transports est celui qui a connu la plus forte progression de ses consommations d'énergie et de ses émissions de gaz à effet de serre. [...] Le phénomène d'étalement urbain, particulièrement prégnant en région Pays de la Loire en est l'une des causes. [...] L'éloignement des lieux de résidences par rapport au lieu d'emploi a un impact important sur les émissions de gaz à effet de serre. [...] Ainsi, les politiques de lutte contre l'étalement urbain, qui ont pour objectifs premier la préservation des espaces naturels et agricoles, sont également bénéfiques en termes de politiques de réduction des émissions de gaz à effet de serre».

- développer les énergies renouvelables,
- garantir une bonne qualité de l'air (Bilan du PRQA),
- s'inscrire dans une stratégie d'adaptation au changement climatique,

(Source: SRCAE)

Les grandes orientations définies dans le SRCAE seront traduites en termes d'actions

pour les collectivités territoriales, par le biais des Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET), qui seront à leur tour pris en compte dans les documents de planification et d'urbanisme, notamment dans le PLU.

Le Conseil Général de Loire-Atlantique s'est engagé dans l'élaboration d'un Plan Climat Énergie Territorial (PCET) en 2010. Une première version du Plan Climat Énergie a été adoptée par le Département de Loire-Atlantique en décembre 2012.

L'objectif est d'atténuer les effets du changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et adapter le territoire aux effets de ce changement en anticipant les évolutions possibles.

Ce qu'il faut retenir du diagnostic territorial du PCET de Loire-Atlantique:

- en 2008, le bilan des émissions de gaz à effet de serre pour un habitant du département était de 7,8 teqCO<sup>2</sup>, légèrement plus faible que la moyenne nationale (8,2).

- le secteur des transports est le premier en terme de consommation d'énergie (32% du bilan) et d'émissions de GES (27% du bilan). Il est le principal facteur de croissance des consommations énergétiques et des émissions de polluants en Loire-Atlantique en lien avec l'étalement urbain.

- les secteurs du résidentiel et du tertiaire concentrent 48% des consommations mais ne sont responsables que de 25% des émissions de GES.

- les énergies renouvelables ne représentent que 7% des consommations du département. Le bois-énergie est la principale source d'EnR, les potentiels solaires photovoltaïques et éoliens restent peu exploités.

- l'agriculture est un secteur non négligeable en termes d'émissions de GES (18% des émissions).

- deux sites de production et de transformation d'énergie, à l'origine d'émissions importantes de GES à la centrale électrique de Cordemais.

### 5.5.1. Climat

Le climat du territoire est de type océanique tempéré : il est influencé par l'estuaire de la Loire et l'absence de relief. Des mesures sont réalisées à la station de Bouguenais (située à environ 30 km de Cordemais).

Les températures moyennes sont relativement douces ; entre 2004 et 2012, la température moyenne basse était de 8°C et la température moyenne maximale était 17°C . Entre les saisons hiver et été, l'amplitude est modérée ; en août 2012, la température a oscillé entre 14,3 et 26,1°C et en février 2013, elle a oscillé entre 1,8 et 8,5°C.

La hauteur moyenne annuelle (entre 2004 et 2012) des précipitations est de 784 mm; celles-ci sont peu intenses mais régulières. Le nombre de jours de précipitations moyen est de 114 jours.

Le nombre d'heures d'ensoleillement s'élève à 1940 heures en moyenne par an entre 2004 et 2012, ce qui correspond à environ 160 jours par an (calcul sur 12 heures par jour).

## 5.5.2. Qualité de l'air

En raison des risques de dépassement des seuils règlementaires et de la dégradation de la qualité de l'air en agglomération urbaine, un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) a été adopté le 30 août 2005: le PPA de Nantes-Saint-Nazaire. Il est actuellement en cours de révision.

*«Si les SRCAE sont des documents d'orientations générales à l'échelle régionale, traduites de façon opérationnelle au sein des PCET, les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) sont des outils règlementaires visant in fine le respect des normes de qualité de l'air».*

(Source: Rapport annuel 2011 de la qualité de l'air dans les Pays de la Loire)

Le PPA a pour objectif la mise en place de mesures pérennes et de court terme pour contraindre les niveaux de pollution les plus élevés dans les agglomérations où l'exposition de la population est la plus grande. Il s'agit principalement de réduire les concentrations de particules fines PM10, PM2,5 et dioxyde d'azote dans les agglomérations.

Le Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air (PSQA), adopté en 2010 pour la région Pays de la Loire, est assuré par l'association Air Pays de la Loire (Association Agréée par le ministère chargé de l'écologie pour assurer la surveillance de la qualité de l'air de la région des Pays de la Loire). Ce programme intègre les enjeux de la planification régionale: SRCAE, PRSE (Plan Régional Santé-Environnement), PDU (Plans de Déplacements Urbains), PCET...

Air Pays de la Loire assure deux missions:

- la surveillance de la qualité de l'air par l'exploitation d'un réseau permanent de mesures fixes et indicatives, la réalisation de campagnes de mesure et l'usage de systèmes de modélisation numérique,
- l'information du public et des autorités compétentes par la publication fréquente et rapide des résultats obtenus sous la forme de communiqués, bulletins, rapports et par son site internet.

Plusieurs stations de mesure existent dans le département de Loire-Atlantique:

La qualité de l'air à Cordemais, au Temple-de-Bretagne ainsi qu'à Saint-Etienne-de-Montluc est connue par le biais des mesures réalisées par cette association. La station de mesures est située à Saint-Etienne-de-Montluc.

En 2015, pour la station de Saint-Etienne-de-Monluc, les résultats suivants sont enregistrés par Air Pays de la Loire:

- aucun dépassement de valeur limite;
- aucun dépassement d'objectif de qualité;
- aucun dépassement de valeur cible;
- et aucun dépassement de seuil d'alerte.

Des dépassements du seuil de recommandation information pour les particules fines PM10 ont été enregistrés lors de 4 journées mais sont en lien avec des phénomènes à plus grande échelle (conditions météorologiques favorisant l'accumulation des polluants notamment).

### 5.5.3. Les démarches de développement durable

Les énergies renouvelables (EnR) sont: l'énergie hydraulique, l'énergie solaire, le bois-énergie, l'énergie éolienne, la géothermie et le biogaz. Ces énergies concourent à la protection de l'environnement car elles produisent peu de déchets et engendrent peu d'émissions polluantes en particulier les gaz à effet de serre.

Les Pays de la Loire disposent d'un certain potentiel de ressources mobilisables pour le bois-énergie. La région est la seconde en termes d'activités de transformation du bois, dont les produits connexes sont mobilisables pour le bois-énergie.

La méthanisation a un fort potentiel dans la région des Pays de la Loire; d'une part, en raison de l'importance du nombre et de la taille de la production d'élevage (ressource de biomasse méthanisable abondante), d'autre part, par la présence d'industries agroalimentaires (déchets organiques et en parallèle fort besoin de chaleur). Fin 2011, on compte une quinzaine d'installations produisant du biogaz dans la région.

Energie solaire : Le potentiel solaire en région pays de la Loire reste intéressant au regard de la carte ci-contre. A l'échelle européenne, il est néanmoins considéré comme important, du moins suffisant pour l'exploitation d'apports solaires individuels.

Deux trackers photovoltaïques existent sur la commune de Cordemais. L'un se situe sur la Folaine, injecté dans le réseau ERDF et l'autre se situe à la Portrais.

Concernant l'énergie éolienne, suite à la loi ENE du 12 juillet 2010, la région des Pays de la Loire a prescrit l'élaboration d'un Schéma Régional Eolien (SRE), approuvé par arrêté du Préfet de région le 8 janvier 2013. Il constitue le volet éolien du SRCAE. Il répond aux objectifs suivants: identifier les zones géographiques favorables au développement de l'énergie éolienne et fixe un certain nombre de recommandations visant à favoriser l'insertion des projets éoliens dans leur environnement.

Le territoire est inclus dans une zone de développement de l'éolien favorable incluant la commune dans la liste des communes inscrites dans le Schéma Régional Éolien.

Autre source d'énergie, la géothermie de type très basse énergie (pompes à chaleur ou puits canadien) apparaît comme intéressante sur le territoire. La médiathèque de Cordemais est déjà dotée d'une pompe à chaleur.

# SYNTHÈSE

## 5. CAPACITÉ DES RÉSEAUX, DES INFRASTRUCTURES ET RESSOURCES DU TERRITOIRE

### *Ce qu'il faut retenir...*

- > Concernant l'assainissement, la présence d'eaux parasites reste le principal problème des systèmes de collecte et de traitement des eaux des communes
- > Concernant l'eau potable, un volume en baisse du fait de l'amélioration de l'étanchéité et de la diminution des besoins de la centrale EDF de Cordemais
- > Une quantité d'ordures ménagères en baisse constante malgré une hausse de la population
- > Une cohérence recherchée entre gestion des déchets, aménagement et urbanisme

### *Les premiers enjeux*

- > Permettre à terme de lutter contre ce phénomène par le biais de programmes de réhabilitation et d'extension des réseaux
- > Veiller au maintien de la qualité de l'eau potable ainsi qu'au volume disponible en lien avec les projets (habitat, économie) sur le territoire
- > Poursuivre et encourager les collectes sélectives ainsi que les apports en déchetterie
- > Promouvoir des formes urbaines permettant de faciliter la collecte des déchets



## UN TERRITOIRE ATTRACTIF SOUS INFLUENCE MÉTROPOLITAINE



*Situé dans l'aire d'influence nantaise, le territoire des trois communes bénéficie d'une attractivité certaine. Cette attractivité est confortée par la présence d'activités importantes et d'une concentration d'emplois élevée ainsi que deux dessertes ferroviaires.*

*Cette partie présente les évolutions socio-démographiques, et les différentes formes d'habiter le territoire et notamment le patrimoine garant de l'identité locale.*

---

1. L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE	P.162
1.1 Une prépondérance de déplacements automobiles...	p.162
1.2 Malgré le développement des modes alternatifs	p.167
1.3 Comment évolue la population du territoire ?	p.169
1.4 Un manque de diversification des logements	p.174
2. LES FORMES D'HABITER LE TERRITOIRE	
2.1 Les bourgs, réservoirs d'urbanisation	p.185
2.2 Des hameaux historiques aux hameaux contemporains	p.185 p.196
3. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DE QUALITÉ	
3.1 Le patrimoine classé des monuments historiques	p.206
3.2 Le bâti ancien du bourg	p.207
3.3 Le bâti ancien des villages et hameaux	p.214
3.4 Les constructions isolées	p.222
3.5 Le patrimoine de pays	p.224

# 1. L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

## 1.1 Une prépondérance des déplacements automobiles

### 1.1.1. Un réseau de communication dense...

Les axes de circulation influencent fortement la répartition de la population et donc l'implantation des constructions sur le territoire.

Le territoire est structuré par les axes Est-Ouest, complété de liaisons secondaires. La route nationale 65 borde la partie Nord du territoire et constitue le principal accès. En moyenne, 54 300 véhicules circulent sur cet axe chaque jour.

La départementale D17 traverse le territoire d'Est en Ouest et relie Coueron à Savenay en passant par le bourg de Saint-Etienne-de-Montluc et La Croix Morzel à Cordemais. Cette départementale représente un axe très fréquenté puisque sur la tranche Saint-Etienne-de-Montluc - Coueron, 7 300 véhicules circulent en moyenne par jour et 5 600 véhicules empruntent quotidiennement la partie reliant Saint-Etienne-de-Montluc à Savenay.

Plusieurs axes secondaires coupent cette route nationale, principalement pour desservir les bourgs des communes. La D381 ainsi que la D93 coupent la N65 et connectent Vigneux-de-Bretagne au bourg de Saint-Etienne-de-Montluc. La D93 se prolonge ensuite du bourg de Saint-Etienne-de-Montluc vers le bourg de Cordemais puis celui de Bouée.

Dans la partie Nord du territoire, les départementales 15 et 49 coupent aussi la N65 pour rejoindre le bourg du Temple-de-Bretagne. Le D15 se prolonge jusqu'au bourg de Saint-Etienne-de-Montluc et la D49 rejoint le bourg de Cordemais en passant par la Croix Morzel.

Un réseau de routes communales particulièrement dense et permet la desserte des villages, des exploitations agricoles et des habitations isolées.



- D15 à l'approche du bourg du Temple-de-Bretagne -

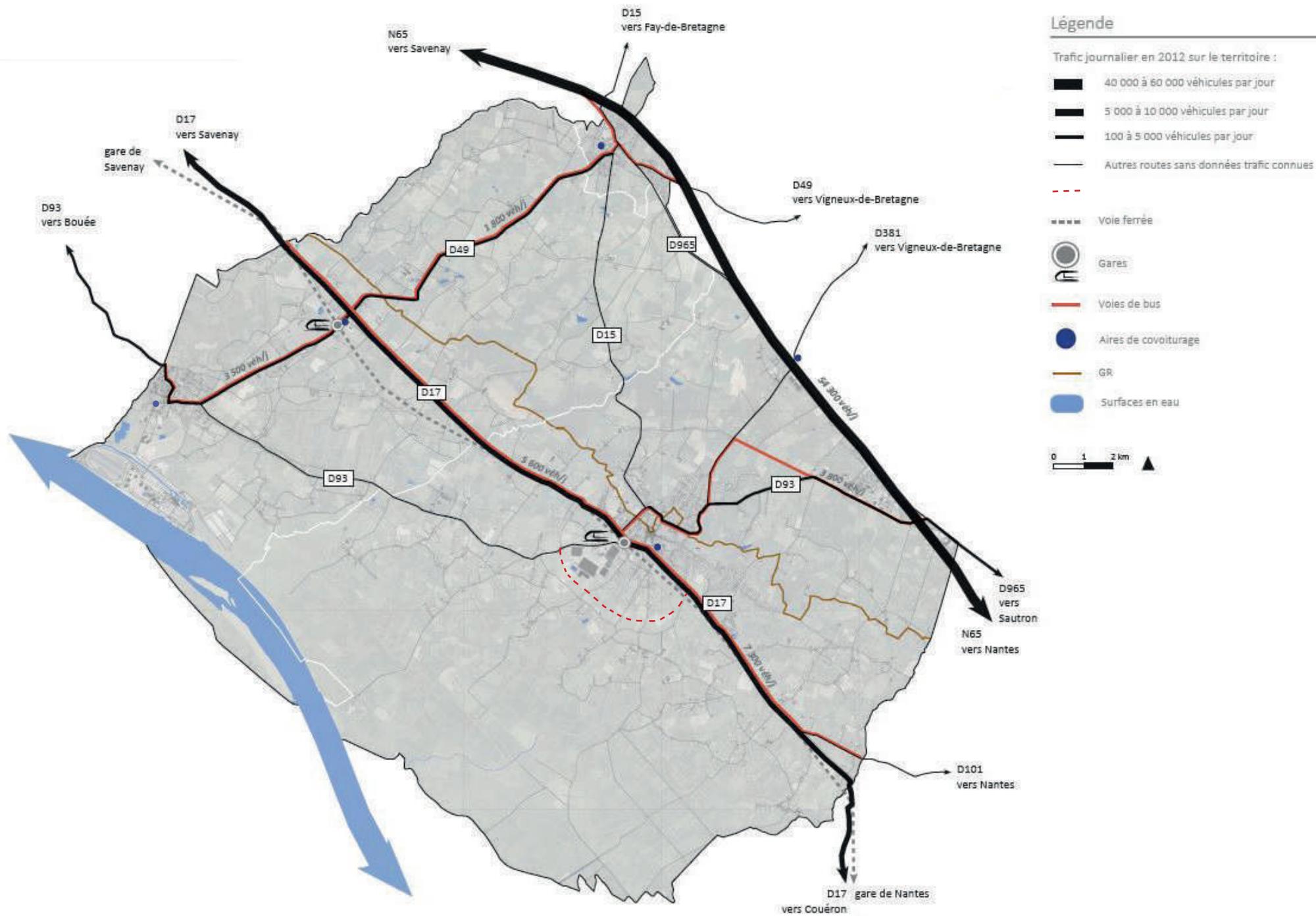


- D49 à l'approche du bourg du Temple-de-Bretagne -



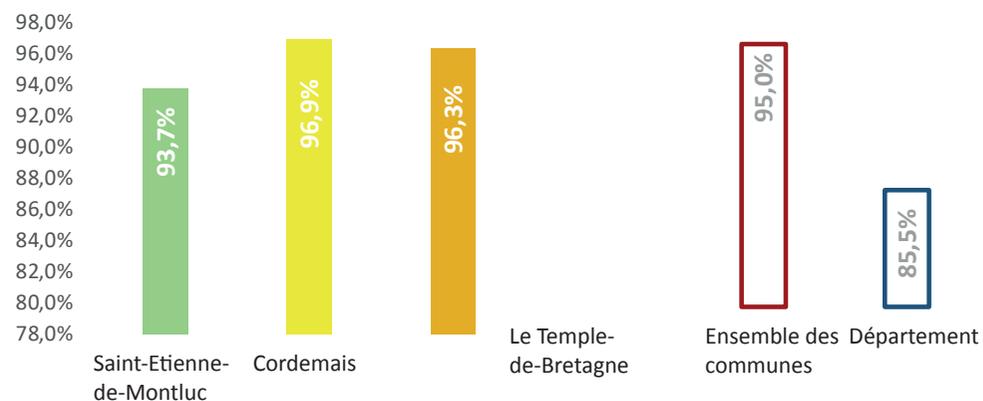
- La route nationale 65 longeant le territoire -

Le trafic des poids lourds est conséquent sur le territoire et notamment au sein des départementales qui traversent les bourgs de Saint-Etienne-de-Montluc et Le Temple-de-Bretagne. Dans ce contexte, un projet de déviation permettra de contourner le bourg de Saint-Etienne-de-Montluc.

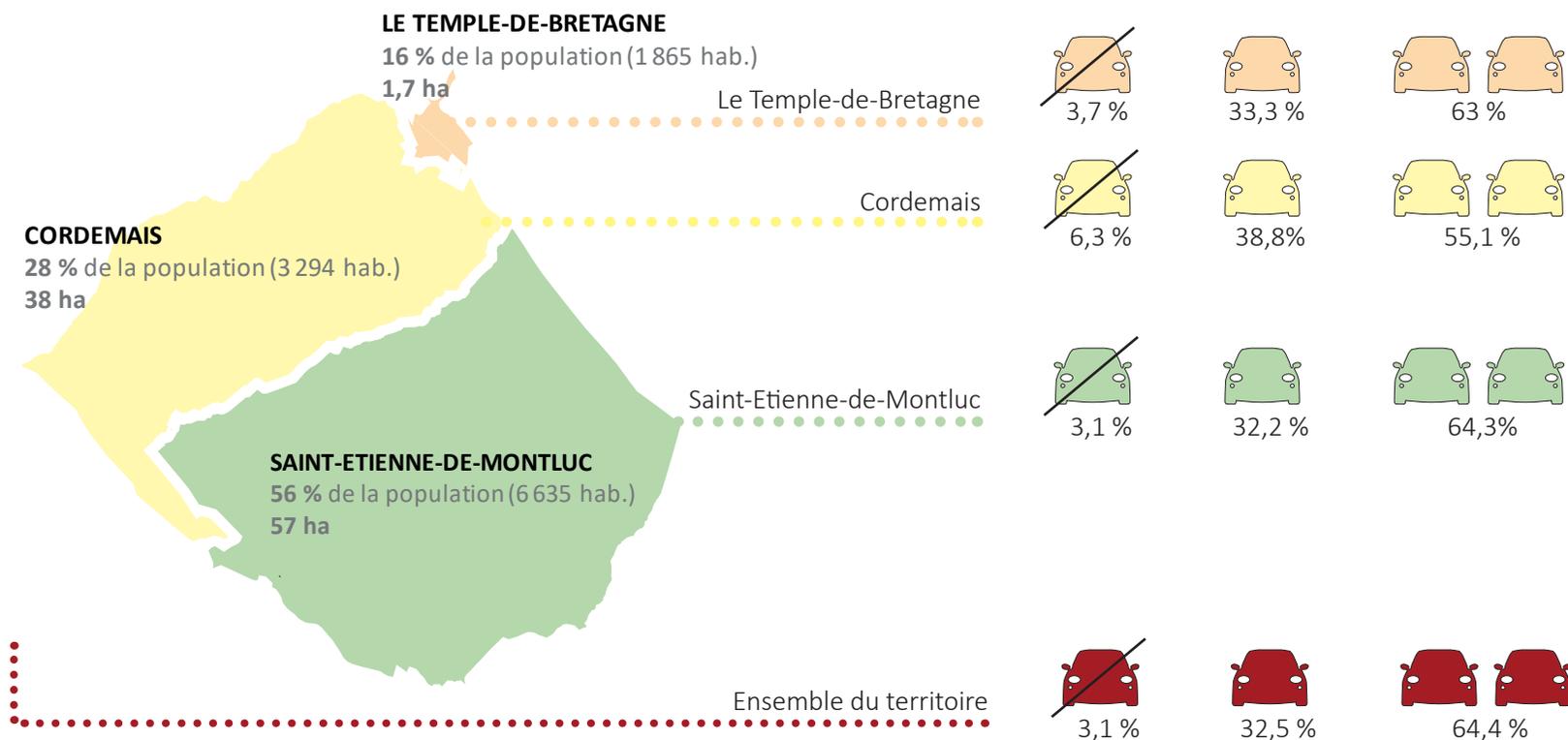


### 1.1.2. Qui favorise les déplacements en voiture

La part des ménages possédant au moins une voiture personnelle est très importante et représente environ 97%. Parmi les ménages, 64,4% d'entre eux possèdent deux voitures voire plus. L'automobile constitue donc le mode de déplacement prédominant à l'échelle du territoire.

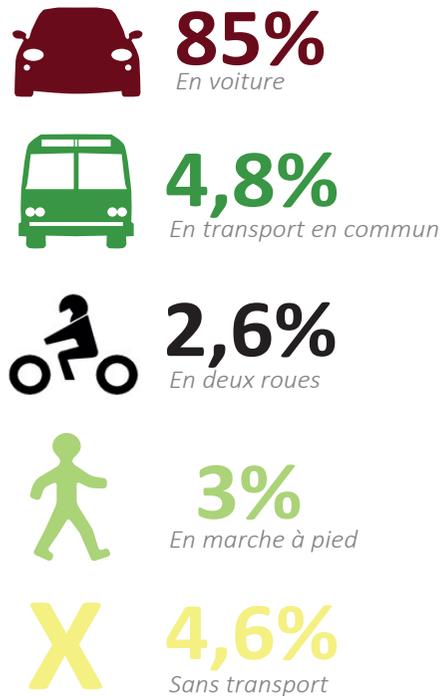


- Part des ménages possédant au moins une voiture - Source : INSEE 2012



Sur le territoire, 21,5% des actifs occupés travaillent au sein de leur commune de résidence.

Presque 5% des actifs utilisent les transports en commun et 3% se rendent au travail à pied. Enfin 4,6% n'ont pas de transport pour aller travailler (travail à domicile...)



- Modes de déplacements des actifs occupés de 15 ans et plus pour se rendre au travail - Source : INSEE 2012

Une récente enquête sur les déplacements en Loire Atlantique, publiée en janvier 2016, dévoile que sur le département, les principaux motifs de déplacements sur le territoire sont liés aux achats, aux loisirs et aux visites (43%). Les déplacements liés au travail représentent 22% de l'ensemble des déplacements.

## SCOT

Le SCOT souhaite favoriser les modes de déplacements doux (marche à pied, vélo...) en complément des transports publics.

Cette enquête révèle aussi que sur l'ensemble des déplacements en Loire Atlantique, le principal moyen de déplacement reste la voiture (66%), les transports en commun (10%).

Cependant, parmi les 66% de déplacements en voiture, 14% d'entre eux sont effectués en tant que passager. En effet, Malgré la forte dépendance des habitants du territoire à la voiture individuelle, de plus en plus de déplacements, plus ponctuels, se font par le biais du covoiturage (11 aires disponibles sur le territoire).



- Aire de covoiturage de Saint-Etienne-de-Montluc -

En effet, aujourd'hui le territoire compte 4 aires de covoiturage, localisées à proximité du bourg de Saint-Etienne-de-Montluc, de celui du Temple-de-Bretagne, de celui de Cordemais ainsi que sur le parking de la Croix Morzel, à proximité de la gare. Sur une friche à proximité de la ZA de Tournebride à Saint-Etienne-de-Montluc, une aire de covoiturage "sauvage" est utilisée.

En plus de ces aires, une aire est située au croisement de la N15 et de la D381, en bordure du territoire, à Vigneux-de-Bretagne.

Malgré la présence de ces aires sur le territoire, les ateliers de concertation avec les élus ont révélé un manque de fréquentation de ces aires, qui peut être lié à une localisation non optimale et à une pratique qui s'affranchit de ces dispositifs.

## La capacité du territoire en stationnement et parc de véhicule hybride

La commune de Saint-Etienne de Montluc possède 1 véhicule électrique à disposition des services techniques communaux. Deux bornes sont disponibles sur la commune : place Foch et au parking Abbé Mercier.

La commune du Temple de Bretagne dispose d'une borne de rechargement SYDELA qui permet de charger 2 véhicules hybrides/électriques. Il est situé sur le parking de la salle des Templiers.

La commune de Cordemais dispose de 2 places de recharge pour les véhicules électriques sur le parking de la médiathèque.

### Capacité de stationnement de la commune du Temple de Bretagne

P1 : Parking MAIRIE : 20 places

P2 : Parking Poste 22 places

P3 : Parking Salle des Templiers 23 places

P4 : Parking Maison des Associations 22 places

P5 : Parking Salle des Sports 30 places

P6 : Parking + place matérialisée École Primaire Publique ( rue Louis GIRARD ) 21 places

P7 : Parking + place matérialisée École Maternelle Rue de la chapelle 24 places

P8 : Parking + place matérialisée Ecole privée Rue de nantes 26 places



**Capacité de stationnement de la commune de Cordemais****Capacité de stationnement de la commune de Cordemais****Parkings (819 places)**

Hippodrome : 220 places  
 Salle omnisports : 128 places  
 Salles polyvalentes : 218 places  
 Piscine : 32 places  
 Foot : 42 places  
 École Curie : 77 places  
 La Poste : 14 places  
 Mairie : 39 places  
 Cimetière : 19 places  
 École St Anne : 30 places

**Emplacements de stationnement matérialisés (320 places)**

Rue de Plaisance : 27 places  
 Rue des Courlis : 6 places  
 Rue des Hortensias et Camélias : 25 places  
 Rue Paessant : 12 places  
 Rue de la Quenaudais : 3 places  
 Rue de la Loire : 37 places  
 Rue d'Appée : 12 places  
 Place de l'Église : 33 places  
 Rue du Commerce : 14 places  
 Avenue des 4 Vents : 28 places  
 Pharmacie : 5 places  
 Rue des Marronniers : 12 places  
 Rue de la Chaussée : 4 places  
 Rue du Calvaire : 16 places  
 Rue de l'Angle : 29 places  
 Rue des Colverts/Hérons : 17 places  
 Chemin des Venelles : 10 places  
 Rue Sillon, Armor, Anjou, Touraine : 18 places  
 Rue Vendé : 3 places



### **Capacité de stationnement de la commune de Saint-Etienne de Montluc**

**1094 places en parking et 204 en voirie soit 1298 places**

Parkings :

- Manoir : 46 places
- Place de la mairie : 41 places + 18 places à l'arrière de la mairie
- Moulinet : 68 places
- Centre bourg : 34 places
- Sillon : 24 places
- Cèdre : 54 places
- Pompier : 11 places
- Jeanne d'Arc : 9 places
- Chézine : 56 places
- Foch : 36 places
- Parking covoiturage, Abbé Mercier (EHPAD) : 22 et 18 places
- Gare : 100 et 17 places
- La Motte : 29 places
- Laménais : 30 places
- Complexe sportif : 111 places
- Salle Coteau : 98 places
- Espace Montluc : 106 places
- La Guerche : 96 places / Restaurant : 50 places
- La Poste : 14 places
- Multi accueil : 6 places

Rues :

- Rue de la Chézine : 16 places
- Rue Jean Baptiste Corot : 17 places
- Route du Temple : 33 places
- Rue de Nantes : 15 places
- Rue Jeanne d'Arc : 9 places
- Rue de Pasteur : 5 places
- Rue de la Guilletière : 17 places
- RUE du Sillon : 2 places
- Bd Leclerc : 31 places
- Bd de Verdun : 36 places
- Rue Lafayette : 11 places
- Place Bretagne : 9 places
- Rue de la Paix : 3 places

## 1.2 Malgré le développement de modes alternatifs

### 1.2.1. Vers une amélioration de la desserte ferroviaire

Deux gares TER de la ligne Nantes - Saint Nazaire et de la ligne Nantes - Rennes assurent la desserte du territoire. La première est la gare de Saint-Etienne-de-Montluc, localisée en secteur urbain et support d'un enjeu d'aménagement et de développement majeur (« projet pôle gare »). Le secteur est concerné par un potentiel projet.

Saint-Etienne-de-Montluc étant défini comme pôle structurant par le SCoT, l'objectif est de créer un projet urbain dédié à la valorisation de la gare et au développement du parc de logements, intégrant équipements, services et commerces tout en permettant une articulation entre le quartier et le centre-bourg de la commune.

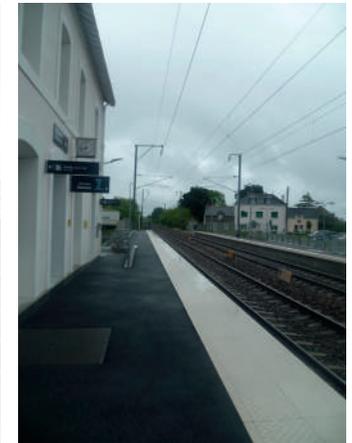
La question du franchissement des voies SNCF, l'aménagement adéquat du parvis et du stationnement en lien avec le bourg et la question du trafic, notamment des poids lourds, sur l'axe parallèle à la gare est un enjeu pour le PLU.

La seconde est la gare de Cordemais, localisée à l'écart du bourg de Cordemais, dans le village de la Croix Morzel. Grâce à la ligne TER Nantes-Saint-Nazaire, Cordemais est à 7 minutes de train de Savenay et à 25 minutes de Nantes.

Les lignes TER proposent de plus nombreux trajets, notamment sur les horaires de déplacements domicile-travail (7h-9h et 16h30-19h30) sur Saint-Etienne-de-Montluc que sur Cordemais. La gare de Saint-Etienne-de-Montluc a un potentiel plus important puisqu'elle se situe à proximité immédiate du centre-bourg et est donc plus facilement accessible puisque la majorité des habitants sont installés proche du bourg.

En 2013, en termes de fréquentation, la gare de Saint-Etienne-de-Montluc a enregistré 3012 montées/descentes et celle de Cordemais 92 montées/descentes.

Le projet de cadencement des lignes de train est prévu pour une mise en service en juillet 2017. Sous réserve d'une absence d'évolution du projet, entre 27 et 33 arrêts sont prévus sur Saint-Etienne-de-Montluc et entre 15 et 24 sur Cordemais.



Les réflexions sur le développement de l'intermodalité et la facilité d'accès aux gares du territoire sont essentielles. La présence d'une offre ferroviaire permet de répondre aux attentes des différents types de populations et d'améliorer l'attractivité du territoire.

## FOCUS SUR LE SCOT

Le SCOT souhaite structurer le territoire par les modes ferroviaires en renforçant la desserte ferroviaire existante et en traitant les gares en tant que pôles de centralités.

### 1.2.2. Un réseau de bus à conforter

L'offre de transport en commun sur le territoire est assurée par le Conseil Départemental de Loire Atlantique avec le réseau de bus Lila. 2 lignes de bus desservent le territoire. Ces lignes de bus s'organisent autour de la desserte de Nantes et Savenay.



- Les trajets des lignes de bus desservant le territoire - Source : site Internet de l'Intercommunalité



- Point d'arrêt "route du Temple" du réseau Lila sur Saint-Etienne-de-Montluc -

La ligne 20 fait la liaison entre Savenay et Nantes en traversant le territoire par le bourg de Cordemais (arrêt devant la mairie) et Le Temple-de-Bretagne (aire de covoiturage). 13 trajets par jour vers Nantes sont possibles à partir du Temple-de-Bretagne et 3 à partir de Cordemais. Pour aller vers Savenay, la ligne 20 propose aussi 13 trajets à partir du Temple-de-Bretagne contre 3 à partir de Cordemais.

La ligne 50/59 relie aussi Savenay à Nantes en passant par Cordemais (arrêts à la mairie et à la Croix Morzel entre autres) et Saint-Etienne-de-Montluc. Le trajet de la ligne 50/59 vers Nantes passe 3 fois par jour par Cordemais et 9 fois par Saint-Etienne-de-Montluc. Pour se rendre en direction de Savenay, la ligne 50/59 propose 9 horaires pour Saint-Etienne-de-Montluc et 6 pour Cordemais.

Les horaires des lignes de bus sont cependant peu adaptés aux usagers puisqu'ils ne sont pas en cohérence avec les horaires des trains.

Lorsque les lignes régulières ne circulent pas, un service de transport à la demande pour les déplacements de proximité est mis en place. Ce service de porte-à-porte, disponible tous les jours du lundi au vendredi ainsi que le samedi matin et accessible aux personnes handicapées, permet de compléter l'offre de transport Lila

Le transport scolaire est organisé par le Conseil Départemental et géré à l'échelle du territoire. De nombreux circuits permettent de desservir les écoles maternelles, primaires et le collège du territoire ainsi que les autres collèges et les lycées voisins, notamment ceux de Savenay et Nantes.

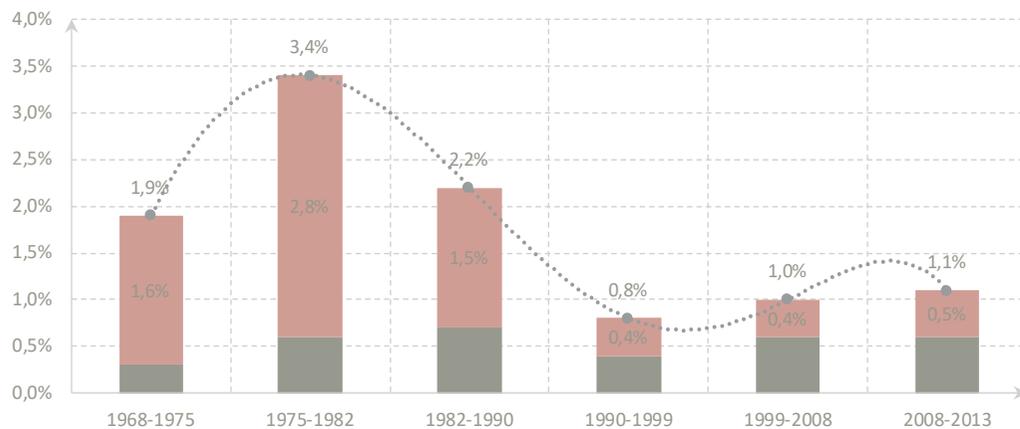
### 1.3 Comment évolue la population du territoire ?

#### 1.3.1 Une croissance démographique partagée

Selon les chiffres du recensement de l'INSEE en 2012, le territoire composé par les trois communes compte 11 794 habitants, soit 1,5% de la population du pôle métropolitain Nantes - Saint-Nazaire.

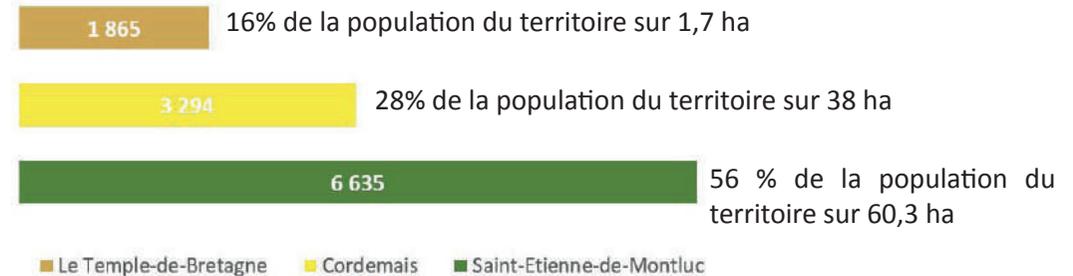
La commune de Saint-Etienne-de-Montluc concentre plus de la moitié des habitants du territoire avec environ 56% de la population. Cordemais en accueille 28% et Le Temple-de-Bretagne seulement 16%. Ces écarts de proportions de population sur chaque commune sont à mettre en lien avec les différences de superficie des trois communes.

Depuis 1999, la croissance démographique est un phénomène commun aux trois communes. En effet, entre 1999 et 2013, la population du territoire est passée de 10803 habitants à 11932 habitants en 2013, soit +1129 habitants supplémentaires en 14 ans. Cette croissance démographique est portée tant par le solde migratoire que par le solde naturel.

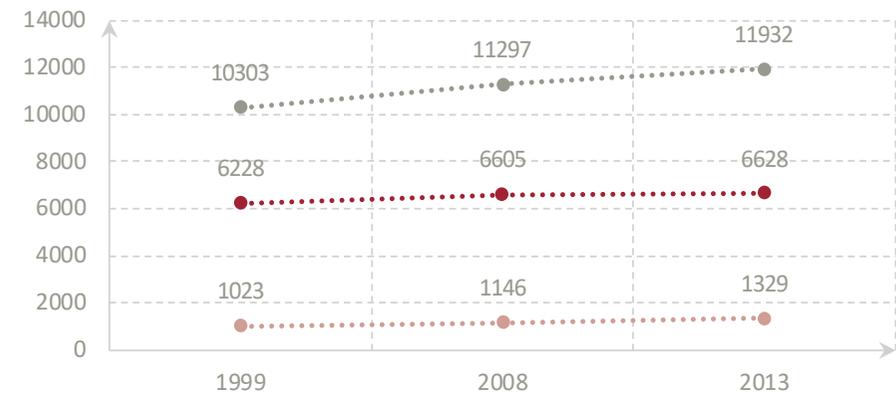


- Contribution des soldes naturels et migratoires dans la variation de la population entre 1969 et 2013 - Source : INSEE RP 2013

■ Solde migratoire  
 ■ Solde naturel  
 ..... Taux de variation



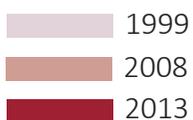
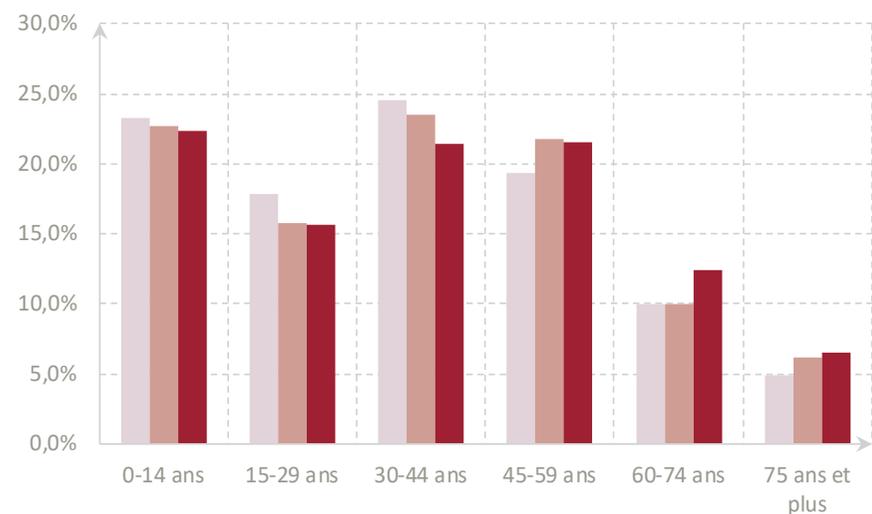
- Répartition de la population sur le territoire - Source : INSEE RP 2012



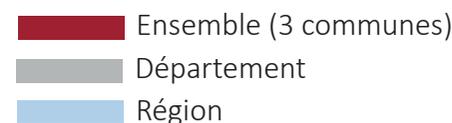
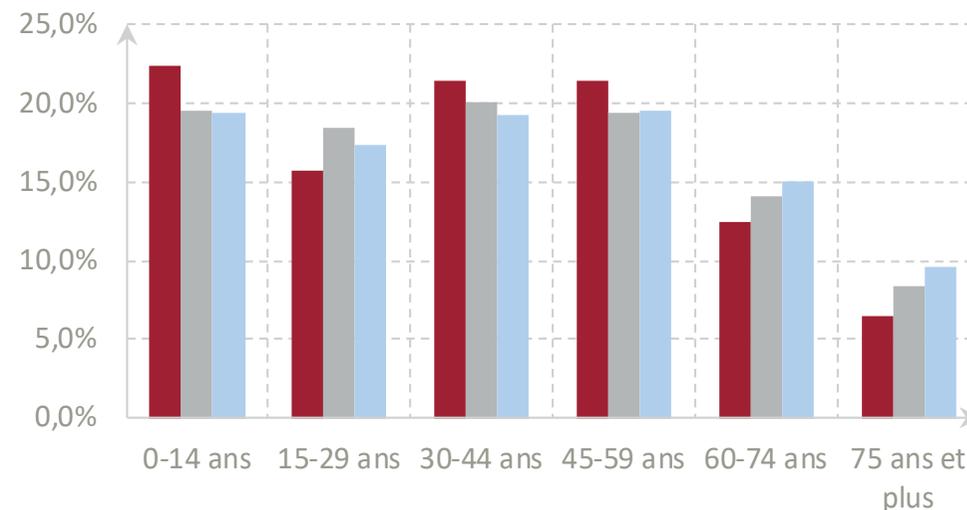
■ Ensemble  
 ■ Saint-Etienne-de-Montluc  
 ■ Cordemais et Le Temple-de-Bretagne

- Croissance démographique de 1999 à 2013 - Source : INSEE RP 2013

### 1.3.2 Une population jeune malgré un léger vieillissement



- Évolution de la population par âge entre 1999 et 2013 à l'échelle du territoire -  
Source : INSEE RP 2013



- Évolution de la population par âge entre 2007 et 2012 à l'échelle du département, de la Région et des trois communes -  
Source : INSEE RP 2013

L'analyse de la population par âge à l'échelle de l'ensemble des communes montre un léger vieillissement de la population entre 2008 et 2013. La part des plus de 60 ans augmente tandis que celles des moins de 45 ans reste stable ou est en légère diminution. Cependant, la comparaison aux échelles territoriales telles que le département ou la région permettent de relativiser. Le territoire représenté par les trois communes reste jeune.

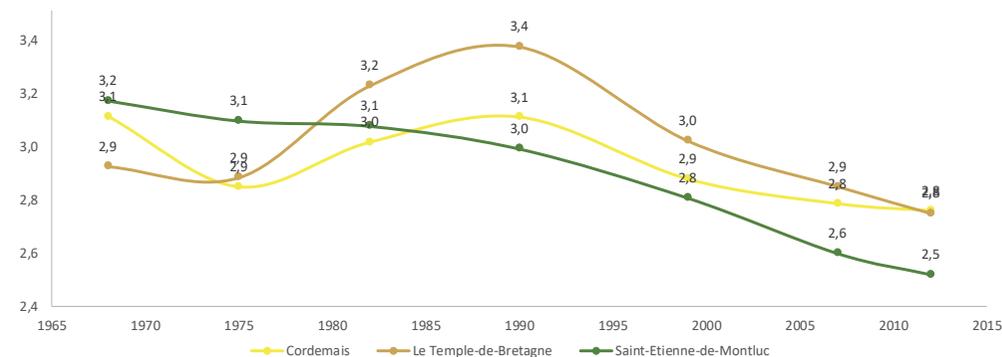
Même si la population reste jeune, le vieillissement entamé de sa population doit être anticipé. Ces dynamiques démographiques impliquent une gestion attentive des besoins en termes d'équipements, d'adaptation des logements, de déplacements, de services.

### 1.3.3 Une réduction modérée de la taille des ménages

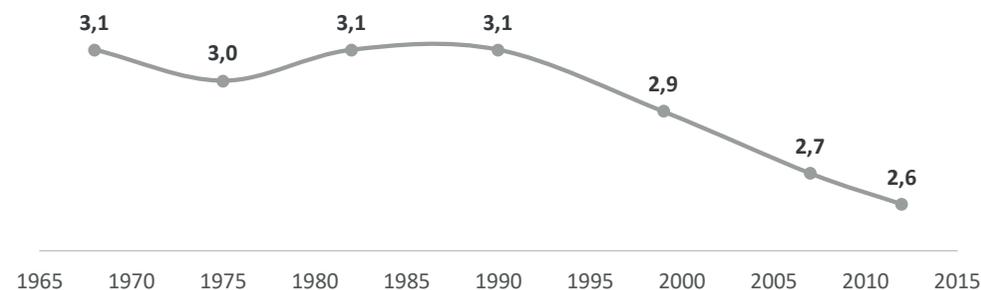
Sur la période 1968-2012, la taille des ménages à l'échelle intercommunale a diminué, passant de 3,1 personnes par ménage en 1968 à 2,6 en 2012. Cette tendance s'observe aux échelles départementale et nationale et illustre le phénomène de desserrement de la population.

Ce phénomène s'explique par le vieillissement de la population et par l'augmentation des familles monoparentales, des célibataires, de la décohabitation... Ce phénomène de desserrement des ménages implique donc des nouveaux besoins, notamment en termes de logements, soit une plus forte demande de petits logements.

Cette baisse du nombre de personnes par ménage reste cependant moins marquée sur le territoire qu'aux échelles supra-communales. En effet, la taille moyenne des ménages en France est passée de 3,1 à 2,3 entre 1968 et 2012 et de 3,3 à 2,2 à l'échelle du département.



- Évolution de la taille des ménages entre 1968 et 2012 à l'échelle des communes - Source : INSEE RP 2012



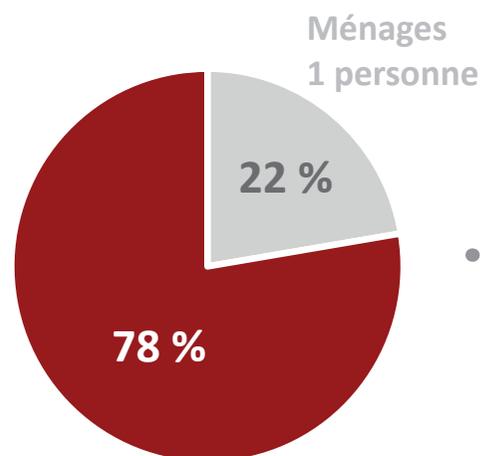
- Évolution de la taille des ménages entre 1968 et 2012 à l'échelle des trois communes Source : INSEE RP 2012

### 1.3.4 Un territoire familial

En 2013, les familles représentent 78% des ménages de l'ensemble du territoire. Elles ne représentent que 63% au sein du département de Loire-Atlantique. Aussi, 51% des familles du territoire sont des couples avec enfants (de moins de 25 ans) et 40% des couples sans enfants. Les 9% restant sont des familles monoparentales.

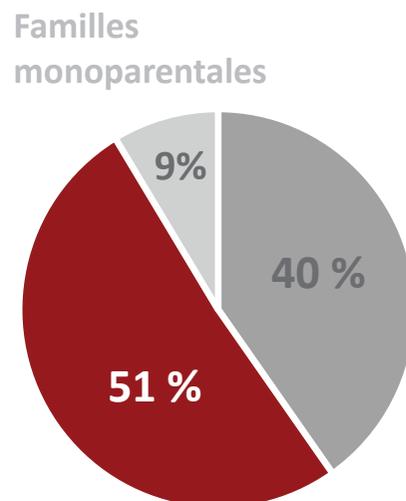
Au sein du territoire, les familles avec un ou deux enfant(s) représentent 80% des familles avec enfants. La part de familles plus nombreuses (avec 3 enfants et plus) représente 19%.

Composition des ménages



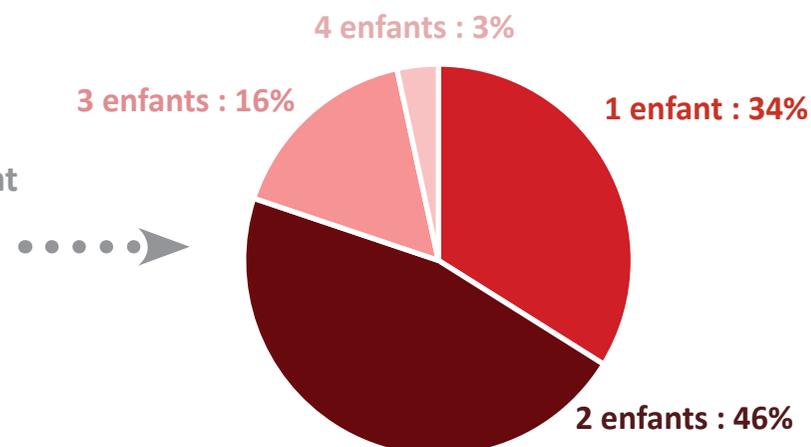
**Ménages avec famille**

Composition des ménages avec famille



**Couples avec enfant**

Familles selon le nombre d'enfants de moins de 25 ans

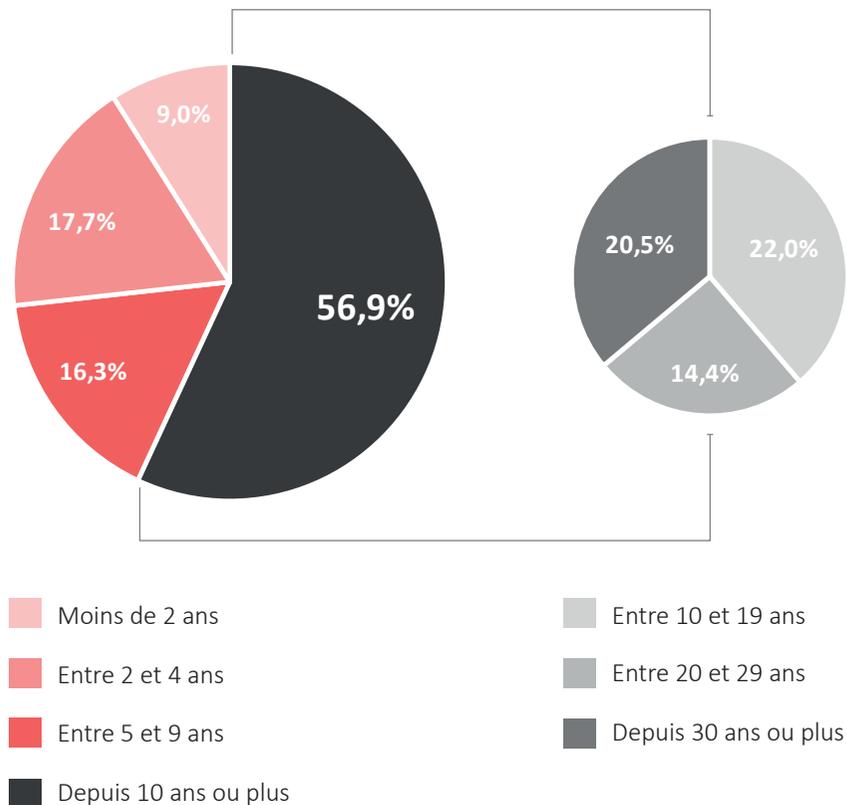


- Composition des ménages et des familles du territoire en 2013 - Source : INSEE RP 2013

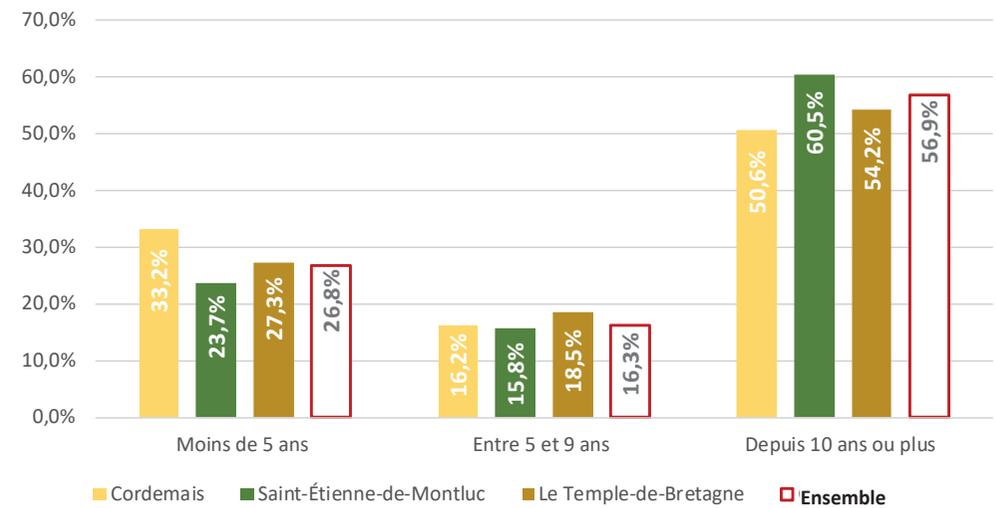
### 1.3.5 Des ménages qui restent sur le territoire ?

En 2012, 56,9% des ménages du territoire habitent sur le territoire depuis au moins 10 ans. Cette donnée souligne la stabilité de la population sur le territoire sur une longue période et peut s'expliquer par une part majoritaire de propriétaires et un parcours résidentiel réalisé sur le territoire.

Le graphique montre aussi une part de 26,7% des ménages qui ont emménagé sur le territoire depuis moins de 5 ans, soit 1 180 ménages. Et parmi ces 1 180 ménages, 9% ont emménagé il y a moins de 2 ans. Cette donnée confirme le solde migratoire positif du territoire grâce à l'installation de nouveaux ménages.



- Part des ménages selon leur ancienneté d'emménagement sur le territoire - Source : INSEE RP 2012



- Part des ménages selon leur ancienneté d'emménagement sur le territoire - Source : INSEE RP 2013

Si on compare l'ancienneté d'emménagement des ménages à l'échelle communale, on constate quelques différences. La commune de Cordemais enregistre une part plus importante des ménages ayant emménagé il y a moins de 5 ans (33,2%) par rapport à Saint-Etienne-de-Montluc, Le Temple-de-Bretagne et l'ensemble des communes.

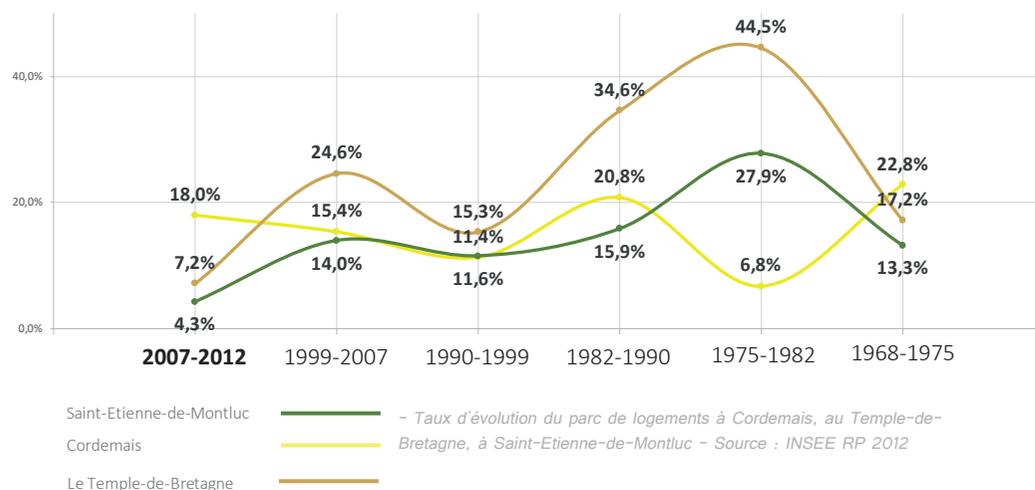
Ce résultat est en adéquation avec la croissance démographique plus forte observée sur Cordemais ces dernières années, notamment due à son solde migratoire positif et important en comparaison avec le reste du territoire.

Au regard des dernières opérations notamment la ZAC de la Chênaie sur la commune de Saint-Etienne de Montluc et du ralentissement des opérations sur la commune de Cordemais, les tendances devraient légèrement s'inverser.

## 1.4 Un manque de diversification des logements

### 1.4.1 Une croissance du nombre de logements portée par les résidences principales

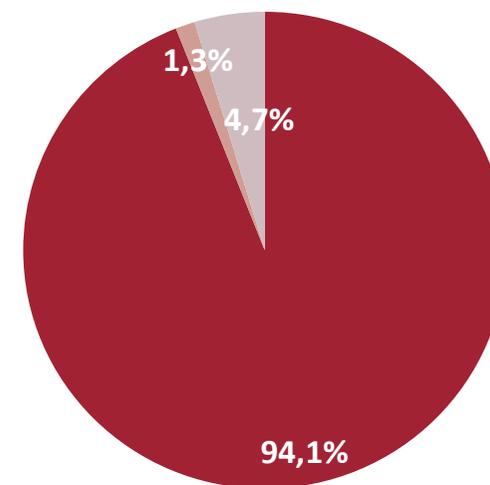
L'arrivée de ménages sur le territoire depuis les années 1960 a entraîné des évolutions du parc de logements sur le territoire. Le nombre de logements a plus que doublé en l'espace d'une quarantaine d'années, passant de 1 950 logements en 1968 à 4 694 logements en 2012.



	Ensemble des communes 2013
Résidences principales	94,1 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	1,3 %
Logements vacants	4,7 %

L'évolution du parc de logements suit donc l'évolution de la population sur le territoire.

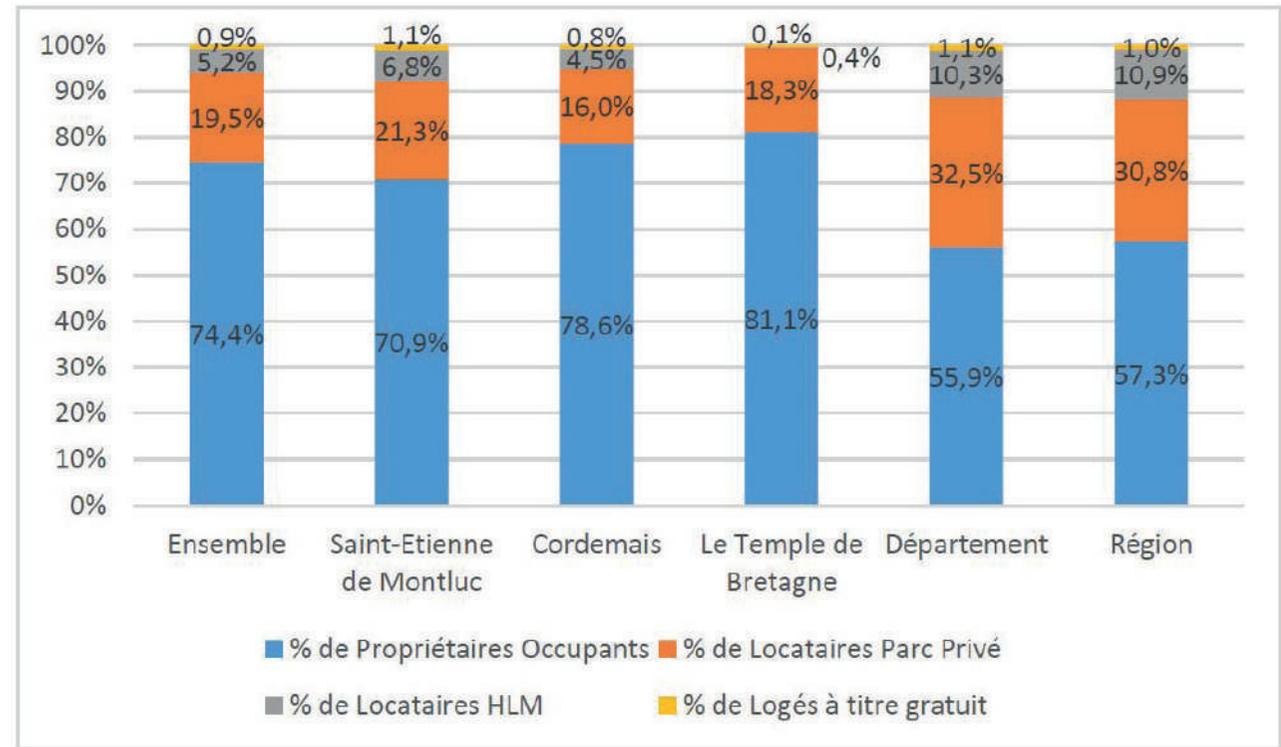
Cette croissance en logements partagée par les trois communes du territoire est principalement générée par la croissance des résidences principales puisque la part des résidences principales s'élève à 91,4% du parc total de logements. Les logements vacants représentent quant à eux 4,7% du nombre total de logements, taux en diminution constante depuis 1968 soulignant l'attractivité territoriale.



- Évolution de la part de résidences principales, résidences secondaires, logements vacants au sein du territoire - Source : INSEE RP 2012

La part de propriétaires occupants est majoritaire sur le territoire (74,4%) ainsi qu'à l'échelle du pôle structurant de Saint-Etienne-de-Montluc (70,9%). Les communes du territoire ont une vocation résidentielle.

La part de locataires HLM s'élève à 5,2% à l'échelle des trois communes et à 6,8 % à l'échelle du pôle structurant que constitue Saint-Etienne-de-Montluc. Ce constat amène à la nécessité pour le territoire de diversifier son offre en logements, et ce, afin d'être également compatible avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire.



- Répartition du statut d'occupation par commune - INSEE 2012

### 1.4.2 Une vacance faible, relais d'une attractivité

La part de logements vacants est passée de 7,1% à 4,7% du parc de logements entre 1968 et 2012. Cette forte diminution relate l'attractivité communale et un parc de logements qui s'est tendu cette dernière décennie.

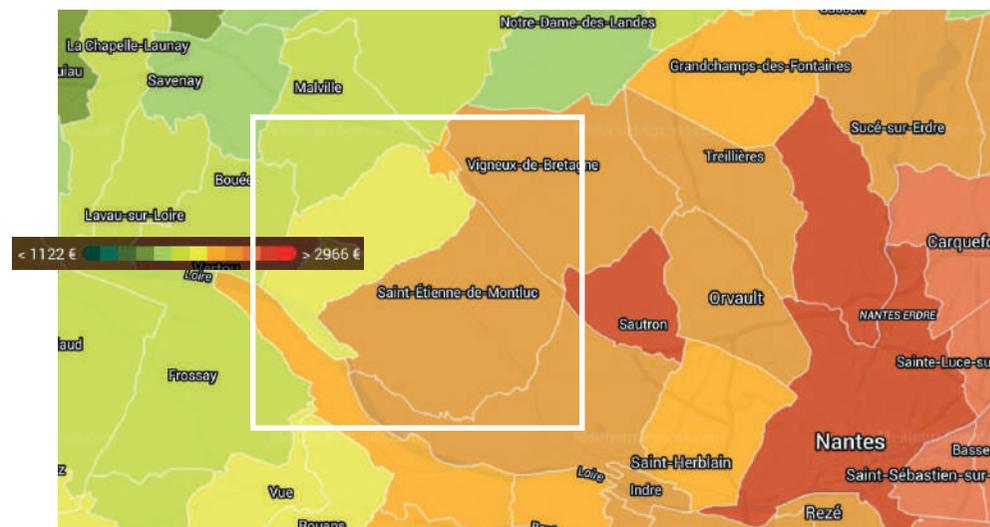
On estime que le taux de vacance permettant d'assurer une bonne fluidité du marché est de l'ordre de 6%.



- Maisons à vendre sur le territoire -

### 1.4.3 Un foncier à proximité de la métropole qui reste accessible

Aujourd'hui, le prix du foncier est le plus faible sur la commune de Cordemais et le plus élevé sur celle de Saint-Etienne-de-Montluc. La carte des prix du foncier ci-contre indique que plus on s'éloigne de la métropole nantaise et plus les prix du foncier diminuent. En effet, le prix du foncier sur les communes reste bien en dessous des prix de la métropole. Cette situation contribue à provoquer l'attractivité des trois communes.



- Prix du foncier à la vente au sein du territoire en 2016 - Source: meilleursagents.com

## 1.4.4 La maison individuelle : le type de logement principal à l'échelle des trois communes

## Territoire du PLUi

	2008		2013	
	En nombre	en %	En nombre	en %
<b>Maisons</b>	3 968	<b>91,3 %</b>	4 263	<b>90,8 %</b>
<b>Appartements</b>	350	<b>8,1 %</b>	414	<b>8,8 %</b>

- Evolution de la part des logements selon le type entre 2008 et 2013 - Source: INSEE RP 2013

## Département

	2008		2013	
	En nombre	en %	En nombre	en %
<b>Maisons</b>	404 751	<b>63,3%</b>	434 043	<b>62,6%</b>
<b>Appartements</b>	225 800	<b>35,3%</b>	252 606	<b>36,5 %</b>

- Evolution de la part des logements selon le type entre 2008 et 2013 sur le Département de Loire-Atlantique  
Source: INSEE RP 2013

La maison est le mode de construction le plus représenté à l'échelle des trois communes (90,3 % en 2013). Bien que la part d'appartements soit nettement inférieure (8,8 % en 2013), celle-ci reste stable et en corrélation avec l'analyse socio-démographique réalisée.

A l'échelle communale, les maisons sont particulièrement sur-représentées sur Cordemais avec une part de 97,5 % des logements communaux en 2012 contre 87,4 % sur Saint-Etienne-de-Montluc et 92,1 % sur Le Temple-de-Bretagne. On constate qu'à l'échelle départementale, la maison reste encore le mode de construction le plus représenté, soit 62,6% des logements en 2013 même si le taux d'appartements tend à augmenter sur la période, passant de 35,3% en 2007 à 36,5% en 2013.

Cette tendance peut s'expliquer par l'attractivité du prix du foncier ainsi que par le statut des occupants (jeunes ménages avec enfants) bénéficiant de ces conditions favorables. Cette tendance peut aussi être expliquée par la recherche d'un cadre de vie agréable et qualitatif, et ce, a proximité directe de la métropole nantaise.



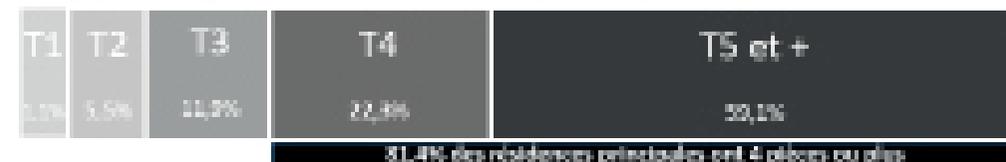
### 1.4.5 Des gabarits de logements inadaptés aux dynamiques démographiques

En 2012, on observe une sur-représentation des grands logements. En effet, les logements de 5 pièces et plus représentaient presque 60% des résidences principales. Entre 2007 et 2012, la part des logements de 5 pièces et plus a légèrement augmenté, soit 204 logements supplémentaires de ce type en 5 ans alors que la part des logements de deux pièces a diminué, passant de 6,1% en 2007 à 5,5% en 2012.

Ces tendances sont en contradiction avec les dynamiques démographiques observées plus tôt. Aujourd'hui, 53% des ménages se composent de deux personnes ou moins alors que plus de 80% des résidences principales du territoire se composent de 4 pièces ou plus.

A l'échelle du département, les grands logements sont très représentés. En effet, la part des logements 5 pièces reste prédominante (39,5%) et ce, depuis 2008. S'en suivent les logements 4 pièces. Ils représentent 23,6% du parc de logements.

La diversification du parc de logements est donc essentielle pour pouvoir répondre aux différents besoins et attentes des populations, notamment dans un contexte de desserrement démographique.



53,8% des ménages se composent de 2 personnes ou moins

- Taille des logements en 2012 sur le territoire des 3 communes - Source: INSEE RP 2012



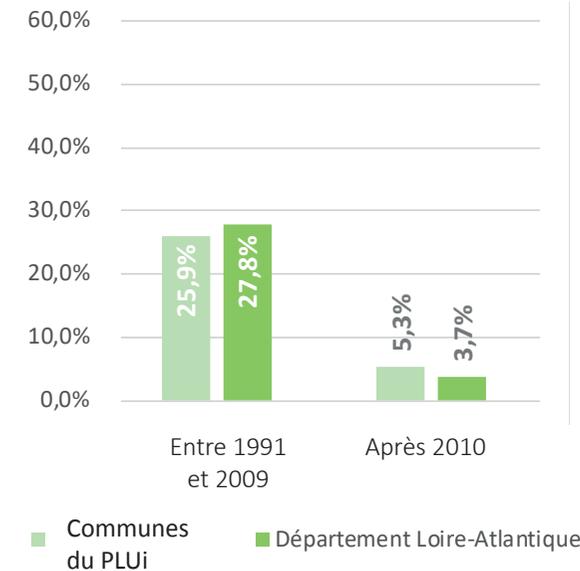
- Taille des logements en 2013 sur le Département - Source: INSEE RP 2013

### 1.4.6 Un parc de logements relativement récent

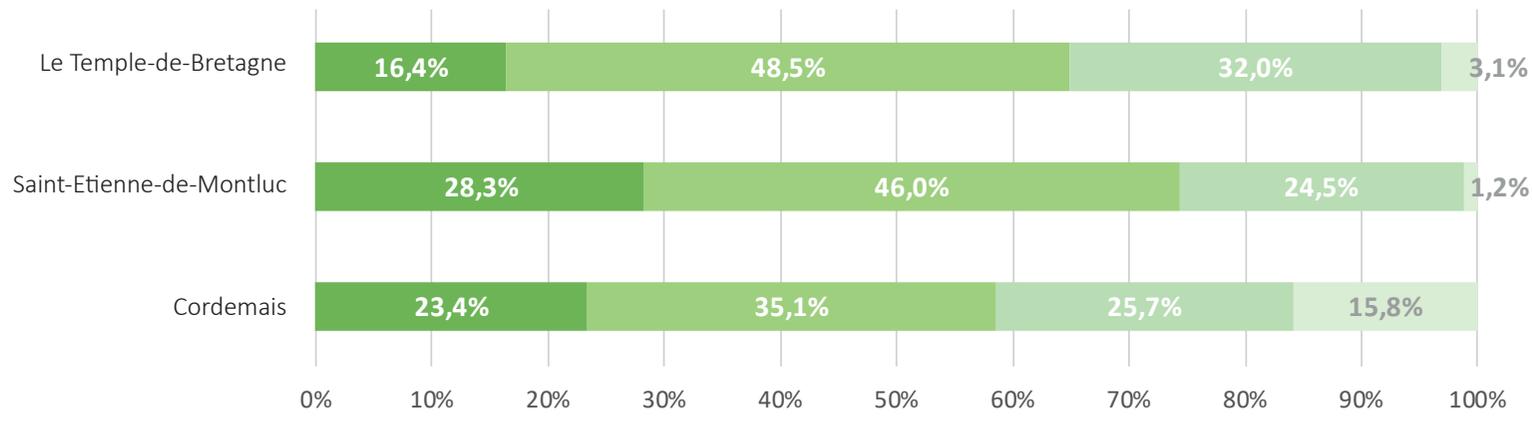
A l'échelle du territoire, les résidences principales sont relativement récentes puisque presque un tiers des logements du territoire ont été construits après 1990. Cette proportion est semblable à celle relevée sur le département Loire-Atlantique. On constate tout de même que sur les logements construits après 1990, 5,3% d'entre eux ont été construits après 2010 (235 logements) soit 1,6% de plus qu'à l'échelle départementale. Une tendance qui est en adéquation avec la croissance démographique enregistrée à l'échelle des trois communes.

L'analyse comparée de l'ancienneté des logements à l'échelle des trois communes dévoile une part de logements construits après 2010 bien plus conséquente sur la commune de Cordemais (15,8%) que sur Saint-Etienne-de-Montluc (1,2%) et Le Temple-de-Bretagne (3,1%). En effet, en 2012, la commune de Cordemais compte 182 résidences principales construites après 2010. Cette donnée s'explique par la finalisation d'une opération en logements conséquente.

Cette tendance est à relativiser avec les dernières constructions notamment celles réalisées sur la commune de Saint-Etienne de Montluc par le biais de la ZAC de la Chênaie.

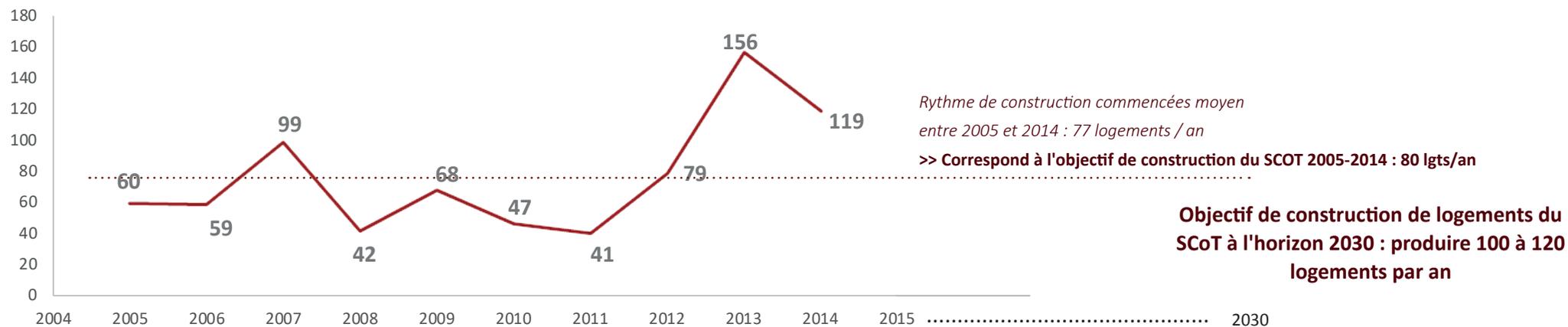


- Ancienneté des logements en 2012 à l'échelle des trois communes et sur le département Loire-Atlantique - Source: INSEE RP 2012

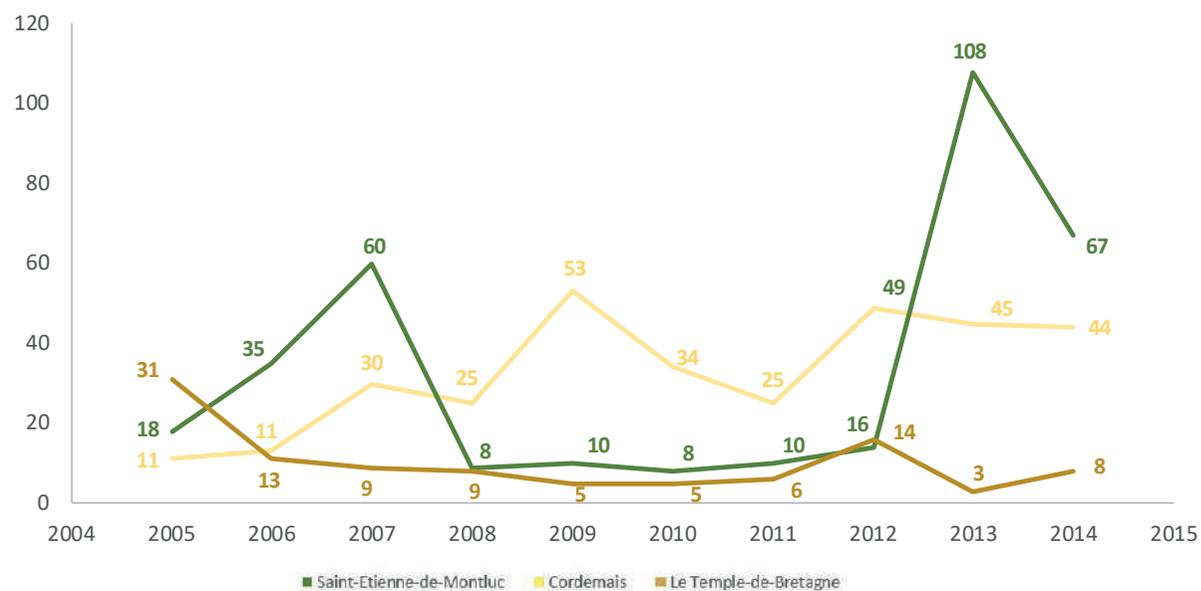


- Ancienneté des logements sur les communes de sur le territoire des 3 communes en 2012 - Source: INSEE RP 2012

### 1.4.7 Un rythme de production de logements récent important et dominé par la maison individuelle



- Nombre de logements commencés sur le territoire - Source: SITADEL



- Nombre de logements commencés par commune - Source: SITADEL

Entre 2005 et 2014, le rythme de construction représente en moyenne 77 logements par an sur l'ensemble du territoire. Ce rythme de construction est principalement porté par les communes de Saint-Etienne-de-Montluc et Cordemais qui ont respectivement une part de 44% et 43% dans le rythme de construction de logements moyens par an entre 2005 et 2014. Le Temple-de-Bretagne, de plus petite superficie, représente une part de 13%.

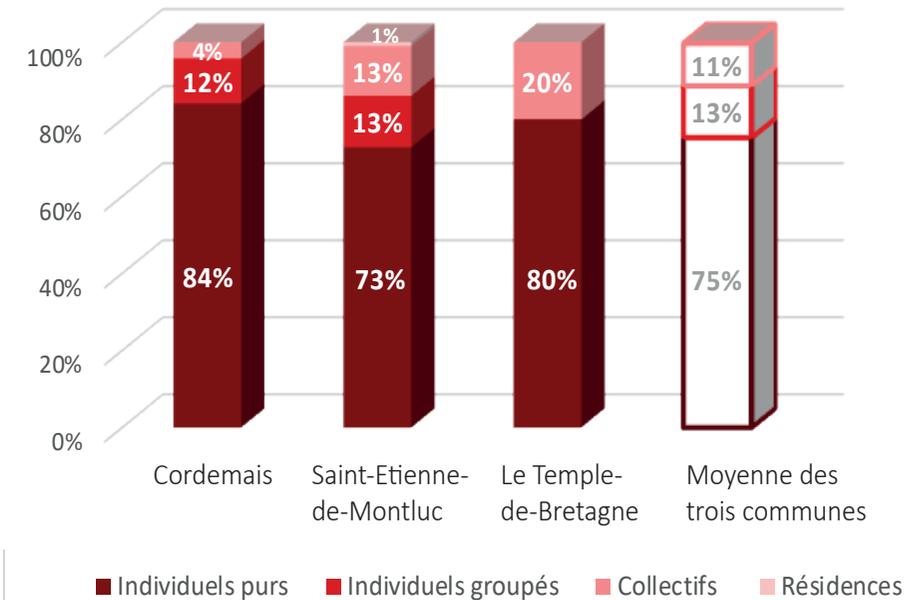
Le nombre de logements commencés par an sur le territoire a doublé en presque 10 ans, passant de 60 logements commencés en 2005 à 119 logements en 2014. L'année 2013 a connu la plus forte production de logements sur le territoire avec 156 logements commencés, dont 108 sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc expliquée par la ZAC de la Chênaie.

Entre 2008 et 2012, les constructions neuves s'implantent principalement sur Cordemais. Depuis 2013, Saint-Etienne-de-Montluc, pôle structurant défini par le SCoT redevient la commune qui porte le rythme de construction intercommunal. La grande majorité des logements commencés sont des logements individuels purs, soit des maisons individuelles.

Ce type de logements représente en moyenne 75% des logements commencés par an sur le territoire. En moyenne, 13% des logements commencés chaque année sont des logements de type individuel groupé et 11% des logements collectifs.

## FOCUS SUR LE SCOT

Afin de répondre à l'ambition démographique du pôle métropolitain Nantes - Saint-Nazaire, le SCOT donne un objectif moyen annuel de production de logements pour le territoire compris entre 100 et 120 logements par an.



- Part des logements commencés entre 2005 et 2014 par typologie de logements - Source: SITADEL

A l'échelle de chaque commune du territoire, la construction neuve est dominée par la maison individuelle, particulièrement sur Cordemais qui compte 84% de maisons individuelles parmi ses nouvelles constructions.

On note aussi quelques différences dans la répartition des typologies de logements sur le territoire intercommunal; Cordemais compte une part de logements collectifs dans les constructions récentes plus faible que le reste du territoire.

Le Temple-de-Bretagne ne compte aucun logement de type individuel groupé dans son parc de logements neufs alors que Cordemais et Saint-Etienne-de-Montluc totalisent respectivement 12% et 13% de ce type de logements. Les logements de type résidence sont, quant à eux, presque inexistant dans le parc de logements neufs du territoire.

Si on analyse la surface moyenne des constructions récentes à l'échelle du territoire, on constate des fluctuations majeures au cours de la dernière décennie. Le graphique ci-dessus montre que la courbe de Cordemais semble suivre celle du territoire, c'est-à-dire que les surfaces moyennes des logements neufs sont pratiquement similaires au cours des années.

Cependant, la courbe de Saint-Etienne-de-Montluc se détache nettement à partir de l'année 2008 avec des constructions neuves d'une surface moyenne atteignant 153 m<sup>2</sup>. Au contraire, la commune du Temple-de-Bretagne est marquée par une diminution de la surface moyenne des constructions neuves, notamment en 2007 où la surface moyenne des nouveaux logements est de 65 m<sup>2</sup>.

La surface moyenne des logements construits entre 2005 et 2014 est la plus importante sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc (128 m<sup>2</sup>) par rapport à Cordemais (119 m<sup>2</sup>) et Le Temple-de-Bretagne (98 m<sup>2</sup>).



- Surface moyenne des logements commencés entre 2005 et 2014 - Source: SITADEL

## ZOOM SUR LA PÉRIODE 2010-2015

Sur l'ensemble des logements construits entre 2010 et 2015, 33,1% se sont implantés sur Cordemais, 10,4% sur le Temple-de-Bretagne et 56,5% sur Saint-Etienne-de-Montluc. Le pôle structurant de Saint-Etienne-de-Montluc canalise donc la production de logements à hauteur d'environ 60%, tel que prévu par l'objectif du SCOT à l'horizon 2030.

38,9% des logements construits entre 2010 et 2015 sur le territoire ont été produits par des procédures de lotissement, soit 239 logements au total (47% sur Saint-Etienne-de-Montluc, 40% sur Cordemais, 13% sur Le Temple-de-Bretagne).

La ZAC de la Chênaie représente une grande part dans cette production de logement puisque 21,1% des logements construits entre 2010-2015 sur le territoire (194 logements), soit 53,2% des logements construits entre 2010 et 2015 sur Saint-Etienne-de-Montluc.

SUPERFICIE MOYENNE DES PARCELLES DE 2010 À 2015	
CORDEMAIS	540 m <sup>2</sup>
LE-TEMPLE-DE-BRETAGNE	532 m <sup>2</sup>
SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC	686 m <sup>2</sup>
ENSEMBLE	610,6 m <sup>2</sup>

- Surface moyenne des parcelles de 2010 à 2015 - Source: SITADEL



La ZAC de la Chênaie : un des catalyseurs de la production de logements

## FOCUS SUR LE SCOT

Le SCOT impose une densité moyenne des logements pour les nouvelles opérations de l'ordre de 25 logements/ha pour le pôle structurant et 20 logements/ha pour les deux autres communes.

# SYNTHÈSE

## 1. L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

### *Ce qu'il faut retenir...*

- > Un réseau de voies de communication dense  
Deux gares desservent le territoire, socle majeur du développement de l'intercommunalité  
Les déplacements doux sont à développer au sein des bourgs notamment
- > Une population en constante augmentation
- > Des dynamiques à anticiper  
Une population légèrement vieillissante  
Une diminution modérée de la taille des ménages  
Un territoire familial
- > Un parc de logements et un statut d'occupation peu diversifiés : l'habitat individuel et le statut de propriétaire occupant  
Une part importante de grands logements sur le territoire pour une forte proportion de petits ménages
- > Un rythme de production de logements aujourd'hui porté par Saint-Etienne-de-Montluc avec la création de la ZAC de la Chênaie

### *Les premiers enjeux*

- > Le pôle gare et la potentielle ZAC de la Croix Morzel représentent les deux projets les plus importants en termes d'accueil de la population à venir : quel phasage pour quels logements ?  
> Prendre en compte la problématique des déplacements doux au sein des futures zones de développement
- > Anticiper et adapter l'offre en logements aux évolutions démographiques et sociologiques en marche sur le territoire
- > Prévoir à travers les OAP des secteurs de développement, une diversification des logements

## 2. LES FORMES D'HABITER LE TERRITOIRE

### 2.1. Les bourg, réservoirs d'urbanisation

La connaissance historique de la typologie des groupements bâtis apparaît comme une des clés de lecture qui permet d'envisager le développement des villes et des villages en fonction de leur contexte, leur qualité, leur identité. Dresser le portrait de ces types des villes, villages, bourgs et hameaux permet de mieux connaître leurs caractéristiques communes afin de déterminer des évolutions à venir.

Le territoire se compose de 3 bourgs principaux. La commune de Saint-Etienne-de-Montluc est l'un des pôles structurants de l'intercommunalité, selon le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le bourg de Saint-Etienne-de-Montluc s'est implanté au pied du coteau du Sillon de Bretagne, au carrefour des actuelles RD93 et RD17. Le bourg du pôle structurant concentre la plupart des équipements, commerces et services du territoire.

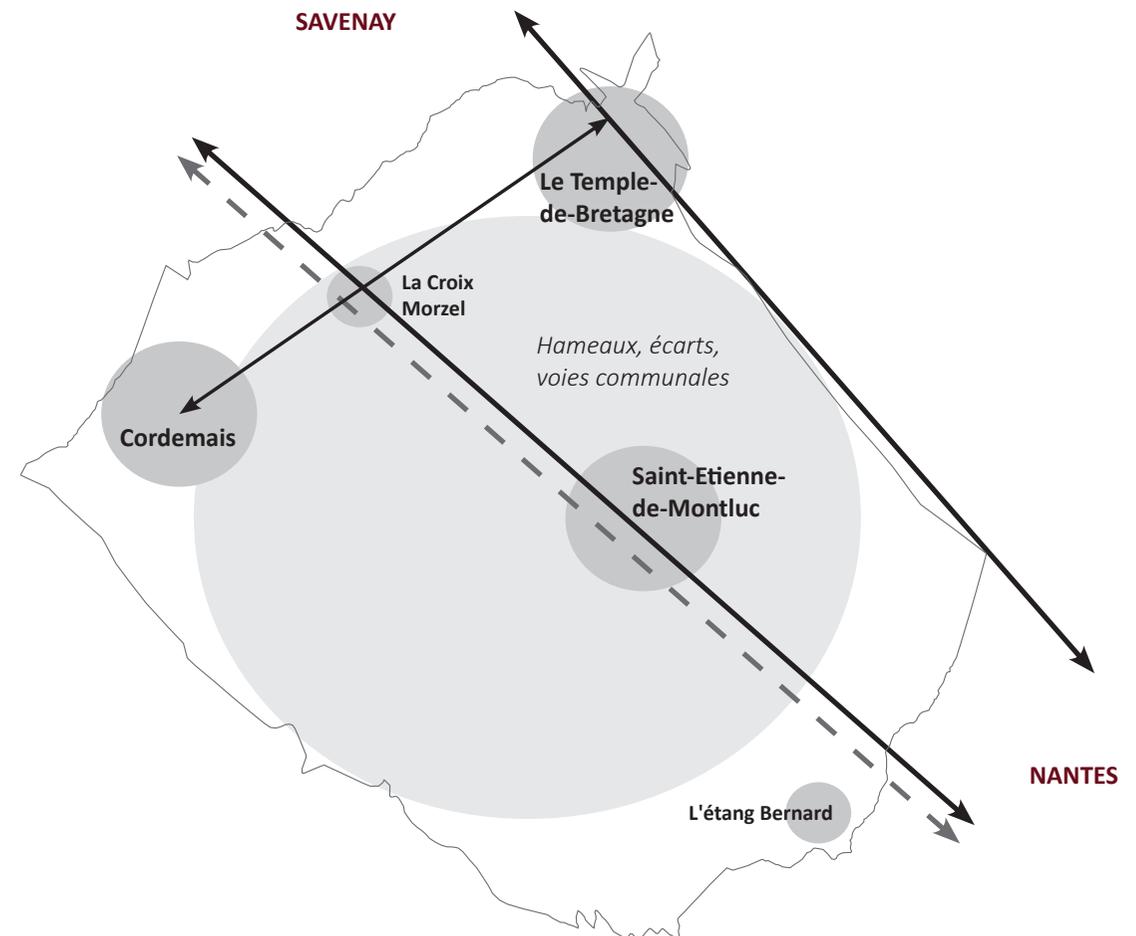
Le bourg de Cordemais est, quant à lui, localisé à proximité immédiate de la Loire, où se trouve notamment la centrale thermique et le port de Cordemais.

C'est donc entre l'espace portuaire et industriel et le bourg de Cordemais que ce sont principalement développés les équipements, les activités et les habitations.

Enfin, le Temple-de-Bretagne, de plus petite superficie, est situé au Nord-Ouest du territoire, le long de la route nationale RN65.

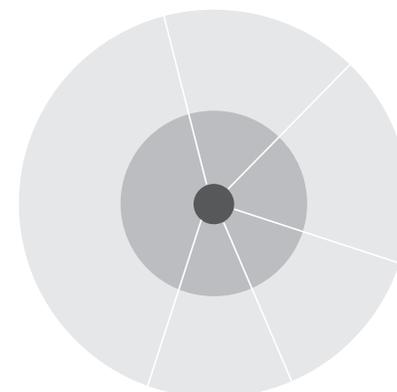
Située à environ 6 kilomètres de la voie ferrée, la commune du Temple-de-Bretagne a eu des difficultés à attirer et conserver une population stable.

Au sein du territoire, deux villages se démarquent par leur importance démographique. Tout d'abord, le village de la Croix Morzel, situé à Cordemais, où se trouve une des deux gares qui desservent le territoire. Le second village est celui de l'étang Bernard, sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc, à proximité de Couëron. Ce village se caractérise par un bâti dense et rural qui contraste avec les autres hameaux du territoire.

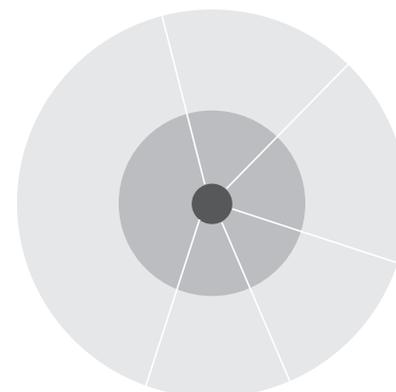


### 2.1.1. Les églises, points initiaux de formation des bourgs du territoire

*Saint-Etienne-de-Montluc*

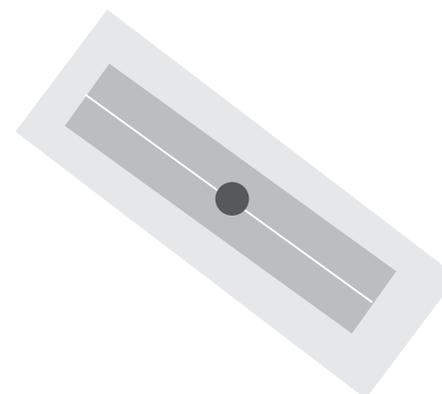


*Cordemais*



- **Eglise**
- **Noyau historique**
- **Développement du bourg**

*Le Temple-de-Bretagne*



Les bourgs des 3 communes du territoire se sont formés autour des églises. Le bâti de ces centres anciens s'est implanté en front bâti continu à l'alignement de la voie et sur un parcellaire étroit et laniéré.

La densité de ce front bâti ainsi que son homogénéité architectural en termes de hauteur, de volume et de style forment le tracé de la rue. Les places de l'église représentent des carrefours autour desquels le développement urbain s'est fondé en premier lieu. Les noyaux historique des bourgs de Saint-Etienne-de-Montluc et Cordemais sont découpés en divers îlots par les rues étroites.

En observant les cartes de l'état major, on constate que les bourgs de Saint-Etienne-de-Montluc et de Cordemais ont une forme historique plus concentriques alors que le bourg du Temple-de-Bretagne s'est historiquement formé de manière linéaire, suivant la voie traversante du bourg, actuellement la départementale 965.

En effet, le bourg de Saint-Etienne-de-Montluc s'est initialement formé au croisement de deux axes majeurs de circulation, facilitant ainsi les déplacements pour les habitants. Le bourg du Temple-de-Bretagne s'est aussi formé à partir d'un noyau initial implanté à proximité d'un axe majeur de transport. En revanche, Cordemais s'est développé plus à l'écart des grandes voies de communication, mais à proximité immédiate du fleuve.

Les premières extensions des noyaux des bourgs correspondent aux premières constructions au coup par coup qui se sont réalisées le long des axes prolongeant les places de l'église.



## 2.1.2. Cordemais, un bourg contraint par ses limites administratives et environnementales



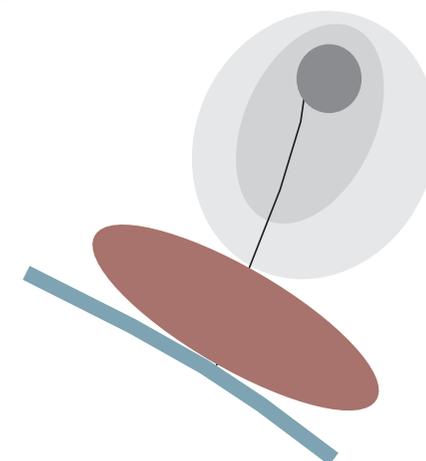
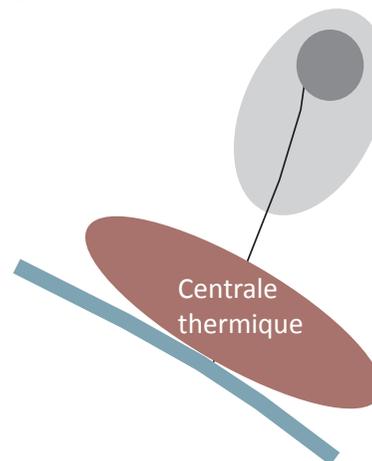
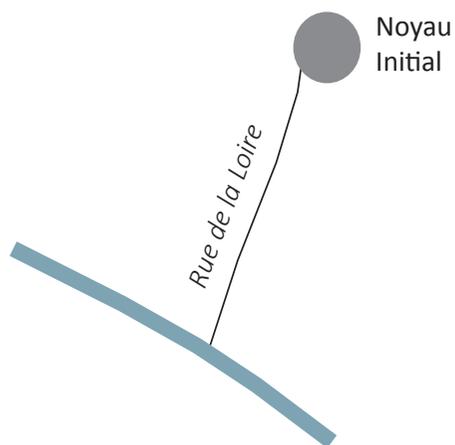
1951



1981



2012



Le noyau initial de la commune de Cordemais s'est installé à proximité par rapport à la Loire jusqu'à la fin du XIXème siècle. Avec l'implantation de la centrale thermique, les années 1970 ont vu l'urbanisation du bourg s'étendre vers le sud de la commune, le long de la rue de la Loire.

L'urbanisation vers le sud s'est principalement traduite par la création d'équipements scolaires, et notamment les équipements sportifs de la commune.

La transformation du sud de la commune est aussi due à la présence du port de Cordemais qui a attiré au cours des années des activités annexes tels que camping, restaurant, port à sec... et prochainement le centre culturel Loirestua.

Contraint par la Loire au sud ainsi que par l'Ouest et sa limite communale, le bourg de Cordemais s'est aussi développé sur ses franges Nord et Est. Il est désormais contraint par son rayonnement physique.





1989

Avec la présence de la Loire au sud ainsi que la limite de la commune à l'Ouest, les extensions de Cordemais se sont implantées vers le Nord ainsi que l'Est du bourg.

Ces extensions sont caractérisées par un habitat de type pavillonnaire. Les premiers lotissements se sont implantés préférentiellement sur la frange Nord du tissu ancien. Ces quartiers d'habitations correspondent à des ensembles homogènes d'un point de vue architectural.

Dans une grande partie de ces lotissements, le bâti est implanté au milieu de grandes parcelles. La qualité et la cohérence des espaces publics varient d'une opération à une autre mais les voiries sont souvent très larges.

L'extension urbaine du bourg de Cordemais s'est poursuivie sur la frange Est avec la création de nouveaux quartiers résidentiels. L'urbanisation de cette partie du territoire donne une forme concentrique au bourg de Cordemais.



2012



### Contraintes

-  Contraintes physiques (centrale, lignes haute tension, limite communale...)
-  Contraintes de protection des espaces naturels
-  Espaces naturels (ZNIEFF, Natura 2000, Zico, marais ...)
-  Zones humides
-  Continuités arborées à préserver

### Potentialités

-  Zones AU
-  Dents creuses
-  1 Aménagement à court terme des dernières opportunités foncières
-  2 Secteur d'habitat prévu à long terme
-  3 Projet de renouvellement urbain
-  4 Projet Loirestua
-  5 Villa Cheminée



### 2.1.3. Saint-Etienne-de-Montluc, une polarité à développer

Le bourg de Saint-Etienne-de-Montluc, au bâti dense et formé autour de la place de l'église, a commencé à s'étoffer vers le milieu du 19<sup>ème</sup> siècle. Ce développement de l'urbanisation correspond à la mise en service en 1857 de la gare SNCF de Saint-Etienne-de-Montluc, située sur la liaison Nantes - Savenay.

Les premiers quartiers d'habitations se sont donc développés vers le sud du bourg, à proximité de la gare. Les extensions se sont ensuite poursuivies vers l'Est en suivant le linéaire de la voie ferrée ainsi que les axes de communication parallèles. Le développement des constructions vers l'Est de Saint-Etienne-de-Montluc s'explique par la proximité de la commune avec Nantes.

Les plus grandes phases d'urbanisation que connaît la commune débutent dans les années 1965. Cette urbanisation importante absorbe les écarts et hameaux situés à proximité immédiate du bourg de Saint-Etienne-de-Montluc. Plus récentes, les dernières extensions urbaines se sont faites sous la forme d'opérations individuelles groupées (La Terroussais, La Grande Vigne...) de manière préférentielle vers le Nord du bourg de Saint-Etienne-de-Montluc. Ces nouvelles opérations peuvent souvent être fortement consommatrices d'espaces.

Les extensions du bourg correspondent à des lotissements pavillonnaires caractérisés par des parcelles larges où le bâti est implanté en retrait par rapport à la voirie. Ces lotissements sont souvent desservis par des voies en impasse. L'architecture de ces extensions urbaines s'est banalisée à travers des constructions enduites et couvertes d'une toiture en ardoises. Les limites séparatives de ces habitations sont le plus souvent marquées par des haies mais certains quartiers se démarquent par un traitement des limites très peu opaque, voire nues, entre les constructions.

Le développement de la commune s'est principalement fait à travers la création de lotissements qui se sont majoritairement implantés le long des voies de communication reliant le bourg de Saint-Etienne-de-Montluc aux communes alentours. Cette situation a progressivement transformé le bourg concentrique en une entité urbaine en étoile et a ainsi laissé des espaces interstitiels non bâtis.

Il est donc essentiel que le PLUi prenne en compte l'enjeu de densification et de comblement des dents creuses sur le territoire de Saint-Etienne-de-Montluc.



- Des limites séparatives variées -



- Des dessertes en impasse et des espaces publics peu valorisés -



- Des opérations très consommatrices d'espace -



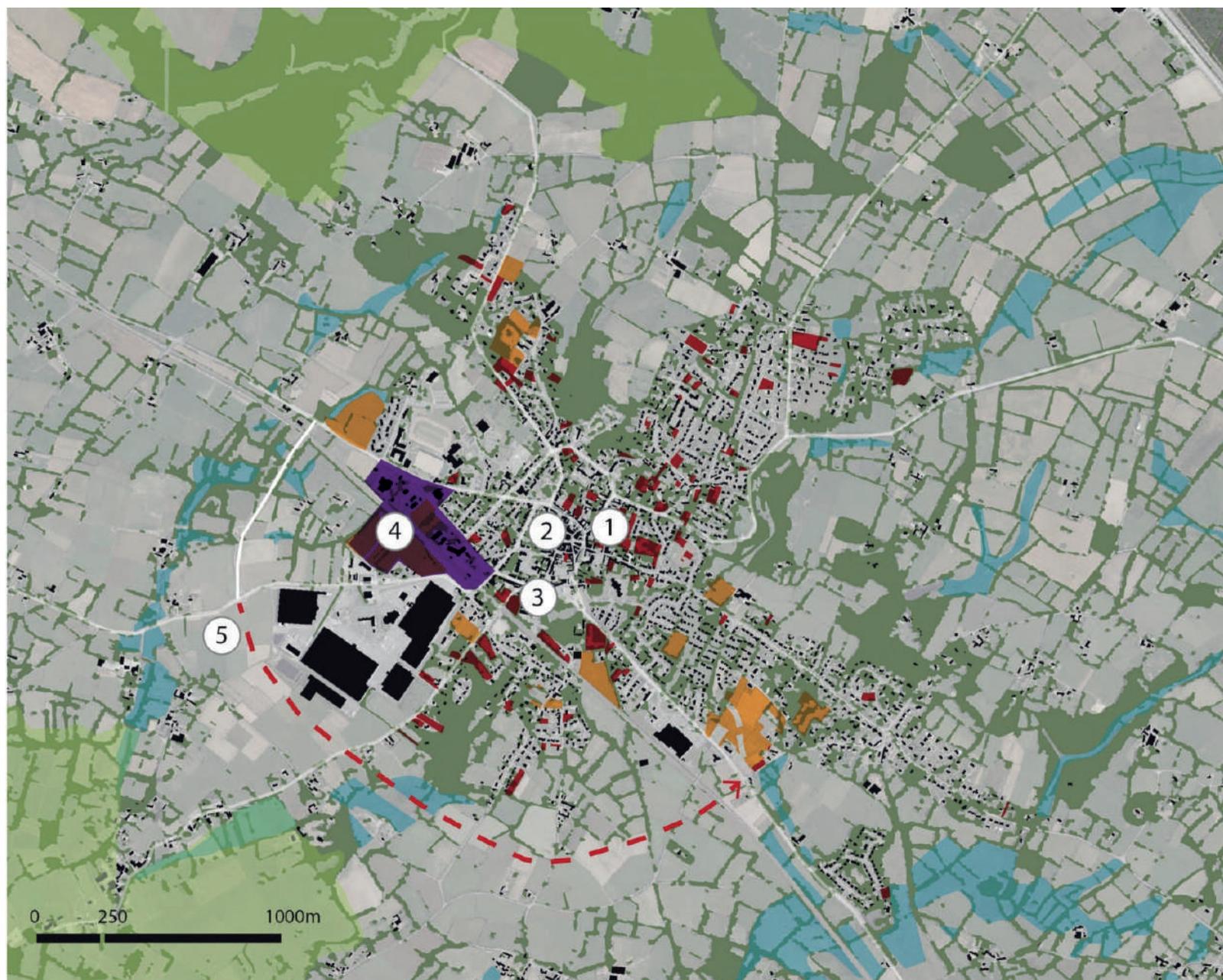
### Contraintes

-  Espaces naturels (ZNIEFF, Natura 2000, Zico, marais ...)
-  Zones humides
-  Continuités arborées à préserver

### Potentialités

-  Peu de zones AU restantes
-  Friches
-  Dents creuses

-  1 S'interroger sur la valorisation et/ou la protection des dents creuses et coeurs d'îlots produire du logement
-  2 Renforcer l'attractivité du centre-bourg
-  3 Identifier les potentiels secteurs de renouvellement urbain
-  4 Projet pôle gare
-  5 Contournement routier à finaliser



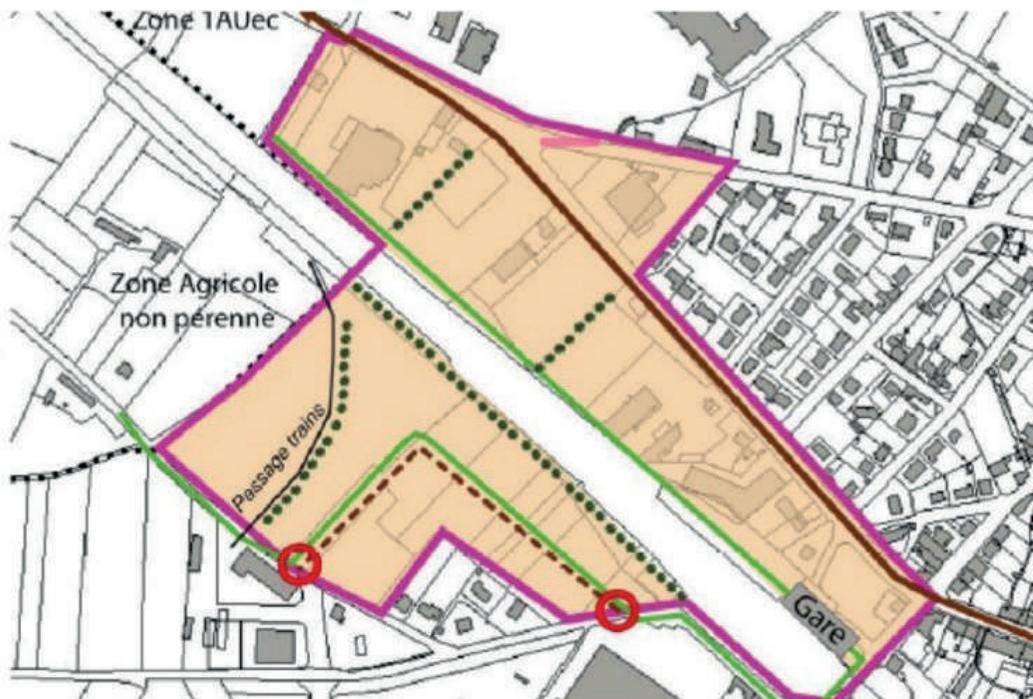
## LE PÔLE GARE DE SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Le secteur de la gare de Saint-Etienne-de-Montluc, en tant que pôle structurant, est concerné par un potentiel projet de ZAC s'étendant sur 13 hectares. Il s'agit d'un projet majeur à l'échelle de l'intercommunalité puisque le but poursuivi est de conforter l'attractivité du territoire et ce, que ce soit en terme démographique ou économique.

Les objectifs de ce projet sont diversifiés. Il permet en premier lieu de valoriser la gare ainsi que d'articuler le quartier avec le centre-bourg. S'en suivent les principaux effets, à terme, à savoir le développement du parc de logements ainsi que l'intégration des équipements, services et commerces à proximité de cette desserte, jouant le rôle de porte d'entrée sur la commune.

### FOCUS SUR LE SCOT

Le SCOT souhaite structurer le territoire par les modes ferroviaires en renforçant la desserte et en traitant les gares comme pôles de centralité. Le nombre en logements est estimé à 200-250.



Gare – Saint-Etienne-de-Montluc

- Limite de la zone à urbaniser
- - - Limite des zones à urbaniser ou agricole non pérenne dans le prolongement de la zone
- Secteur à urbaniser
- Voie existante d'accroche au réseau viarie
- - - Principe de desserte interne
- Principe de liaison douce
- Accès à aménager
- - - Plantations à conserver

#### 2.1.4. Le-Temple-de-Bretagne , un bourg limité par son emprise communale et caractérisé par sa proximité avec la RN165



**L'hyper bourg, organisé autour de l'église, linéaire et dense.**



**Les franges du bourg, où le bâti est implanté de manière aléatoire, d'une densité plus faible.**



**Les extensions pavillonnaires avec une architecture et une implantation similaire**



1964



La commune du Temple-de-Bretagne s'est développée à partir du milieu des années 1965 et la création de la route nationale. Cette proximité avec la RN165 qui relie Nantes à Savenay permet à la commune d'attirer de nouveaux habitants. Cependant, aujourd'hui ce grand axe constitue une contrainte et limite le développement de la commune.

Le bourg de la commune est caractérisé par un linéaire bâti dense et mitoyen implanté à l'alignement par rapport à la rue. En s'éloignant du bourg, la densité bâtie est plus faible, notamment dans les opérations d'habitation pavillonnaires. Entre ces deux morphologies bâties, on retrouve en frange du bourg, des densités lâches, avec des pavillons implantés au gré des opportunités foncières, sans organisation marquée.

Contraintes

-  Contraintes physiques (limites communales, route Nationale...)
-  Contraintes de protection des espaces naturels (zones humides)
-  Continuités arborées à préserver

Potentialités

-  Zones AU au PLU
-  Friches
-  Dents creuses

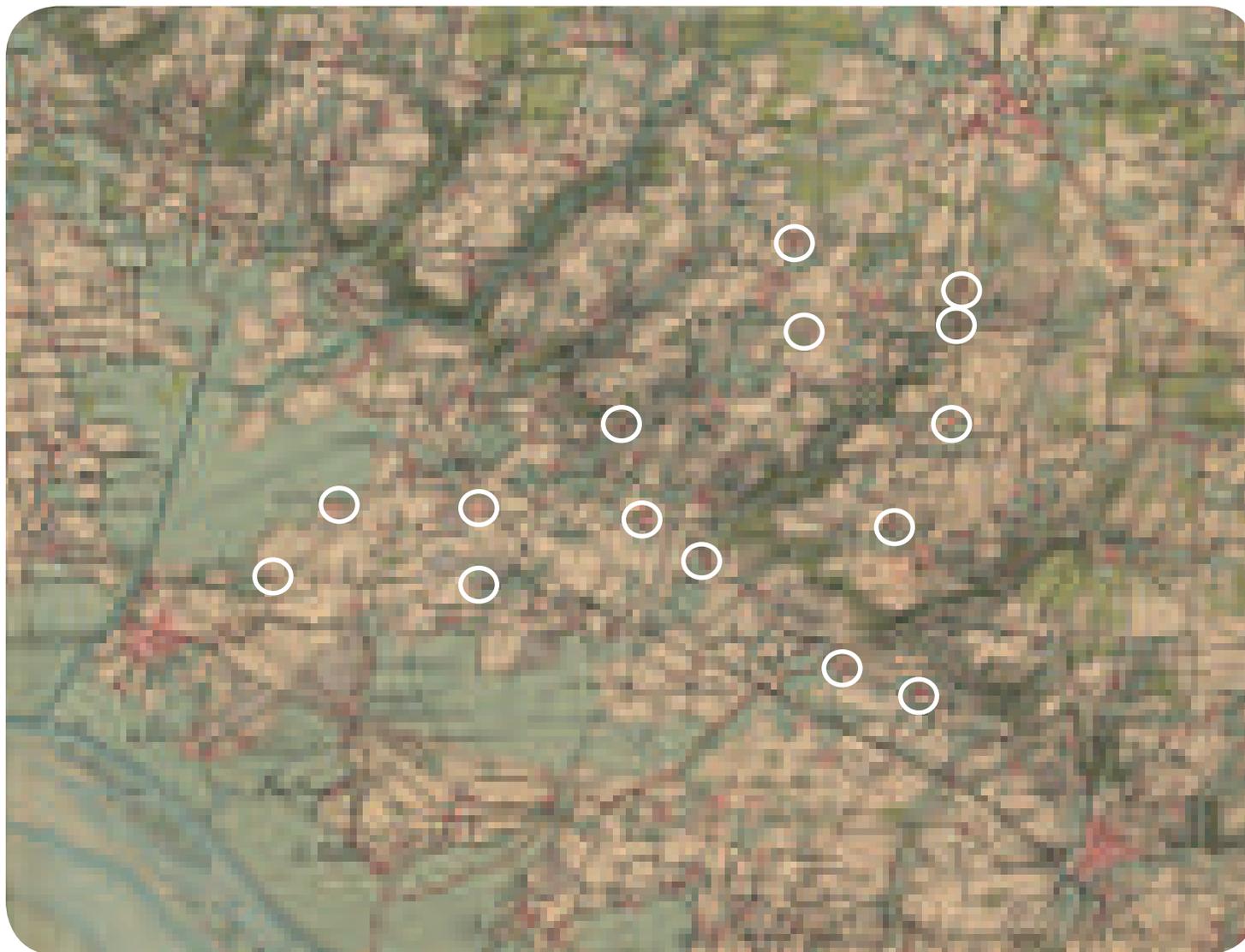
-  1 Requalification des anciens locaux d'activité
-  2 Pôle équipements
-  3 Des zones humides proches du bourg à préserver et valoriser à travers le projet urbain
-  4 Exploitation agricole dont la pérennité est à préciser
-  5 Emprise de l'école à repenser comme une zone de projet à termes
-  6 La RN165 : contrainte au développement du bourg et au cadre de vie (coupure physique, zone de bruit)
-  7 Zone humide (au titre de la loi sur l'eau) bloquant tout aménagement



 Projet de requalification urbaine

## 2.2. Des hameaux historiques aux hameaux contemporains

### 2.2.1 Les exploitations, briques initiales des hameaux



- Carte de l'état-major (1820 - 1866) - Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

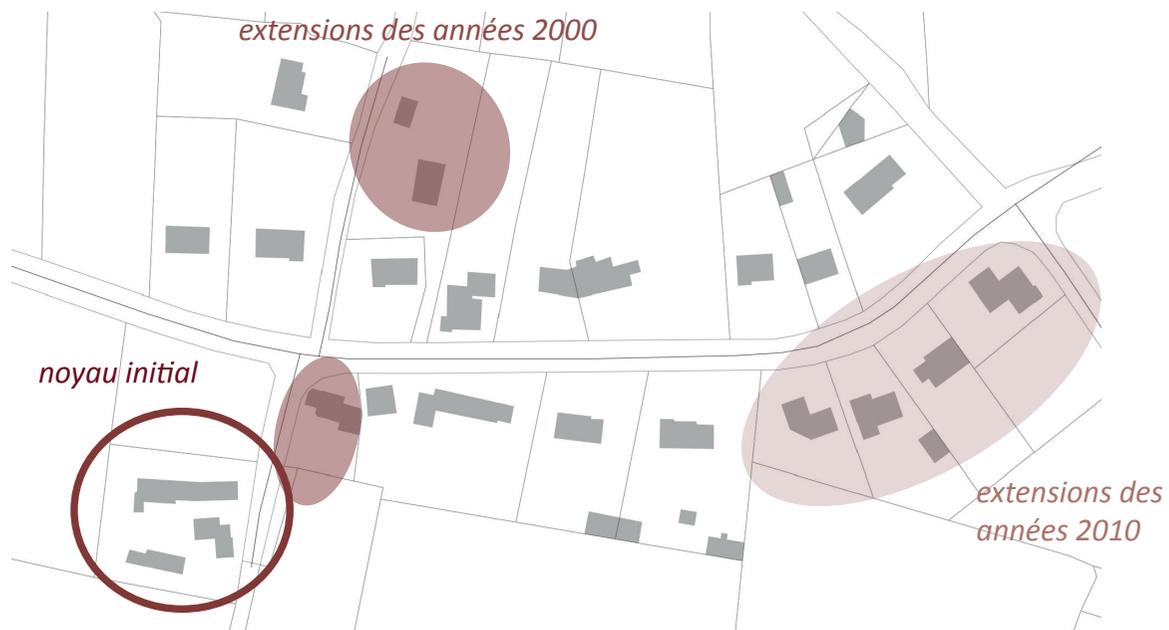
Les corps de ferme représentent un groupement de bâti disposé autour d'une cour ceinturée par les plantations et les façades des différents bâtiments (grange, étable, écurie, logement...) qui les composent.

Ces corps de ferme sont répartis sur l'ensemble du territoire. Ils se sont originellement implantés à proximité des terres agricoles exploitables ainsi que des axes de circulation.

Inadaptés aux techniques modernes et aux nouvelles réglementations, ces anciens corps de ferme ont, pour une grande part, été reconvertis. Leur localisation à proximité des axes de communication a engendré l'implantation de nouvelles habitations autour de ces corps de ferme afin de former des écarts et des hameaux.

Au sud du territoire intercommunal, d'autres petits noyaux d'habitations se sont formés, profitant de la proximité du fleuve pour les activités liées à la pêche. Ces habitations constituent les briques initiales des hameaux situés au sud du territoire.

## Exemple - Le hameau de l'Audiais



Situé à l'Est de la commune de Cordemais, le hameau de l'Audiais s'est initialement formé autour d'une exploitation. L'exploitation s'est stratégiquement placée au croisement de plusieurs voies de communication importantes ainsi que de la voie ferrée. Au cours de la deuxième moitié du 20ème siècle, quelques maisons se sont implantées à proximité immédiate de l'exploitation.

Si le hameau historique n'a subi que des mutations légères, l'Audiais a tout de même accueilli deux nouvelles constructions au cours de la décennie 2000 puis 4 nouvelles maisons ont été édifiées depuis 2010, transformant l'Audiais en une petite entité urbaine.



## 2.2.2 Des hameaux contemporains aux partis pris paysagers

### Exemple - Le hameau de la Blandinais

Le hameau de la Blandinais s'est établi initialement le long de l'actuelle départementale 93, au Nord-Est du bourg de Saint-Etienne-de-Montluc. Profitant du cadre boisé du secteur, un lotissement pavillonnaire s'est implanté au cours des années 1970. Le lotissement est caractérisé par de grandes constructions implantées sur de très grandes parcelles et avec un recul très important par rapport à la voirie, elle-même d'emprise conséquente. Isolé du bourg, il est désormais arrimé à l'agglomération.

En effet, en moyenne, les parcelles représentent des unités foncières d'environ 4 000 m<sup>2</sup> et les constructions associées font en moyenne 180 m<sup>2</sup>, soit une emprise moyenne de seulement 4,5%.

La préservation du cadre de vie, du caractère architectural et paysager du secteur est un enjeu que le PLUi doit prendre en compte en vue des réflexions sur une possible densification de la Blandinais.



## QUELS ENJEUX POUR LE VILLAGE DE LA CROIX MORZEL ?

### 2.2.3 La Croix Morzel, seconde polarité de Cordemais ?

La Croix Morzel constitue le hameau le plus important sur la commune de Cordemais. Initialement, le hameau s'est formé au carrefour de l'actuelle départementale 49 qui permet de rejoindre Cordemais depuis Le Temple-de-Bretagne, de la voie ferrée ainsi que d'une voie communale. La Croix Morzel est aujourd'hui aussi longée par la départementale 17. Cette départementale très fréquentée (5 600 véhicules/jour en moyenne) relie Savenay et Nantes en passant par Saint-Etienne-de-Montluc.

La convergence de ces voies de communication et la mise en service en 1857 de la gare de Cordemais a fait de La Croix Morzel un véritable carrefour, un lieu de passage. Cette fréquentation, due aux camions et aux voitures rend difficile et dangereux les déplacements actifs.

Si dans un premier temps, l'urbanisation de la Croix Morzel était de type industriel pour sa facilité d'accès par les entreprises, à partir des années 1980, les constructions à usage d'habitation s'installent sur le hameau. Les habitations s'implantent le long des voies de communication, formant ainsi un ensemble dispersé, éclaté, sans cohérence. Le secteur est caractérisé par la présence de dents creuses et de friches industrielles.

Le bourg de Cordemais, contraint par le fleuve et la limite communale, peut difficilement s'étendre davantage. La Croix Morzel, située à proximité du noyau historique et desservie par une gare SNCF revêt le potentiel d'un secteur ZAC. Le secteur défini de 18,5 hectares pourrait représenter, à terme, jusqu'à 250 logements.

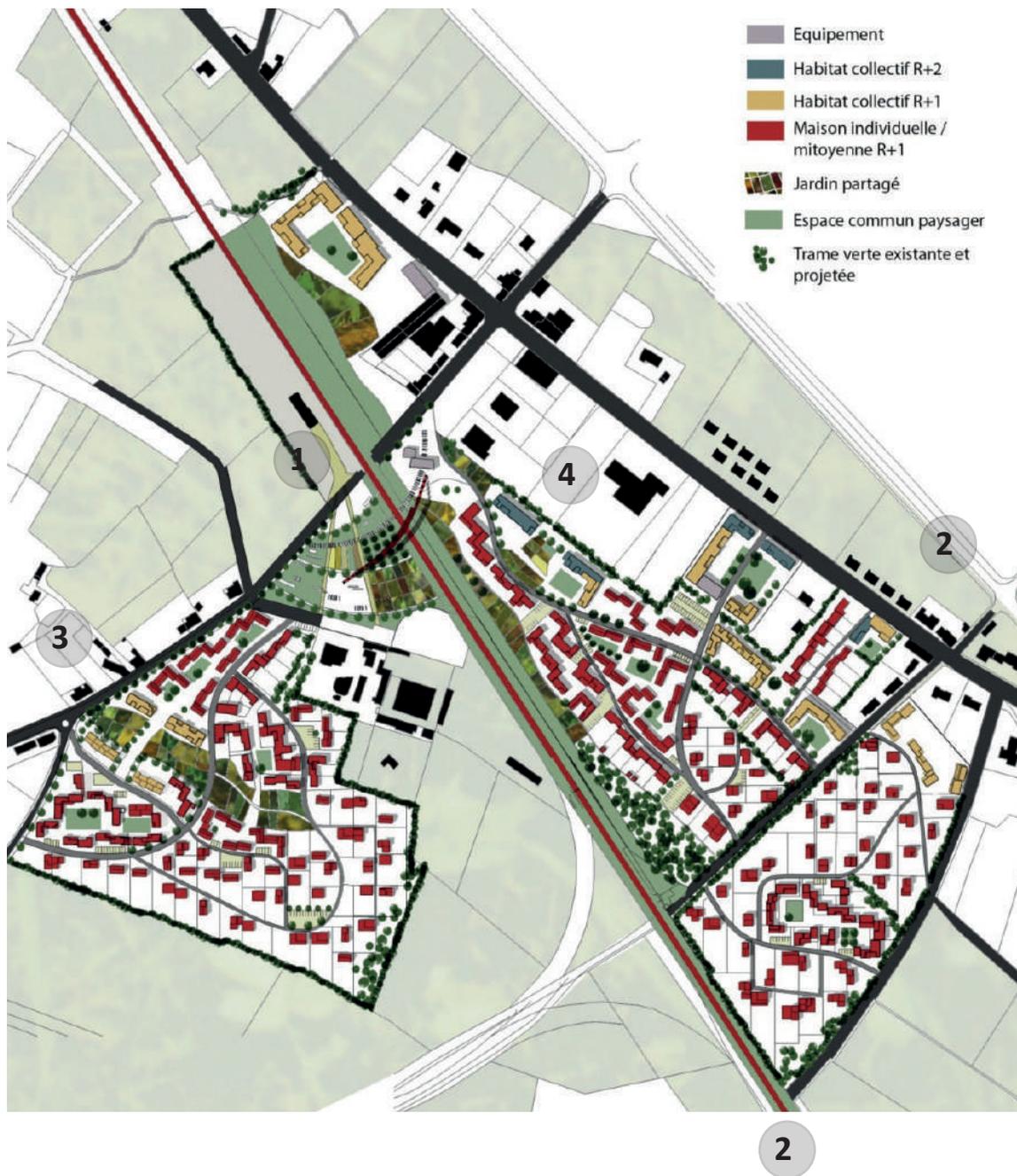
L'enjeu du PLUi est donc de prendre en compte le scénario choisi et de faire de La Croix Morzel une entité secondaire tout en préservant l'attractivité du centre-bourg.



Le SCoT permet à certains villages une extension limitée de l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine. Le SCoT identifie le village de la Croix Morzel comme pouvant bénéficier de ces possibilités d'extension.

Le SCoT précise également les conditions dans lesquelles ces possibilités sont offertes. Ainsi, ces extensions en continuité de l'enveloppe urbaine doivent faire l'objet d'un projet de village, venant préciser les conditions relatives à :

- l'objectif de densification et d'optimisation des espaces
- la structuration de la trame viaire, notamment à la gestion des entrées de village
- l'apaisement des vitesses, à l'organisation du stationnement et au développement et à la sécurisation des modes actifs,
- la gestion des interfaces avec le milieu environnant végétal et bâti, notamment à l'intégration paysagère et à la valorisation des cônes de vue,
- la cohérence du parcellaire et des formes bâties, notamment dans leur rapport à l'espace collectif et dans l'optique de l'émergence de séquences urbaines cohérentes,
- aux espaces collectifs, à leurs fonctions, notamment en matière de vie sociale et de desserte éventuelle par les transports collectifs, aux possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements, la valorisation du bâti traditionnel existant,
- la pérennisation des activités agricoles, notamment en matière de gestion de circulations d'engins et de bétail, et de possibilités d'évolution des bâtiments d'exploitation
- la gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie et la production d'énergies renouvelables et la performance énergétique renforcée des constructions



PHASE 1 : entre 155 et 185 logements et 40 places appart'hôtel - 2 équipements

Phase réalisable dans les 10 ans à venir, soit à l'échéance du PLUi



PHASE 2 : environ 102 logements

Phase au-delà de l'échéance du PLUi : 2AU au PLU en vigueur

- 1 Une gare à valoriser, notamment dans la perspective du cadencement et du développement de la Croix Morzel
- 2 Des infrastructures qui sont sources de coupures physiques et de nuisances
- 3 Des réflexions à avoir sur le lien avec le bourg de Cordemais
- 4 Des emprises économiques à réinterroger

## 2.2.4. Quel devenir pour le hameau de l'étang Bernard ?

Les hameaux sont le plus souvent implantés au croisement d'axes de circulation, à l'écart des zones de contraintes et avaient pour vocation principale l'agriculture ou la pêche.

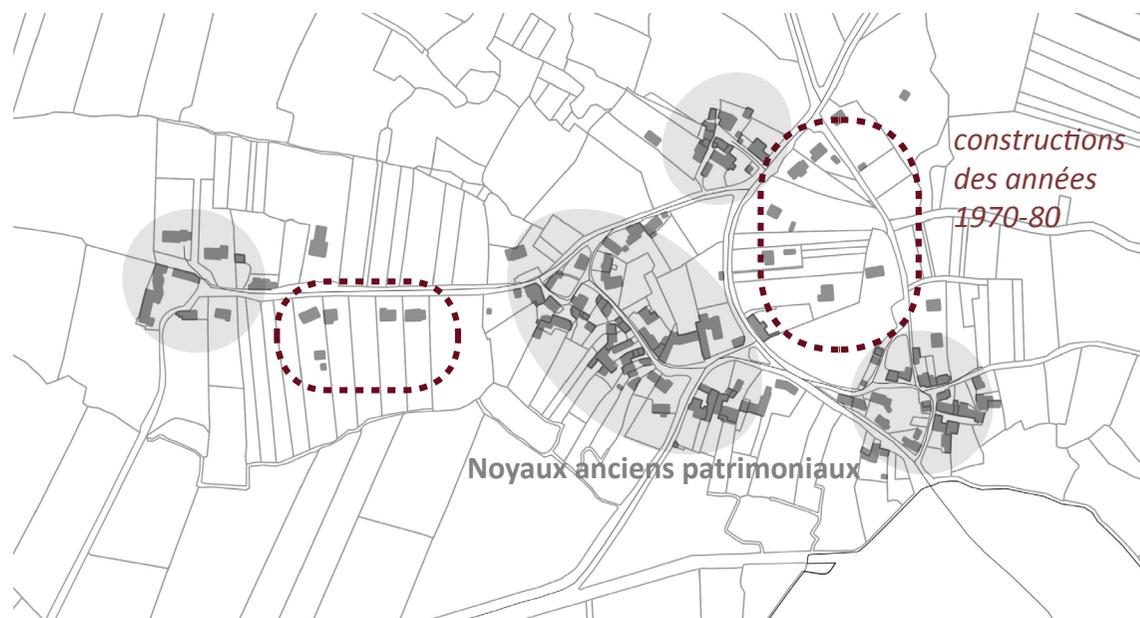
La seconde activité est celle qui a déterminé l'implantation du hameau L'étang Bernard, sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc.



Situé à la limite Sud-Est du territoire, le hameau de L'Etang Bernard est à proximité de Couëron. Le hameau s'est développé autour d'un noyau initial constitué par quelques maisons. Aujourd'hui la densité du bâti du hameau de l'Etang Bernard est plus forte que la majorité des hameaux du territoire.

Le développement d'habitat pavillonnaire a été stoppé dès le milieu des années 1980. Ces nouvelles constructions ont étendu le noyau initial concentrique vers l'Est et l'Ouest. L'organisation du village a ainsi été préservée.

L'enjeu du PLUi est donc de protéger le hameau de l'Etang Bernard à travers une réglementation adaptée des constructions.



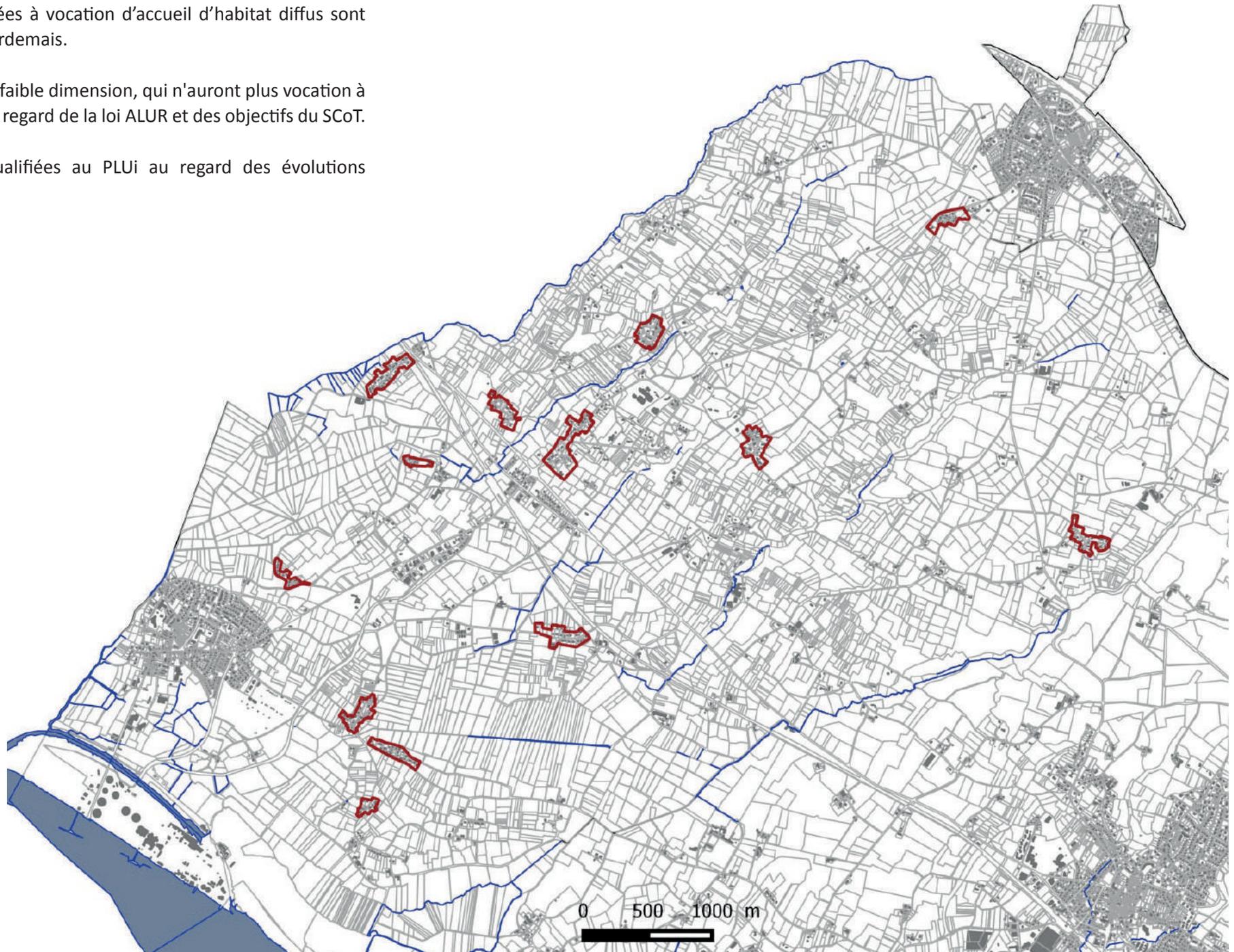
- De nouvelles constructions implantées au milieu de larges parcelles sur le hameau de L'Etang Bernard -



13 zones Urbaines isolées à vocation d'accueil d'habitat diffus sont présentes au PLU de Cordemais.

Elles sont des unités de faible dimension, qui n'auront plus vocation à être en zone urbaine au regard de la loi ALUR et des objectifs du SCoT.

Ces zones seront requalifiées au PLUi au regard des évolutions législatives.



### 2.2.5. Le hameau de la Marquellerais, un hameau patrimonial

Le hameau de la Marquellerais est classé en Ahp, secteur défini dans un souci de préservation du patrimoine bâti.

Plusieurs projets ont été autorisés dans une optique de valorisation patrimoniale d'anciens bâtiments agricoles.



- Hameau de la Marquellerais, classé Ahp -



# SYNTHÈSE

## 2. LES FORMES D'HABITER LE TERRITOIRE

### Ce qu'il faut retenir...

- > Un développement urbain désormais limité et sous contrainte pour les bourgs de Cordemais et du Temple de Bretagne
- > Deux projets d'importance sur le territoire : la ZAC de la Croix Morzel et le projet « pôle gare » à Saint-Etienne de Montluc
- > L'étang Bernard, hameau le plus important du territoire, se caractérise par une forte densité et une qualité architecturale et paysagère à préserver
- > De nombreux hameaux patrimoniaux présents sur le territoire
- > Une trame verte et bleue dense et diversifiée

### Les premiers enjeux

- > Proposer un développement qualitatif pour les opportunités de développement des bourgs
- > Calibrer l'offre en logements au sein du PLUi pour les 10 prochaines années par un phasage de l'urbanisation
- > Analyser les différents modes de production de logements
- > Quel rôle pour les hameaux et les écarts ? Quelle harmonisation proposer?
- > Harmoniser les prescriptions en matière de préservation du patrimoine bâti isolé au sein du PLUi
- > Intégrer les zones humides et la trame verte au projet de territoire, y compris en milieu urbain

### 3. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DE QUALITÉ

Le territoire bénéficiant d'un patrimoine de qualité, une méthodologie a été mise en place afin de recenser les différents types d'édifices présents sur le territoire.

Une charte relative à ce patrimoine a été élaborée afin de permettre de faire ressortir les différentes typologies de bâtis et les spécificités les caractérisant.

#### MÉTHODOLOGIE

Les fiches suivantes ont été réalisées à partir de relevés photographiques, de terrain non exhaustifs, des rues de bourgs, des hameaux, des villages, des constructions isolées, sur le territoire.

Ont été photographiés, les édifices et secteurs dont le caractère architectural traditionnel ( soit avant la dernière guerre mondiale) présente un intérêt patrimonial et nécessite la mise en place de mesures de protection adaptées.

Les photographies présentées ont été prises uniquement depuis l'espace public (rue, route, chemin). Tout élément présentant un intérêt patrimonial, situé en retrait ou non visible depuis la voie n'a pu être relevé.

Des critères de sélection ont été déterminés afin de classer les constructions ou les secteurs par typologies. Ces critères peuvent varier selon la situation du bâti (bourg, hameaux, constructions isolées).

#### CRITÈRES DE DÉTERMINATION

##### **Le nombre de constructions :**

Sont définis comme bourg et village, les ensembles denses de plus de 20 habitats, les hameaux, les ensembles de moins de 20 habitats, les habitats isolés, une ou quelques habitations.

##### **L'organisation du tissu bâti et ses caractéristiques :**

L'implantation des constructions par rapport à la rue/route/ sur la parcelle.

La densité et la continuité du bâti par rapport à la voie et sur le parcellaire

La hauteur des constructions et leur volume

Les matériaux employés

Présence ou non de locaux commerciaux en rez de chaussée

Présence de jardin en front de parcelle

##### **La présence de fermes ou de bâtiments agricoles**

##### **La présence de maison de maître**

##### **Sensibilité paysagère**

Regard sur l'intégration des constructions dans leur contexte paysager et géographique

Traitement des limites de propriété et relations des constructions entre elles

Vue sur le patrimoine depuis l'espace public

##### **La présence d'éléments architecturaux singuliers**

### 3.1. Le patrimoine classé des Monuments Historiques

Le patrimoine protégé n'est pas le but de la présente étude étant déjà soumis aux contraintes de classement et de protection par l'ABF. Seule l'église de Saint-Etienne est actuellement classée sur le territoire.

De nombreux autres édifices exceptionnels sont préservés et restaurés par les collectivités locales ou des propriétaires, fondations, etc... .

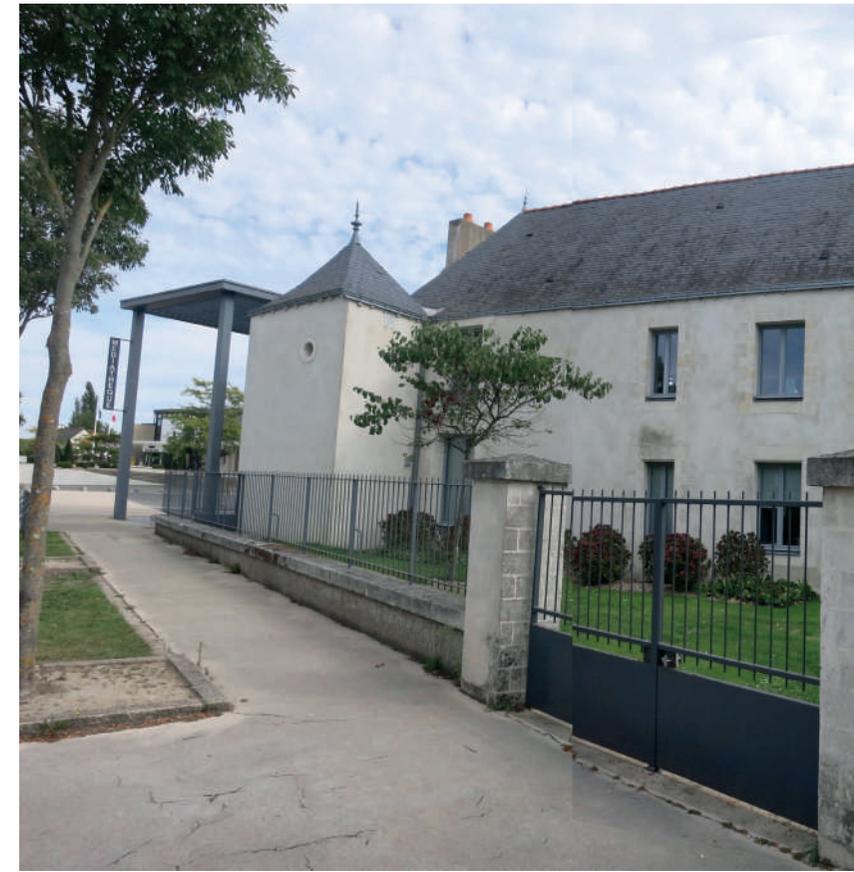
ÉGLISE SAINT ETIENNE CLASSÉE



ÉGLISE DU TEMPLE-DE-BRETAGNE RÉCEMMENT RESTAURÉE



MÉDIATHÈQUE DE CORDEMAIS



## 3.2. Le bâti ancien du bourg

### BOURG DU TEMPLE-DE-BRETAGNE, UN PATRIMOINE À HARMONISER

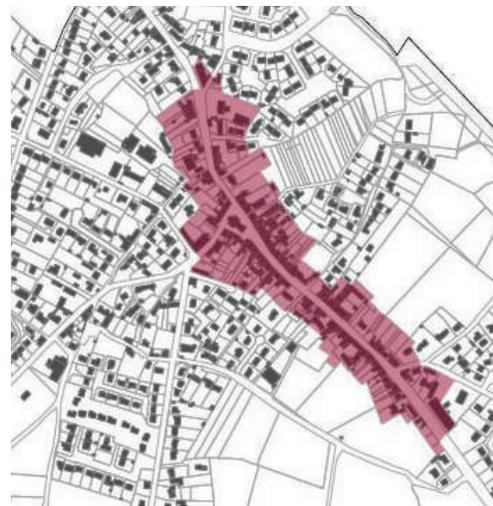
LE BOURG HISTORIQUE DE TYPE RURAL, s'est développé essentiellement le long de la voie, englobant l'église en son centre. Au sein de celui-ci, quatre grandes typologies ont pu être identifiées : l'édifice communal ou religieux, la maison de bourg, la maison de maître ou encore la ferme agricole.

LES MAISONS DE BOURG, répondent à des caractéristiques urbaines semblables. Implantées principalement en alignement continu sur la rue, ce type de bâti est mitoyen et assez haut, sur deux ou trois niveaux avec des combles. Elles sont marquées par une certaine régularité des ouvertures de leur façade. Des rez-de-chaussée à usage de commerces sont présents à proximité de l'église. La présence de porches dévoilent les cours intérieures. Les toitures sont généralement simples, en ardoises à deux pans. Seule la rénovation est assez hétérogène. Très peu de ces bâtisses ont retrouvé leur caractère traditionnel en pierre apparente. La plupart présentent un enduit vieillissant pâle ou grisâtre. D'autres ont été parées d'un bardage bois peu adapté, contrastant avec le matériau premier.

LES MAISONS DE MAÎTRE, présentes dans le bourg, se démarquent par un traitement plus travaillé de leur façade (cheminées, oeil de boeuf, corniches, bas relief) la multiplicité des matériaux employés, pierres de taille, grès, brique ou encore leur toiture en ardoise à plusieurs pans. On les retrouve alignées sur la rue ou légèrement en retrait avec un jardin en front.

QUELQUES ENSEMBLES À VOCATION ANCIENNEMENT AGRICOLE, ressortent dans ce paysage de bourg, part leur retrait sur la parcelle, leur cour donnant sur la rue, leur hangar, ou l'absence de clôtures. De hauteur plus basse que la maison de bourg, ils possèdent un ou deux niveaux. Les granges, collées à la rue, au revêtement vieilli sombre, présentent un volume sobre mais imposant presque sans ouvertures, si ce n'est de grandes portes de bois.

LES LIMITES DE PROPRIÉTÉ lorsqu'elles sont apparentes, sont de matières diverses et variables : ancien murs de pierre, végétale, bois, pvc, parpaing, galvanisé..., conférant un aspect général peu harmonieux au bourg. Quelques portails anciens à piliers de pierre constituent des éléments intéressants à préserver. Enfin, DES PORCHES AINSI QUE DES COURS DE CENTRE-BOURG marquent également le paysage urbain.



- Typologie de bourg-rue, représenté par un front bâti quasi-continu. Le parcellaire laisse apparaître la présence de cours et de jardins en arrière du bâti. -

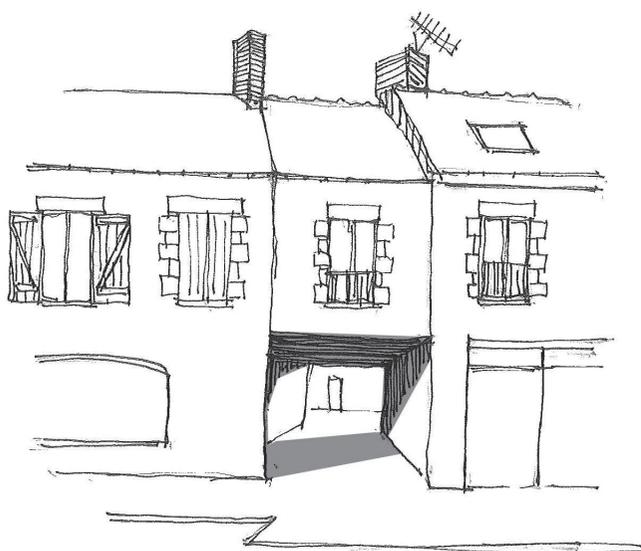


- Maison de bourg en enfilades, dont les hauteurs homogènes apportent une fluidité à la rue et cadrent le regard sur l'église, au gabarit plus important.

### MAISON DE BOURG



- Maison de bourg aux façades régulières où le rythme des ouvertures, les encadrements de pierre et les lucarnes ont été conservés. -

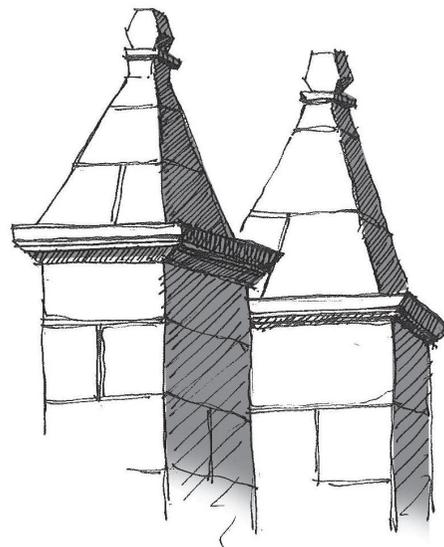


- Maison de bourg avec porte cochère. En rez de chaussée, à gauche et à droite, des contre-exemples d'ouvertures modifiées qui ne répondent plus à la régularité de ce type façade. -

### MAISON DE MAÎTRE



- En retrait par rapport à la rue, ce type de maison laisse apparaître des limites claires par le traitement marqué des murs d'enceinte et du portail. Ce type d'habitat plus riche présente une composition symétrique, ainsi que des jeux de couleurs avec les briques, comme sur les cheminées.

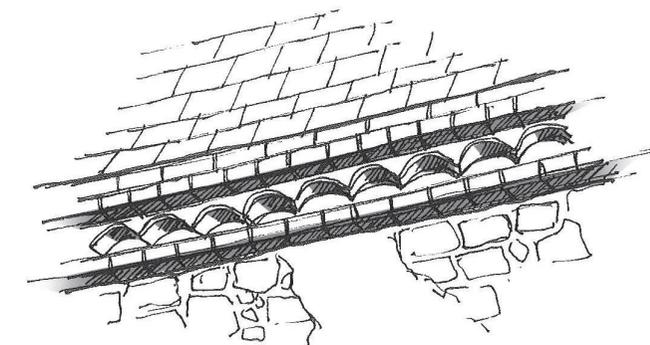


- Détail de piliers en grès, d'un des portails remarquables que contient le bourg -

### FERME AGRICOLE



- Ferme agricole dans son état d'origine. Les limites par rapport à la voirie sont floues avec la cour largement ouverte sur la rue. -



- Détail architectural présent sur quelques bâtiments à fonctions agricole, modénatures en terre cuite -

## BOURG DE CORDEMAIS

Le bourg historique de Cordemais est constitué de constructions denses, développées autour de son église. Elles présentent des bâtis de type maison de bourg, villégiatures ainsi que quelques bâtiments liés à l'activité agricole.

Les maisons de maître sont très présentes dans le paysage du bourg. Assez bien préservées dans l'ensemble, elles sont pour la plupart en retrait par rapport à l'alignement sur rue et présentent un jardinet en front. Leur portail à piliers et murs d'enceintes de pierres sont souvent conservés, apportant ainsi une harmonie paysagère dans ce centre-ville.

Implantées en enfilades, les maisons de bourg sont surtout présentes tout autour de l'église. Tandis que les corps de fermes se retrouvent plutôt dans les ruelles ou en arrière des rues principales et se présentent souvent en pignon sur rue.

Leur hauteur est très variable dans certaines rues, accrochant le regard sur chaque construction.

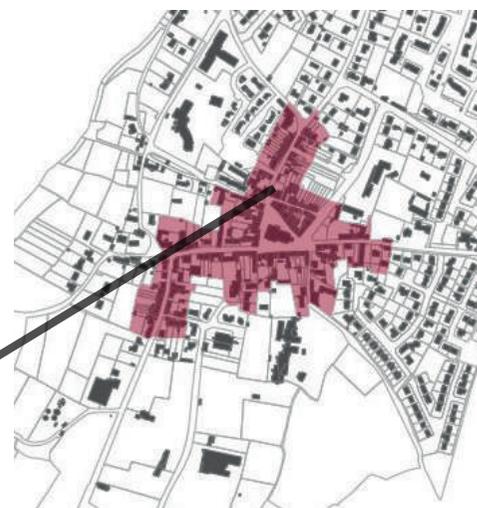
Une attention particulière semble se porter sur le respect des volumes et des matériaux d'origine, par la présence de nombreuses façades en pierres apparentes, aux couleurs homogènes ou d'extensions respectueuses du volume et du rythme des bâtis, à quelques exceptions près.

Subsistent encore quelques rares vitrines commerciales en rez de chaussée principalement autour de l'église.

Des éléments architecturaux singuliers/distincts marquent le paysage du bourg, comme ces nombreux grands porches et portes de garages qui offrent des vues vers les cours ou jardins intérieurs, apportant une perméabilité et une respiration dans le bâti mitoyen dense. Ou encore ces lucarnes, bas relief ou corniches de briques et de tuile en divers état de conservation.

Une recherche paysagère en équilibre avec l'ambiance architecturale du bourg se dégage côté Médiathèque et demande à s'étirer sur tout le centre historique.

La rue Gorge Sèche, au caractère ancien (bâti de faible hauteur, aligné sur la ruelle), présente un caractère vieillissant aux façades de rénovation hétérogène (utilisation d'enduit ciment) qu'il conviendrait d'harmoniser par une rénovation dans leur jus d'origine.



- Plan du bourg historique de Cordemais en forme "étoilé", présentant un front bâti quasi continu avec jardin à l'arrière, un îlot au parcellaire dense à proximité de l'église -



- Maisons de bourg aux hauteurs diverses dans une rue secondaire accrochant le regard -

*FERME AGRICOLE*



- Un des corps de fermes présents dans le bourg.  
Les cours créent des aérations et percée visuelle dans le tissu continu -

*MAISON DE BOURG RÉNOVÉE*



- Une extension bien intégrée à la structure d'origine dans le bourg de Cordemais -

*MAISON DE MAÎTRE*



- Les maisons de maître en retrait de la voie sont très présentes dans le paysage du centre-ville -



- Mise en valeur de l'église et de son bourg par l'aménagement des espaces publics, matérialisation au sol de l'espace piéton, plantation arborée et de massifs. -

## BOURG DE ST ETIENNE-DE-MONTLUC

Rayonnant autour de son église classée, le noyau traditionnel est densément construit de maisons mitoyennes à rez de chaussée aux devantures commerciales ou artisanales. Les hauteurs (de deux à quatre niveaux), les volumes et les styles sont très variables. Tout comme les matériaux employés : pierre de taille (calcaire), grès, terre cuite. La part de bâti rénové semble assez faible. Les enduits plus ou moins récents et de diverses couleurs n'apportent pas une ambiance harmonieuse en ce lieu ancien.

Intéressant patrimoniallement, ce bourg historique comporte des habitats que l'on pourrait situer entre la maison de maître et la maison de bourg. Beaucoup présentent des façades un peu plus travaillées que les maisons de bourg traditionnelles. Petits balcons de fer forgé et moulures viennent orner ce type de bâti.

Des altérations lors de rénovation ou de travaux sont à noter sur plusieurs constructions, notamment avec l'utilisation de ciment et de parpaings pour combler des ouvertures anciennes, ou de bardage bois coloré non adéquat.

Les maisons de maître semblent s'être installées autour du coeur ancien, où les constructions y sont plus diffuses et s'insèrent plus en retrait, isolées sur la parcelle (au milieu de jardins), apportant une ambiance végétale absente autour de l'église. Les murs de clôtures et portails, reproduisant la continuité bâtie, semblent avoir été préservés et se fondent dans le paysage du bourg ancien.

Quelques fermes se remarquent par leur murs en appareillage de pierre et leur installation perpendiculaire à la rue, avec cours intérieures.

Le réseau de lignes électriques en aérien, se croisant dans les rues, s'accrochant aux façades anciennes, est très présent dans le paysage et impacte fortement l'esthétique du bourg.



- Plan du bourg historique de St Etienne-de-Montluc de forme concentrique puis étoilé, présentant un front bâti quasi continu sur chaque rues partant de l'église, au parcellaire dense. Au delà du coeur, le bâti est plus diffus et présentant des jardins en arrière de parcelles. -



- Une percée sur le patrimoine religieux remarquable se dégage depuis la rue. Les maisons de bourg au premier plan présentent des niveaux de rénovation variables et parfois non adaptées, notamment à gauche dont l'ouverture d'une ancienne boutique a été obstruée avec du ciment. Le revêtement de la rue ne permet pas non plus de mettre en valeur ce patrimoine historique. -

## MAISONS DE BOURG



- Habitat de bourg présentant des façades plus travaillées. Divers matériaux sont utilisés : pierre de taille, briques, bois. Des petits balcons ornent les ouvertures souvent au dessus de la vitrine. -

## MAISON DE MAÎTRE

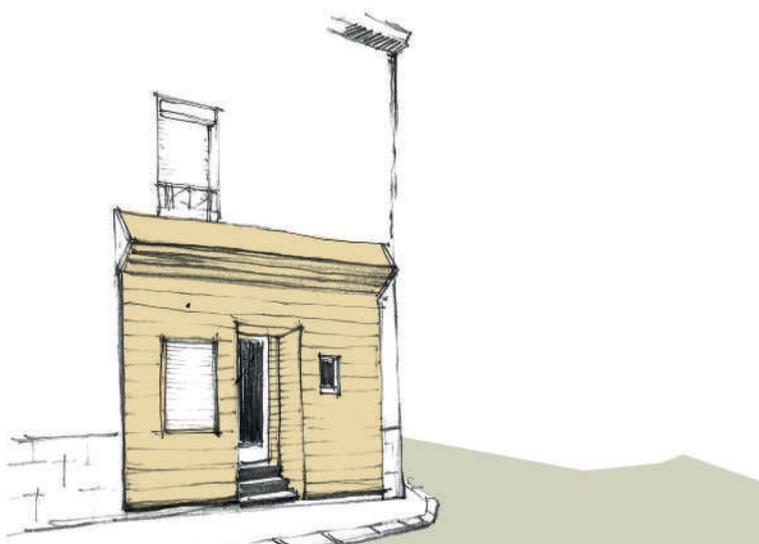


- Maison de maître dans le centre ancien, en décalage par rapport à la voie et espacée des maisons de bourg. La diversité de matériaux employés apportent une réelle richesse patrimoniale à ce bâti -

## DÉTAILS



- Rue Amaury d'Acigné. Détails décoratifs relevés sur le mur d'angle d'un édifice du centre. Sa mise en valeur est amoindrie par la présence d'un panneau de signalisation. Plusieurs façades présentent ce type de détails en relief : croix, moulures. -



- Exemple de rénovation ou de comblement d'une ancienne devanture (avec un parement en bois de couleur beige) peu harmonieuse, à l'angle de la rue de la Paix et de la rue Jeanne d'Arc. -



- Exemple d'une extension en bardage bois qui respecte le rythme de la façade. La teinte du bois s'intègre bien dans ce tissu ancien. -



- Rue du Sillon. Ferme construite avec des moellons, dont l'habitation installée perpendiculairement à la rue, avec porte cochère bien préservée dans son jus. En l'état, la concentration de ligne électrique en aérien impacte fortement l'esthétique de ce patrimoine bâti. -

### 3.3. Le bâti ancien des villages et hameaux

#### LA CROIX MORZEL : UN VILLAGE FRAGMENTÉ

##### RAPPORT À LA VOIRIE :

L'ensemble assez diffus, présente un coeur ancien de quelques édifices, situés au croisement d'infrastructures routières passantes. Ces édifices de type maison de bourg, sont implantés parallèlement à la voirie et sont actuellement de "facture" peu qualitative. Les entreprises, implantées en raison de la situation géographique du site, de type boîte à chaussures participent à cette hétérogénéité du tissu et à l'impression de fragmentation du centre du village.

**TYPE DE BÂTI :** Sur deux niveaux avec combles, il présente une façade régulière simple. Leur aspect actuel est peu qualitatif car recouverts d'enduits ciment de diverses époques et de peintes de couleurs peu adéquates.

**INTÉGRATION PAYSAGÈRE :** L'harmonisation des limites de propriétés (forme, matière) est absente et mériterait plus de cohésion sur l'ensemble de la Croix-Morzel.

L'aménagement de la ZAC pourrait permettre de redonner de la structure à ce village morcelé.



- Typologie de bâti hétérogène et morcelé présentant diverses implantations, un noyau ancien au croisement de voirie et des constructions nouvelles sur un parcellaire en lanière aligné sur la rue. -



- À droite le parking qui remplace l'espace public et ne favorise pas une lecture fluide du centre de village. -

MAISONS DE BOURG



- Cet édifice ancien, accueille le seul service de restauration du "bourg". Il a connu quelques rénovations peu heureuses, comme l'élargissement de ces ouvertures en rez de chaussée, et présente des enduits non adaptés à son origine architecturale -



- Maisons de bourg alignées sur rue et leur annexe. Elle présente une hauteur similaires et une régularité de leur ouvertures. -



- Ouverture créée dans le pignon de cette ancienne maison de plein-pied -



- L'aménagement de la ZAC pourrait redonner une cohérence architecturale et paysagère au village de la Croix-Morzel, au bâti aujourd'hui hétérogène et peu qualitatif dans l'ensemble. -

## LES HAMEAUX OU PARTIES DE HAMEAUX AUTHENTIQUES +++

Concernent les groupements de constructions de moins de vingt habitations conservées dans leur état d'origine ou presque sans modification conséquente de leur structure et de leur site d'intégration. Ainsi que les hameaux réhabilités "dans leur jus", respectant les ouvertures, les encadrements, matériaux d'origine, ou avec extensions bien intégrées à la structure existante.

**RAPPORT À LA RUE :** L'ensemble est plus ou moins diffus. Les limites de propriétés sont en général assez floues et souvent marquées par l'absence de clôtures. Groupé le plus souvent des deux côtés de la voie, ce bâti crée successivement des resserrements et ouvertures visuelles. L'implantation peut être parallèle à la rue, perpendiculaire ou en retrait sur la parcelle et suit l'orientation d'ensoleillement (Exposé Sud-Ouest).

**TYPE DE BÂTI :** Ces constructions sont généralement plus modestes qu'au sein des bourgs et se définissent par l'activité et l'usages qu'en avaient les premiers occupants. Le plus souvent de plain-pied ou sur deux niveaux, ce bâti est de style et de structure plutôt simple. Le matériau le plus commun reste le moellon. Des maisons de maître peuvent parfois dominer le hameau ancien.

**INTÉGRATION PAYSAGÈRE :** La végétation est très présente, spontanée ou aboutie, elle permet d'installer ces constructions dans le contexte géographique et paysager, de remplacer les clôtures, de cacher du vis à vis et de créer une harmonie sur le hameau.



- Plan type d'un hameau traditionnel aux rues organiques et au parcellaire lâche, non entièrement remembré. -



- Voie sinueuse où se sont implantées ces annexes agricoles de part et d'autre de la voirie. La végétation spontanée confère au lieu une ambiance naturelle. -

### MAISON RURALE



- Cette maison rurale sur deux niveaux avec combles, est restaurée dans son jus d'origine conservant sa valeur architecturale. La propriété est entourée un muret de pierre au joint de ciment gris non en adéquation avec les techniques de construction ancienne, au mortier de chaux. -

### MAISON DE MAÎTRE RURALE



- Cet habitat présente une façade simple aux ouvertures régulières et des emmarchements à chaque entrée, permettant d'ancrer la maison au socle et fournir un accès à un rez de chaussée surélevé. La cour en front de parcelle est délimitée par un simple muret de pierres. L'enduit de façade est vieillissant (début 20e siècle) mais la bâtisse conserve son intérêt patrimonial -

### FERME À RÉNOVER

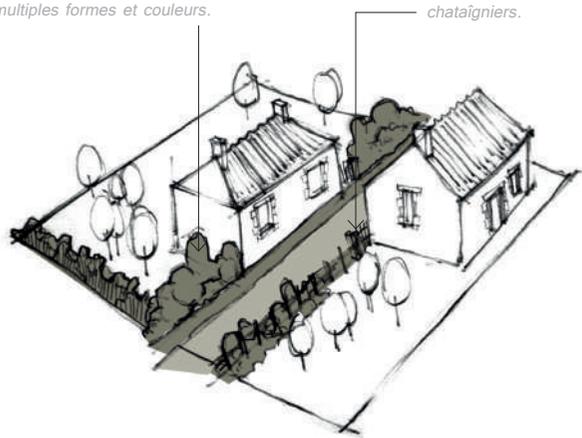


- Ferme dans son jus d'origine, aux façades vieillissantes, mais qui ne présentent pas de dénaturation de sa structure initiale. L'absence de clôture est caractéristique ce type de bâti ancien. -

### DES LIMITES DE PROPRIÉTÉS À PRÉSERVER

Haies végétales diversifiées, denses et perméables, de multiples formes et couleurs.

Clôture en piquets de chataigniers.



En milieu rural les limites de propriétés prennent diverses formes et matériaux, formant un tout cohérent.

- Sans limites marquées. La propriété est ouverte sur la rue/route. Le bâti est implanté autour de sa cour ou perpendiculairement à la route.

-Les clôtures en piquets. Elles rappellent l'activité agricole qui encadraient le bâti ancien, souvent à vocation de pâture.

- Les murs de pierre enduits, continus, opaques, plus ou moins haut. Ils encadrent les propriétés et apportent une continuité au sein du hameau, ajoutant au caractère patrimonial du lieu

- Les clôtures végétales champêtre assurent une transition douce avec l'espace agricole. Elles intègrent tout type de bâti dans le paysage. On y trouve de nombreuses essences indigènes : aubépine, pommier sauvage, prunier sauvage, érable champêtre, charme, chêne, noisetier etc... .

Exemple de hameaux authentiques :

La Gentais

La Folaine

La Moissonais

La Haute Moissonais

La Marquellerais

La Joudenais

La Matais

## LES HAMEAUX COMPOSITES ++

Les hameaux composites, concernent les groupements de moins de vingt habitations où des constructions récentes sont venues s'ajouter au bâti ancien. La part de constructions récentes est faible, ne dénaturant pas l'esprit du hameau et leur intégration paysagère est aboutie ou présentes des qualités.

**RAPPORT À LA RUE :** L'ensemble est plus ou moins dense et diffus. Le hameau ancien présente un parcellaire organique, organisé autour de la rue (perpendiculaire, parallèle ou en retrait). Les constructions récentes sont implantées sur un parcellaire géométrique ou en lanière, en recul de la rue.

**TYPE DE BÂTI :** Les constructions anciennes sont plus modestes qu'au sein des bourgs. De plain-pied ou sur deux niveaux leur structure est généralement simple. Leur rénovation varie de la pierre apparente, laissant l'édifice dans son jus d'origine, ou présente un enduit de matière ou de couleur qui dénature le caractère traditionnel.

**INTÉGRATION PAYSAGÈRE :** Le bâti récent présente peu de qualités architecturales. Certaines bâtisses sont trop visibles depuis la route et ne sont pas intégrées, d'autres tentent de se camoufler dans le paysage en travaillant leur limites de propriétés par la végétation. Des clôtures de ciments apparaissent aussi dans ces hameaux et sont à proscrire afin de garder une cohérence paysagère.



- Hameau ancien peut impacté par les constructions nouvelles -



- Restauration des murets de pierres caractéristique du hameau, permettant ainsi de préserver l'identité du lieu -

### RÉNOVATION DE LA FAÇADE À PROSCRIRE



- Exemple d'un aménagement peu esthétique de la façade sur un bâtiment ancien contrastant avec les rénovations d'à côté en pierre apparentes et enduit à la chaux. La façade est unifiée, les linteaux des fenêtres ne sont plus visibles. -

### RESTAURATION D'UN HABITAT ANCIEN



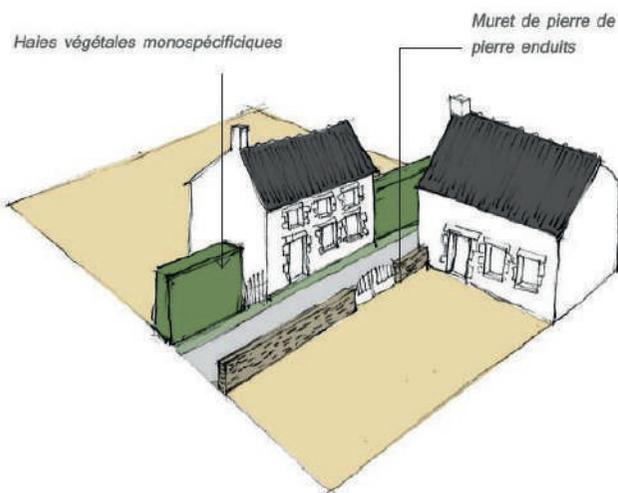
- Exemple de restauration mal conduite sur un édifice en état de délabrement avancé. Les matériaux d'origine sont substitués aux blocs de béton et ciment.

### BÂTIMENT AGRICOLE



- Exemple d'intégration d'une extension sur une ancienne annexe pour un futur local artisanal. Les proportions sont harmonieuses. -

### DES LIMITES DE PROPRIÉTÉS À RESTAURER



Dans les hameaux composites ++, les limites de terrain sont plus souvent matérialisées, prenant diverses formes et matériaux. La cohérence peut se perdre par l'intervention de pratique peu qualitative.

- Une grande part des propriétés présentent encore des clôtures anciennes (murets, piquets, végétation indigène), donnant ainsi l'ambiance générale dans ce type de hameaux.

- Les murets de pierre présentent des états de restauration diverses, allant jusqu'à leur disparition par défaut d'entretien.

- Les clôtures végétales monospécifiques type : thujas, laurier, troëne, sont uniformes niveau couleur et taille créent une transition brutale avec la route ou avec l'espace agricole. Imperméables depuis la voirie, elles créent un effet de corridor rigide contrastant avec l'aspect champêtre du milieu rural. Enfin elles sont pauvres en biodiversité.

Exemple de hameaux composites ++ :

La Peille

La Basse Moissonais

La Marquellerais

La Salmonais

## LES HAMEAUX COMPOSITES +

Les hameaux composites concernent les groupements de moins de vingt habitations où des constructions récentes sont venues s'ajouter aux anciennes. La part des constructions récentes est plus élevée que celle des constructions anciennes et impacte fortement le paysage et l'esprit du hameau.

**RAPPORT À LA RUE :** L'ensemble est plutôt groupé mais peu dense. Le parcellaire se fait géométrique ou laniéré pour les habitats récents. Et ces derniers s'implantent en retrait de la route plus ou moins au milieu de la parcelle, présentant ainsi un jardin avant et un jardin arrière. Les anciens conservent leur caractéristiques d'implantation, souvent accolée parallèlement à la route.

**TYPE DE BÂTI :** Le bâti récent ne présente pas de qualité patrimoniale. Les fermes à vocation agricole ont en grande partie disparues et ont été reconverties en fonction d'habitat simple avec dépendances. Ce bâti présente souvent des rénovations qui "défigurent" ou ne mettent pas en valeur l'édifice d'origine, par des enduits de façade en ciment, monochrome, masquant les pierres d'encadrements des fenêtres. Banalisant ainsi l'architecture première traditionnelle.

**INTÉGRATION PAYSAGÈRE :** Les limites de propriétés sont en générale bien définies, chacun cherche à délimiter son terrain. Les nouvelles constructions présentent majoritairement des clôtures hétérogènes, cimentées surmontées de grillage galvanisé vert avec peu de végétation ou bien plantées de thuyas ou autres haies persistantes monospécifiques. La végétation est assez présente mais peu diversifiée.



- Plan type d'un hameau composite +, au parcellaire est assez lâche, comprenant une part importante de constructions nouvelles. Celles-ci sont implantées en retrait de la voirie. -



- Tout à gauche un exemple de construction nouvelle présentant une haie diversifiée, les autres propriétés (au fond et à droite) présentent des haies de thuyas hautes qui banalisent le paysage du hameau et créent un effet tunnel peu agréable. -

## FERME TRADITIONNELLE RÉNOVÉE



- Un exemple d'un ensemble de valeur architecturale, rénové dans son jus à proximité d'un amas d'habitats nouveaux. Le traitement des limites par des clôtures en piquets et de haies végétales perméables, préserve le caractère rural. -

## HABITAT ANCIEN À LA RÉNOVATION MALADROITE



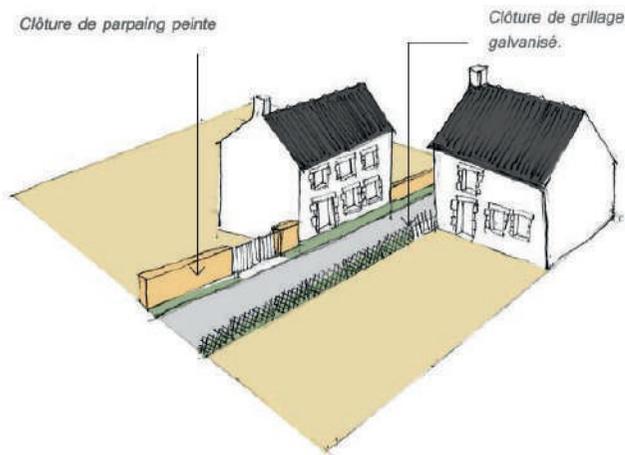
- Ancienne ferme qui présente une rénovation de façade maladroite. L'enduit ciment orange contraste avec l'esthétique et l'architecture traditionnelle du lieu. Création du portail est aussi mal conduite et met peu en valeur l'entrée. -

## CONSTRUCTION NOUVELLE



- Les constructions récentes ont tendance à mal s'intégrer dans les hameaux anciens. Elles ne présentent bien souvent aucune valeur architecturale. Les clôtures lorsqu'elles ne sont pas plantées de thujas, sont construites de parpaings, de parements, ou recouvertes d'enduits aux teintes souvent trop claires, qui ne s'inspirent pas des couleurs des constructions anciennes. -

## DES LIMITES DE PROPRIÉTÉS SOUVENT PEU VALORISANTES



Dans les hameaux composites +, les limites de propriétés sont très hétérogènes et manquent souvent de cohérence et de qualités paysagères.

- Quelques propriétés présentent encore des restes de clôtures anciennes (murets, piquets, végétation indigène), mais sont souvent minoritaires dans ce type de hameaux.
- On remarque une forte tendance à clôturer la parcelle à l'aide de parpaings et de ciment, enduit de peinture de teinte claire. L'effet provoqué n'est pas harmonieux avec l'environnement rural et donne une impression de "couloir".
- Le grillage galvanisé, couplé ou non de système occultant (bâche), de haie de thuja, est aussi présent dans ces hameaux.
- Les clôtures de type végétales souvent monospécifiques, thujas, laurier, troène, sont peu valorisantes, n'intégrant pas la construction dans le site, ou la masquant complètement.
- Un travail d'harmonisation des clôtures est nécessaire dans ces hameaux.

Exemple de hameaux composites + :  
Le Tertre  
L'Audiais  
La Brosse  
la Janais des montagnes

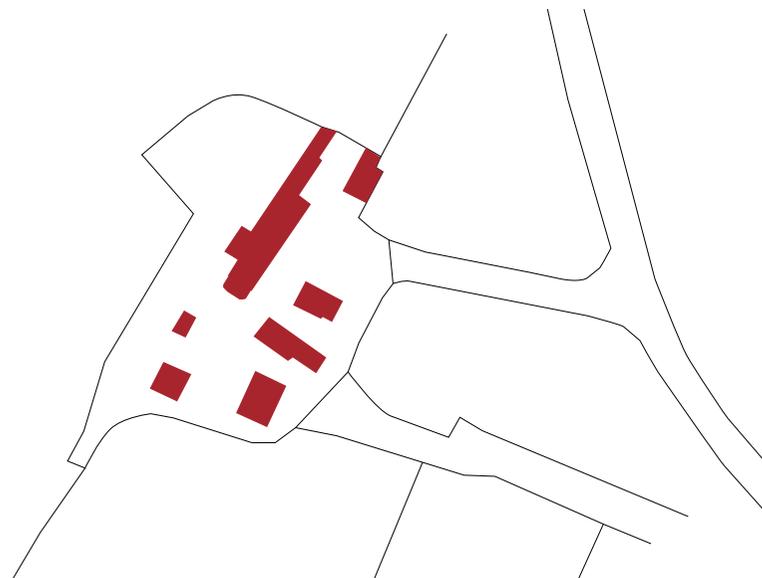
### 3.4. Les constructions isolées

Concerne les ensembles d'une seule à quelques habitations traditionnelles conservées ou réhabilitées dans leur état d'origine ou presque, telles que les fermes, les annexes agricoles, les maisons de maître, ... .

**RAPPORT À LA VOIE :** On les retrouve avec de multiples implantations : éloignées de la route, groupées en bordure de celle-ci avec une cour fermée ou perpendiculaire avec une cour ouverte.

**TYPE DE BÂTI :** Le gabarit et les hauteurs dépendent de l'usage, de plain-pied pour les fermes modestes et sur plusieurs niveaux pour les exploitations un peu plus riches. Les volumes sont simples mais peuvent se présenter sur plusieurs niveaux.

**INTÉGRATION PAYSAGÈRE :** La végétation est assez présente, travaillée ou non, elle permet de donner à ces constructions une certaine intimité, de les intégrer sur leur site ou de remplacer les clôtures.



- Plan type de constructions anciennes isolées, comprenant généralement l'habitation et ses annexes liées à l'usage de la ferme. Souvent un chemin d'accès privé permet d'y accéder. -



- Installée bien en retrait de la route et en milieu de parcelle les constructions isolées peuvent parfois être masquée par un écran végétale ou au contraire très dégagée dans la plaine agricole, laissant apparaître les nombres annexes liés à l'activité du lieu -

### FERME ISOLÉE



- En retrait, un beau volume de ferme agricole semble encore dans son état d'origine avec ses ouvertures placées de façon irrégulières. Un masque végétal la préserve du vis-à-vis depuis la route. -

### FERME RÉNOVÉE



- Sans annexes, cet habitat isolé a été réhabilité en gîte. La structure architectural du bâti traditionnel a été conservé lors de la rénovation. Cependant l'enduit de façade de couleur jaune contraste avec la couleur naturelle de la pierre locale. -

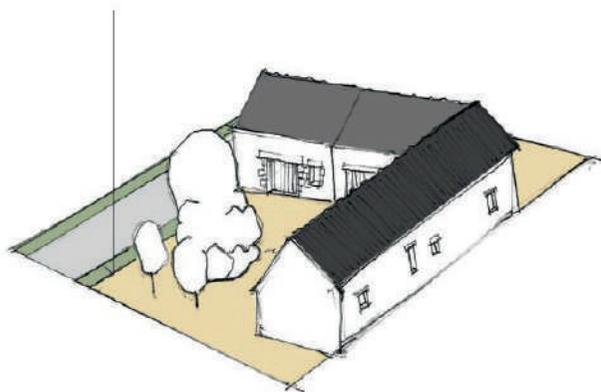
### FERME RÉNOVÉE



- Un exemple de rénovation réussie avec une attention portée à l'intégration paysagère en bordure de voirie par des clôtures végétales et un portillon en bois. -

### DES LIMITES DE PROPRIÉTÉS RURALES À PRÉSERVER

**Seul le changement de matériau de la cour ou la présence d'une bande enherbée préfigure la limite de propriété.**



En milieu rural les limites de propriétés isolées prennent garde une ambiance champêtre et forment un tout cohérent :

- Sans limites marquées. La propriété est ouverte sur la rue/route. Le bâti est implanté autour de sa cour ou perpendiculairement à la route.

-Les clôtures en piquets de châtaigniers rappellent l'activité agricole de pâturage qui encadrent le bâti ancien.

- Les clôtures végétales assurent une transition douce avec l'espace agricole. Elles intègrent le bâti dans le paysage agricole. On y trouve de nombreuses essences indigènes : aubépine, pommier sauvage, prunier sauvage, érable champêtre, charme, chêne, noisetier, etc, aux formes naturelles.

### Exemple de constructions isolées :

Le Saindeau

Le Tallis

La Noé

La Basse Herlais

La Bretonnière

### 3.5. Le patrimoine de pays

Le petit patrimoine : moulins, lavoirs, chapelles, croix, calvaires, fours à pain, est très présent sur le territoire et parfois très ancien. Identitaire du lieu, de sa culture, de ses usages passés, il présente un intérêt esthétique, architectural et patrimonial certain. Géré principalement par des propriétaires privés ou des collectivités locales, il est souvent non reconnu et peu protégé, menant à sa disparition.

Des associations locales ou la Fondation du Patrimoine prennent parfois en compte leur entretien ou leur restauration.



- Plan répertoriant le patrimoine de pays sur Le Temple-de-Bretagne -

*MOULINS*



*Moulin à «petit-pieds», témoignant de l'ancienne activité de minoterie de la région.  
Les Avineaux, St Etienne-de-Montluc  
(Source : identification du patrimoine architectural et urbain, CAUE Loire Atlantique)*

*PUITS*



*Puit à gauche, au bord un chemin.  
La Joudenais, St Etienne-de-Montluc*

*CROIX*



*La Croix du Commandeur en granite, semble ancienne au vu de l'altération de la roche.  
Le Temple-de-Bretagne*

*CHAPELLES*



*Chapelle Notre Dame de Toutes Vertues, située dans le bourg et accessible au public.  
Le Temple-de-Bretagne*

*FOURS À PAIN*



*Four à pain situé au bord de la route.  
La Petite haie, St Etienne-de-Montluc*

*LAVOIR*



*Lavoir rénové dans son jus et accessible à tous.  
Rue des Hélianthes, Cordemais*



## UN TERRITOIRE EN MUTATION



*Cette partie s'attarde sur les divers leviers de production de logements du territoire, sur l'analyse des potentiels fonciers et sur la consommation de l'espace passée.*

---

1. LES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE ET LES FILIÈRES DE PRODUCTION DE LOGEMENT	p.231
1.1 <i>Des dynamiques de construction différentes selon les communes entre 2010 et 2015</i>	p.237
2. LES POTENTIELS D'ÉVOLUTION DES PARCELLES BÂTIES	p.241
2.1 <i>Recensement des différents tissus dédiés à l'habitat individuel</i>	p.241
2.2 <i>L'application d'une méthodologie spécifique pour la sélection des parcelles bâties disposant d'un potentiel d'évolution</i>	p.243
2.3 <i>Bilan des surfaces mobilisables pour la division foncière</i>	p.247
2.4 <i>Enjeux en termes d'évolution des parcelles bâties</i>	p.248

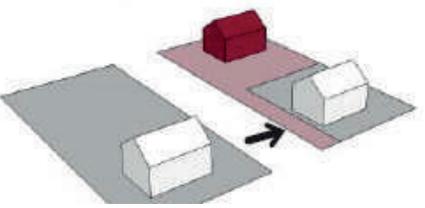
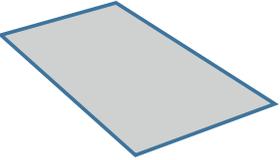
# 1. LES DYNAMIQUES A L'OEUVRE ET LES FILIÈRES DE PRODUCTION DE LOGEMENT

Le territoire dispose de gisements fonciers permettant de répondre aux besoins adaptés de la population (primo-accédants, familles, personnes âgées, étudiants...) et ce, au travers des différentes filières de production de logements existantes.

Les gisements fonciers sont de trois types :

Ils peuvent s'appuyer sur des **parcelles déjà bâties** accueillant des logements vacants, des bâtis mutables et des friches (1). Ces opérations pourront permettre la sortie de vacance du bâti, sa réhabilitation ou encore sa mutation. Les gisements fonciers sont également constitués par les parcelles déjà bâties dont l'optimisation est nécessaire afin de pouvoir créer une division foncière (2).

Les gisements fonciers sont également constitués par les **parcelles non bâties**, à savoir les dents creuses ainsi que les extensions existantes au sein de l'enveloppe urbaine du territoire. Ces gisements seront plus propices à l'accueil de filières de logements de type lotissements, groupés ou collectifs ou de ZAC et opération complexe (3).

LES GISEMENTS FONCIERS	FILIÈRES	CIBLE DES MÉNAGES
<p>1. Logements vacants, les bâtis mutables et les friches</p> 	<p>Réhabilitation, mutation du bâti existant Sortie de vacance</p>	<p>Logement social</p> <p>Séniors</p> <p>Logement abordable</p>
<p>2. Optimisation des parcelles bâties</p> 	<p>Divisions foncières</p>	<p>Primo-accédants</p> <p>Familles</p>
<p>3. Les dents creuses et extensions urbaines</p> 	<p>Lotissements Groupé ou collectif ZAC et opération complexe</p>	<p>Jeunes actifs</p> <p>Etudiants</p>

En fonction de ces gisements fonciers et des filières envisagées, les ménages sont ciblés afin de pourvoir leur fournir un offre adaptée de logement, répondant à leurs attentes et aux caractéristiques de la population composant le territoire. L'offre en logements doit donc être adaptée à cette cible.

Le territoire, au vu de la composition de sa population, doit notamment orienter son offre vers le logement social ainsi que les logements abordables. Ces objectifs sont d'ailleurs soulignés au sein du PLH. Des dynamiques sont déjà à l'oeuvre sur les trois communes.

## ENJEUX

- > Diversifier la typologie du parc pour favoriser la fluidité des parcours résidentiels et diversifier le parc locatif sociale (localisation, taille, produit)
- > Assurer une production de logements suffisante pour éviter une tension trop forte sur le marché immobilier
- > Agir sur la vacance notamment dans le parc privé

## EXEMPLES DE FILIÈRES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EXISTANTES SUR LE TERRITOIRE DES TROIS COMMUNES

### *RÉHABILITATION ET SORTIE DE VACANCE*



**MAISON EN COURS DE RÉNOVATION RUE DU TERTRE BLANC, SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC**

*EXEMPLE D'OPÉRATIONS DE DIVISION FONCIÈRE A L'OEUVRE SUR LE TERRITOIRE DES 3 COMMUNES*



Division parcellaire - Rue de la Chézine - Saint-Etienne-de-Montluc



Division parcellaire - Rue Georges Bonneteau - Le Temple-de-Bretagne

EXEMPLE D'OPÉRATION DE LOTISSEMENTS

**LOTISSEMENT DU PLESSIS-DE-L'ANGLE  
SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC**



**RUE JULES PARESSANT  
CORDEMAIS**



**LOTISSEMENT LES JARDINS DE LA  
METAIRIE  
TEMPLE-DE-BRETAGNE**



*EXEMPLE D'OPÉRATION DE GROUPÉS COLLECTIFS*

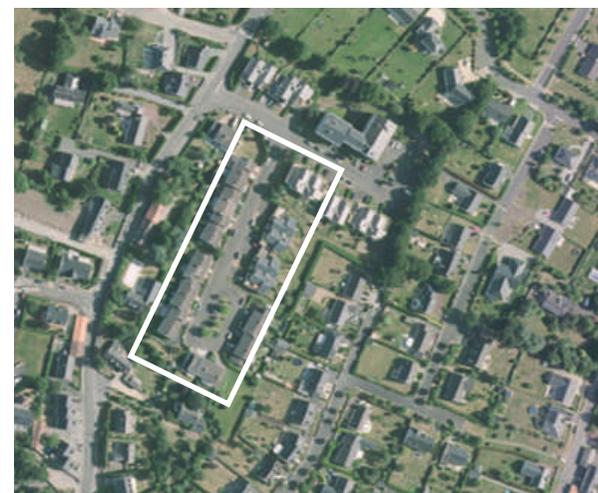
**CHEMIN DE LA GAROTINE  
SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC**



**KERBATZ  
CORDEMAIS**



**AVENUE DE LA COLLINE  
SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC**



EXEMPLE D'OPÉRATION COMPLEXE : LA ZAC DE LA CHÊNAIE



**ZAC DE LA CHÊNAIE  
SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC**

## 1.1 Des dynamiques de construction différentes selon les communes entre 2010 et 2015

Les communes composant le territoire ont connu des dynamiques différentes de constructions, sur la période 2010-2015.

Sur la commune de Cordemais, 32,9 ha ont été consommés par l'habitat entre 2004 et 2015.

Plus de la moitié de la surface consommée par l'habitat entre 2010 et 2015 se localise en habitat diffus.

Sur la commune du Temple-de-Bretagne, 10,9 ha ont été consommés par l'habitat dont 58% en opération de densification et 42% en extension.

La densification par division foncière est donc particulièrement élevée sur le bourg du Temple-de-Bretagne sur la période 2010-2015.

Concernant le pôle structurant, Saint-Etienne-de-Montluc, 50,9 ha ont été consommé par l'habitat.

Saint-Etienne-de-Montluc s'est donc majoritairement développé entre 2010 et 2015, sous la forme d'extensions de son bourg. La ZAC de la Chênaie permet notamment de cadrer le développement communal.

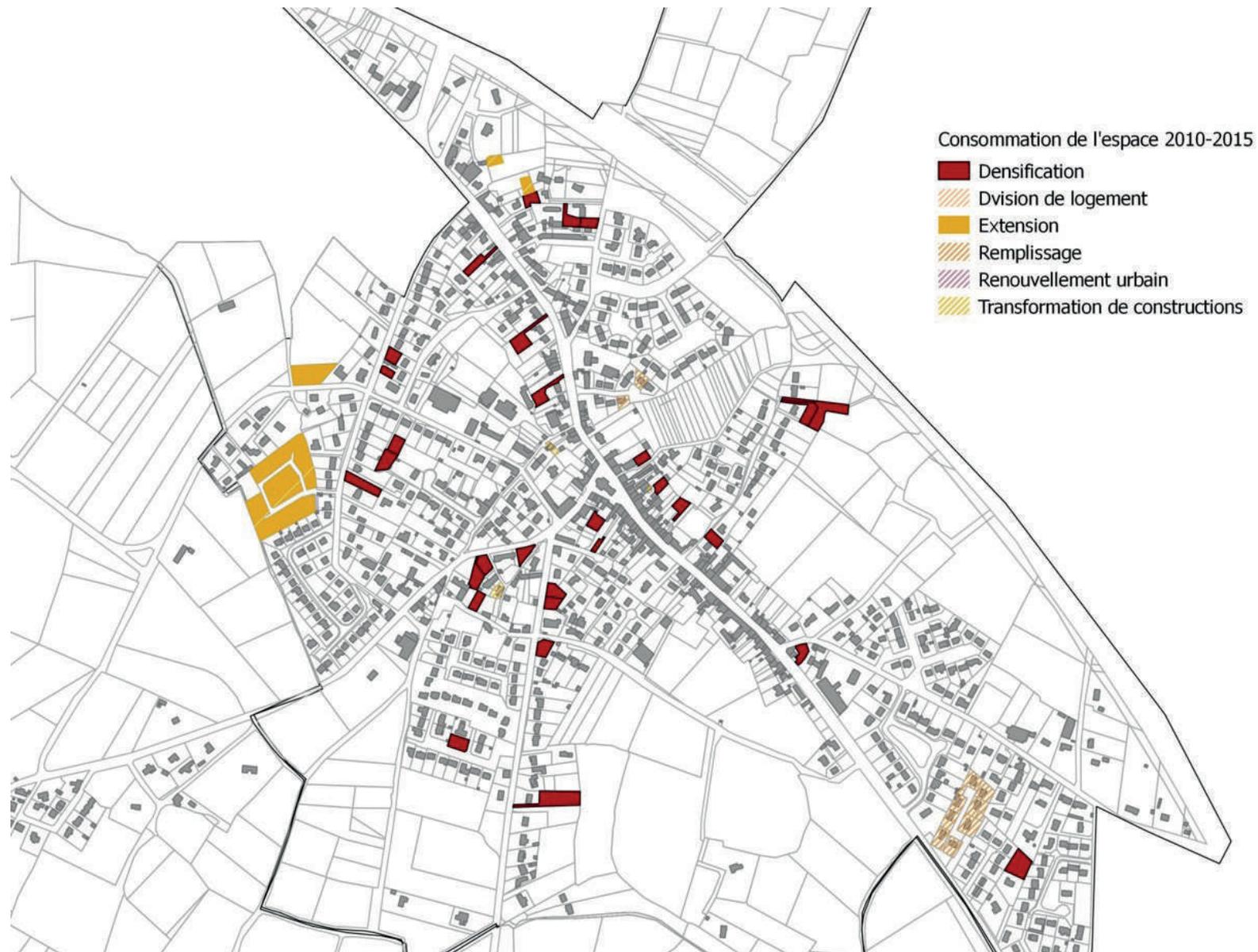
En établissant le total de la surface consommée à l'échelle du territoire, ce sont 93,8 ha qui ont été consommés entre 2004 et 2015 par l'habitat. Plus de la moitié de la surface consommée par l'habitat entre 2010 et 2015 se localise en habitat diffus.

Ce chiffre doit être mis en parallèle avec le SCoT, puisque l'objectif affiché au sein du SCoT est d'infléchir la dynamique d'extension de l'urbanisation. L'objectif fixé en matière de modération de la consommation d'espace est d'arriver **à -35% de la surface totale consommée par l'habitat.**

Afin d'optimiser au mieux la consommation d'espace, un processus de division foncière est déjà en marche sur le territoire.

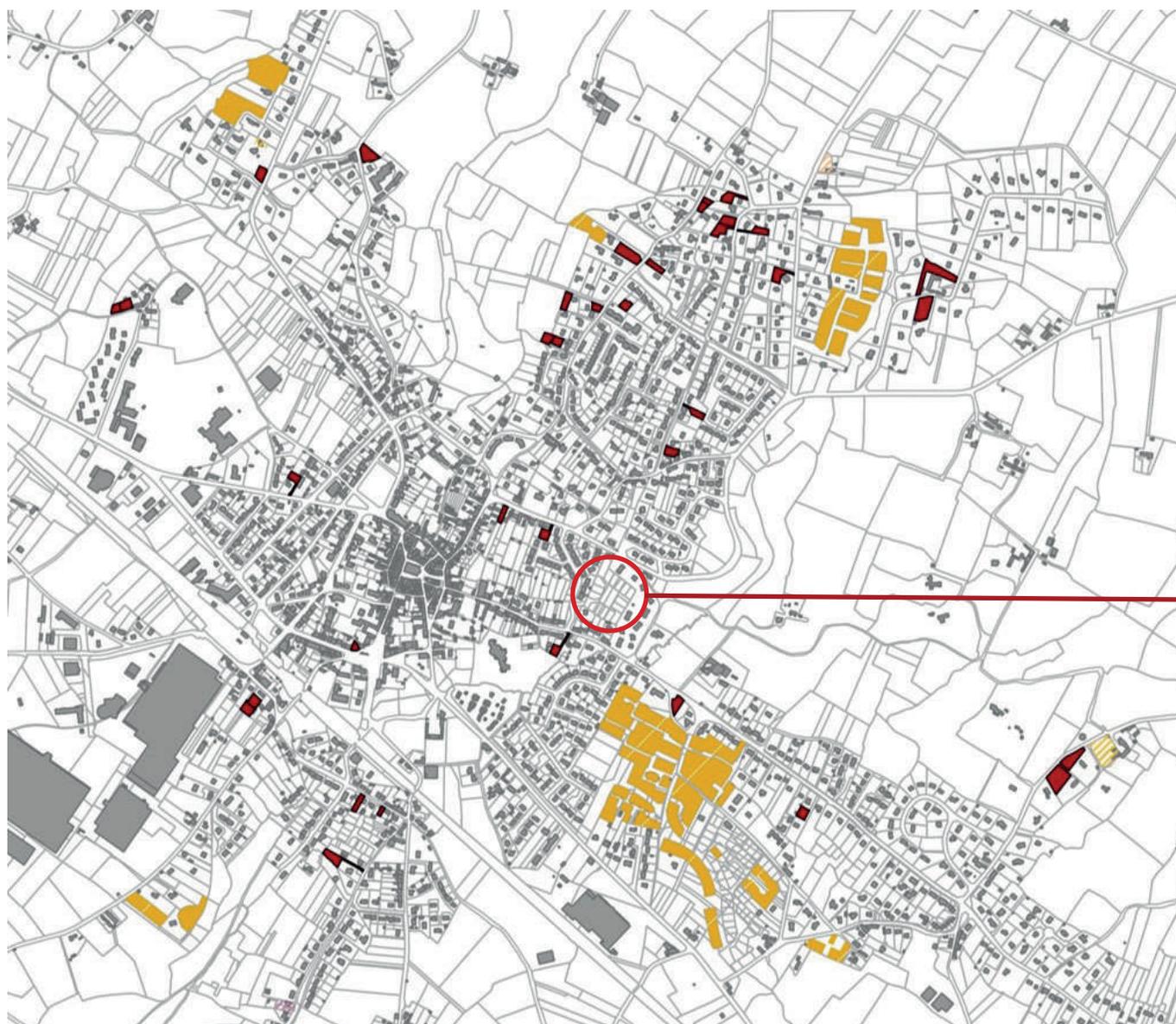
## LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

Sur la commune du Temple-de-Bretagne, 42 % des constructions ont été réalisées sous la forme d'une densification. En effet, 30 divisions foncières ont été réalisées sur la période 2010-2015.



## SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc, 17 % des constructions ont été réalisées sous la forme d'une densification. En effet, 36 divisions foncières ont été réalisées sur la période 2010-2015.



### Consommation de l'espace 2010-2015

- Densification
- Dvision de logement
- Extension
- Remplissage
- Renouvellement urbain
- Transformation de constructions

Une production également sous forme d'opérations de grande ampleur, notamment le lotissement de la Terrousais ( 60 logements) et la ZAC de la Chênaie (35 logements à terme).

Secteur identifié sur les cartes en remplissage

# SYNTHÈSE

## 1. LES DYNAMIQUES A L'OEUVRE ET LES FILIERES DE PRODUCTION DE LOGEMENT

### Ce qu'il faut retenir...

- > La densification par division foncière est particulièrement élevée sur le bourg du Temple de Bretagne sur la période 2010-2015.
- > Saint-Etienne-de-Montluc s'est majoritairement développée entre 2010-2015 sous la forme d'extensions de son bourg. La ZAC de la Chênaie permet de cadrer le développement communal.
- > Plus de la moitié de la surface consommée par l'habitat entre 2010 et 2015 se localise en habitat diffus.

### Les premiers enjeux

- > Un phénomène de densification à encadrer
- > Prioriser les choix en matière d'extensions urbaines
- > Poursuivre la maîtrise du développement

## 2. LES POTENTIELS D'ÉVOLUTION DES PARCELLES BÂTIES

### 2.1 Recensement des différents tissus dédiés à l'habitat individuel

Différents tissus dédiés à l'habitat individuel composent le territoire .

1. Le **tissu ancien** s'étend sur 26,3 ha à l'échelle du territoire du PLUi et représente 8,5 % des zones urbaines du territoire. La taille moyenne des parcelles s'élève à 315m<sup>2</sup>.
2. Le **tissu pavillonnaire dense** s'étend sur 182,1 ha et représente 59% des zones urbaines du territoire. La taille moyenne des parcelles est de 785m<sup>2</sup>.
3. Le **tissu pavillonnaire lâche** représente 64,9 ha et représente 21 % des zones urbaines du territoire. La taille moyenne des parcelles est de 2 492m<sup>2</sup>.
4. Le **tissu constructible hors bourg** s'élève à 35,4 ha et représente 11,5% des zones urbaines du territoire. Or, le choix a été fait de ne pas ouvrir à l'urbanisation ces tissus.



1



2

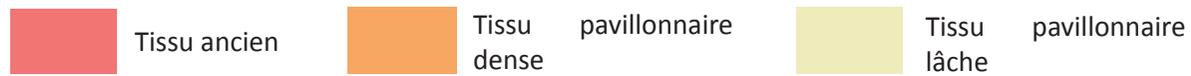
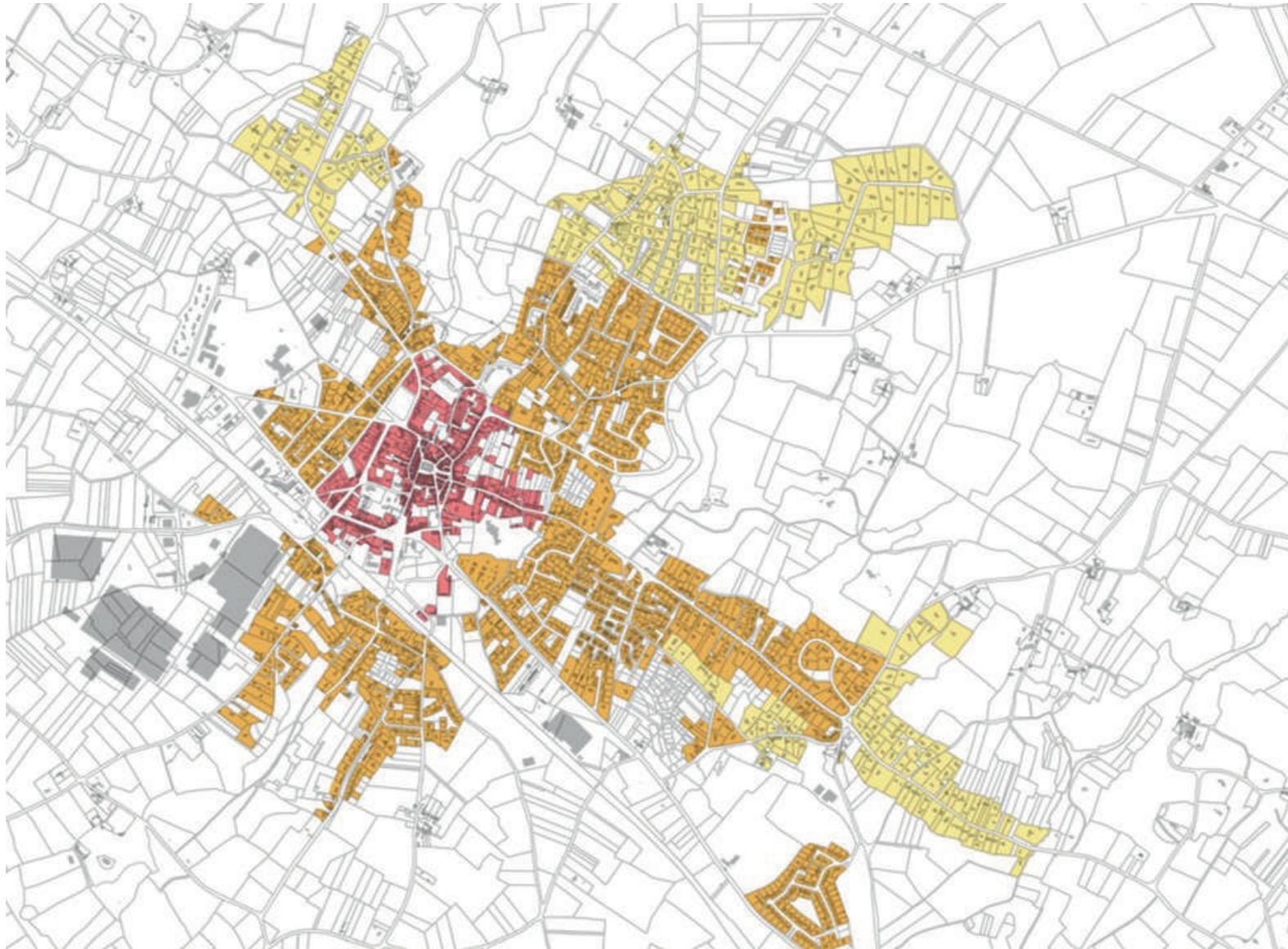


3



4





*Les différents tissus dédiés à l'habitat individuel*

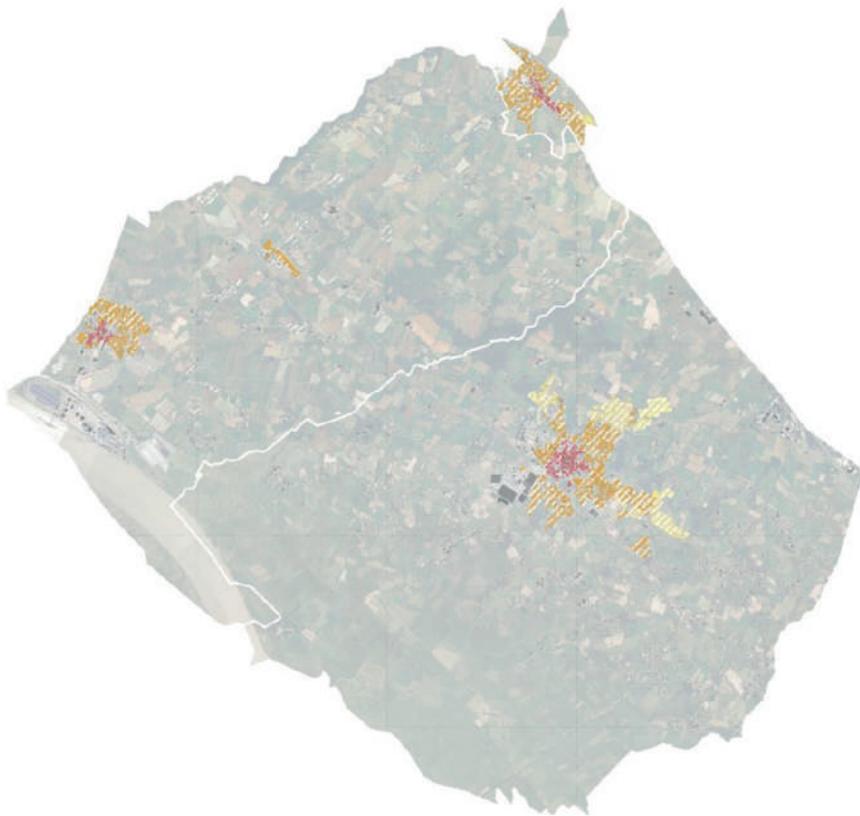
## 2.2 L'application d'une méthodologie spécifique pour la sélection des parcelles bâties disposant d'un potentiel d'évolution

A partir de ces données relatives à la consommation foncière sur le territoire, une méthodologie particulière a été employée afin de déterminer les potentiels d'évolution des parcelles bâties à l'échelle des trois communes.

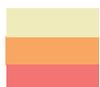
Des critères spécifiques ont été appliqués afin de localiser les parcelles déjà bâties disposant d'un potentiel d'évolution.

Il s'agit des parcelles :

- > Situées en zone constructible des bourgs et non soumises à des servitudes empêchant toute construction
- > Ayant une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup>
- > Ayant un accès sur la voie
- > Où le bâti n'est pas placé au centre du terrain
- > Où le bâti est à destination d'un usage d'habitation



**Légende :**



Parcelle bâtie occupée par de l'habitat



Parcelle bâtie occupée par de l'habitat dans le tissu et ayant un potentiel d'évolution

Surface totale des parcelles ayant un potentiel d'évolution dans chaque tissu :

**Dans le tissu ancien bâti**  
Surface totale : 4,5 ha

Soit **17%** de la surface totale du tissu ancien bâti

Surface moyenne des parcelles ayant un potentiel : **992 m<sup>2</sup>**

**Dans le tissu pavillonnaire dense**  
Surface totale : 105 ha

Soit **58%** de la surface totale du tissu pavillonnaire dense bâti

**Dans le tissu pavillonnaire lâche**  
Surface totale : 56 ha

Soit **86%** de la surface totale du tissu pavillonnaire lâche bâti

Surface moyenne des parcelles ayant un potentiel : **1 459 m<sup>2</sup>**

L'analyse des potentiels d'évolution à par la suite été établi à l'échelle des trois communes : Cordemais, Le Temple-de-Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc.

## POTENTIEL DE DIVISION FONCIÈRE A L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DE CORDEMAIS

Surface totale des parcelles ayant un potentiel d'évolution dans chaque tissu :

**Dans le tissu ancien bâti**  
Surface totale : 0,2 ha



Soit **3,8%** de la surface totale du tissu ancien bâti

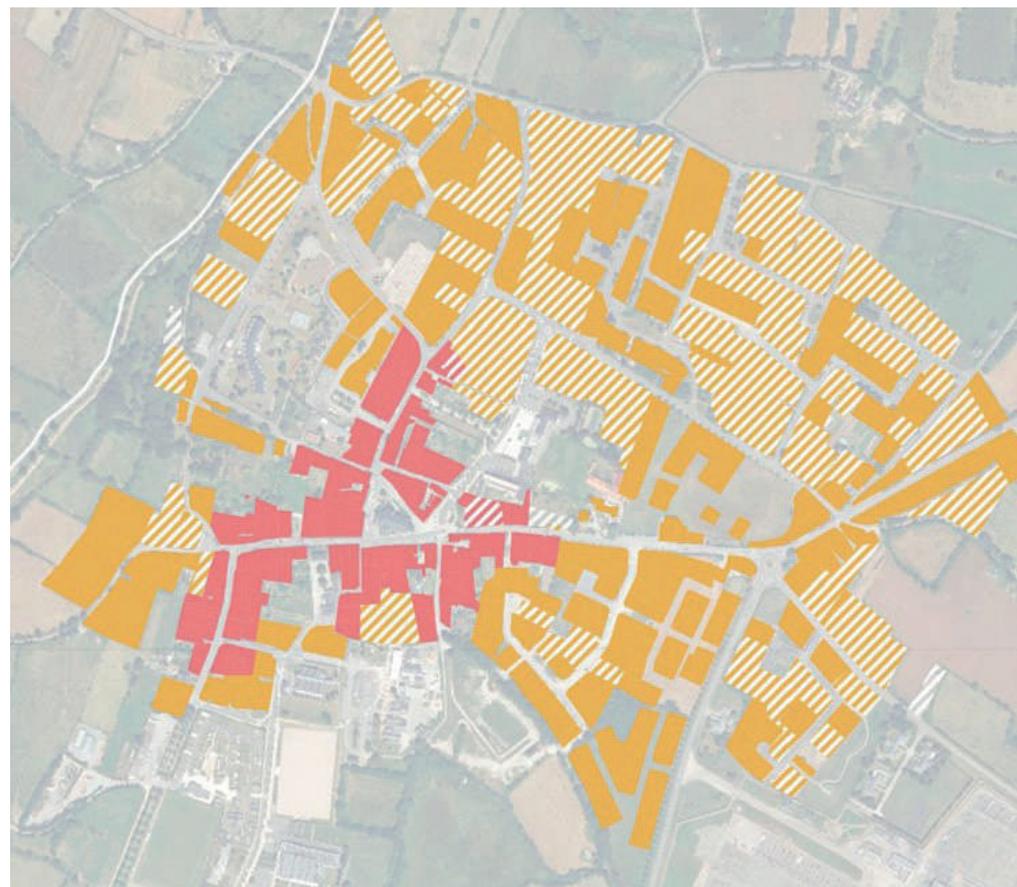
Surface moyenne des parcelles ayant un potentiel : **1 025 m<sup>2</sup>**

**Dans le tissu pavillonnaire dense**  
Surface totale : 18,5 ha



Soit **44%** de la surface totale du tissu pavillonnaire dense bâti

Surface moyenne des parcelles ayant un potentiel : **1 130 m<sup>2</sup>**



## POTENTIEL DE DIVISION FONCIÈRE A L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DU TEMPLE DE BRETAGNE

Surface totale des parcelles ayant un potentiel d'évolution dans chaque tissu :

**Dans le tissu ancien bâti**  
Surface totale : **0,4 ha**

Soit **8%** de la surface totale du tissu ancien bâti

Surface moyenne des parcelles ayant un potentiel : **1 050 m<sup>2</sup>**

**Dans le tissu pavillonnaire dense**  
Surface totale : **21,4 ha**

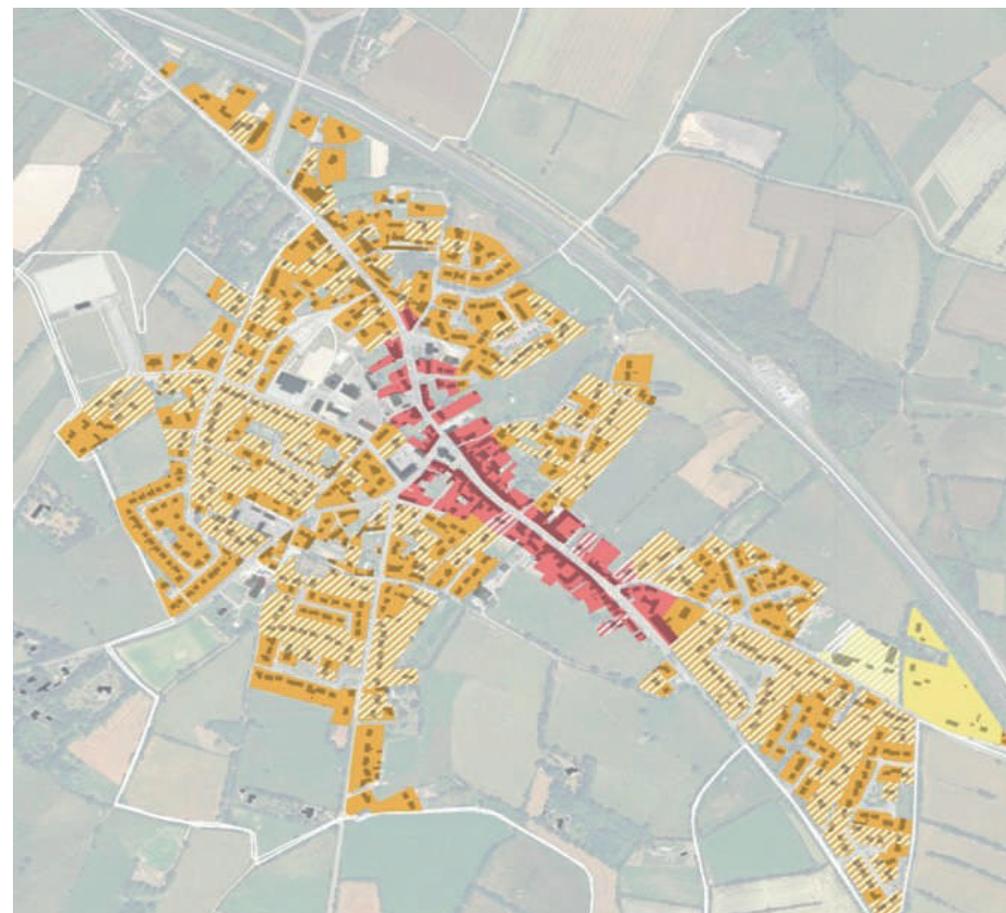
Soit **48%** de la surface totale du tissu pavillonnaire dense bâti

Surface moyenne des parcelles ayant un potentiel : **1 077 m<sup>2</sup>**

**Dans le tissu pavillonnaire lâche**  
Surface totale : **1 ha**

Soit **39%** de la surface totale du tissu pavillonnaire lâche bâti

Surface moyenne des parcelles ayant un potentiel : **2 186 m<sup>2</sup>**



## POTENTIEL DE DIVISION FONCIÈRE A L'ÉCHELLE DE SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Surface totale des parcelles ayant un potentiel d'évolution dans chaque tissu :

**Dans le tissu ancien bâti**  
Surface totale : 3,8 ha



Soit **25%** de la surface totale du tissu ancien bâti

Surface moyenne des parcelles ayant un potentiel : **901 m<sup>2</sup>**

**Dans le tissu pavillonnaire dense**  
Surface totale : 65 ha



Soit **68%** de la surface totale du tissu pavillonnaire dense bâti

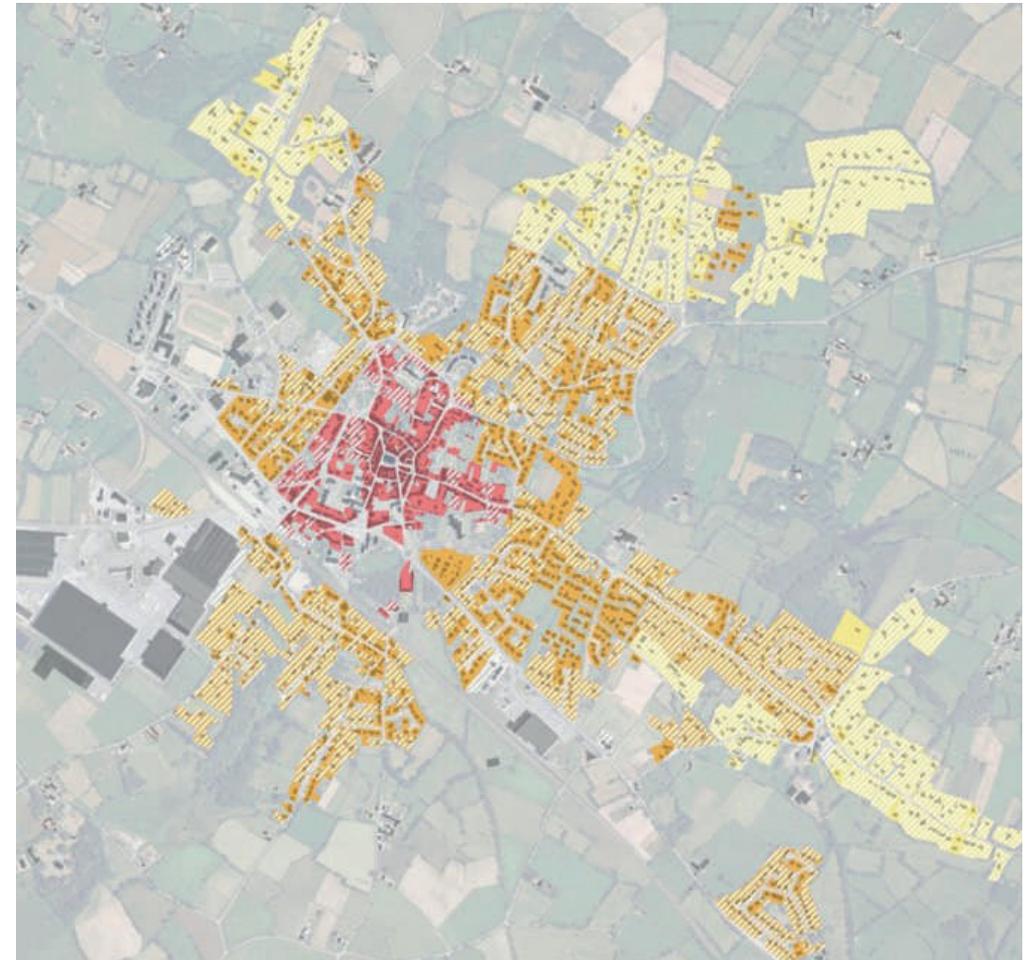
Surface moyenne des parcelles ayant un potentiel : **1 141 m<sup>2</sup>**

**Dans le tissu pavillonnaire lâche**  
Surface totale : 55 ha



Soit **88%** de la surface totale du tissu pavillonnaire lâche bâti

Surface moyenne des parcelles ayant un potentiel : **2 192 m<sup>2</sup>**



## 2.3 Bilan des surfaces mobilisables pour la division foncière

A l'issue du recensement des différents potentiels fonciers présent sur le territoire, un premier bilan des surfaces mobilisables par tissu peut être dressé :

### tissu ancien

**4,5 hectares** ayant un potentiel d'évolution du bâti

>> soit 17% du tissu bâti ancien (49 parcelles)

Saint-Etienne-de-Montluc : 3,8 ha  
Cordemais : 0,2 ha  
Le Temple-de-Bretagne : 0,4 ha

### tissu pavillonnaire dense

**105 hectares** ayant un potentiel d'évolution du bâti

>> soit 58% du tissu pavillonnaire dense bâti (938 parcelles)

Saint-Etienne-de-Montluc : 65 ha  
Cordemais : 18,5 ha  
Le Temple-de-Bretagne : 21,4 ha

### tissu pavillonnaire lâche

**56 hectares** ayant un potentiel d'évolution du bâti

>> soit 86% du tissu pavillonnaire lâche bâti (256 parcelles)

Saint-Etienne-de-Montluc : 55 ha  
*Pas de tissu pavillonnaire lâche sur Cordemais*  
Le Temple-de-Bretagne : 1 ha

Le territoire dispose donc d'un fort potentiel en terme de division foncière, notamment au sein de son tissu pavillonnaire dense puisque celui-ci concerne plus de 105 hectares. La commune de Saint-Etienne-de-Montluc comptabilise le plus de surface propice à cette démarche et ce, sur l'ensemble des types de tissus urbains présents sur l'intercommunalité.

Un potentiel de division existe également au sein du tissu pavillonnaire lâche puisque 56 hectares sont disponibles pour accueillir ces divisions foncières.

## 2.4 Enjeux en termes d'évolution des parcelles bâties

La densification du tissu par division foncière est donc un processus actuellement à l'oeuvre sur le territoire. Il s'agit aujourd'hui de mettre en place des outils permettant son encadrement.

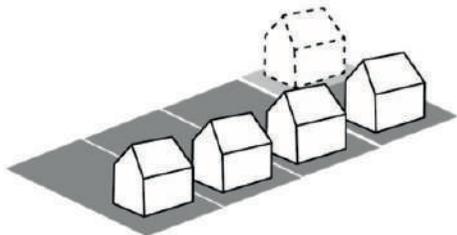
Pour cela, il existe des typologies différentes de densification sur lesquelles le territoire peut s'appuyer.

Les divisions foncières peuvent être réalisées au sein du tissu ancien dense du centre-bourg. Cependant, il ne s'agit pas du tissu le plus propice à ce type d'opération. En effet, les parcelles sont souvent réduites et les accès non adaptés. Par ailleurs, ces divisions peuvent entraîner d'éventuels conflits d'usage.

Dans le cas de mise en oeuvre d'opérations de divisions, une conciliation devra être faite entre valorisation et protection des fonds de jardin. Pour cela, les opportunités présentes en fond de voie devront être considérées.

Le potentiel d'évolution des parcelles bâties se trouve principalement présent au sein du tissu pavillonnaire. L'encadrement de cette évolution peut passer par un meilleur contrôle des vis-à-vis ainsi qu'une limitation du nombre d'accès.

Il s'agit donc de mobiliser ce gisement foncier de façon maîtrisée au profit de la production des objectifs de logements ou au contraire de restreindre son développement pour préserver les tissus existants.



L'estimation du potentiel BIMBY est de l'ordre de 20 logements/an, soit une estimation "au fil de l'eau".

Deux secteurs ont été ciblés sur le territoire comme des secteurs de vigilance à la densification :

- le secteur de la Blandinais : secteur paysager de la commune de Saint-Etienne de Montluc aux grandes parcelles dont la division foncière viendrait entacher la qualité des sites et des paysages.
- le secteur du centre bourg de la commune du temple de Bretagne : toutes les divisions foncières doivent être cadrées afin de préserver la qualité urbaine du centre-bourg.

## SYNTHÈSE

### 2. LES POTENTIELS D'EVOLUTION DES PARCELLES BÂTIES

#### *Ce qu'il faut retenir...*

- > La densification par division foncière est particulièrement élevée sur le bourg du Temple de Bretagne sur la période 2010-2015.
- > Saint-Etienne-de-Montluc s'est majoritairement développée entre 2010-2015 sous la forme d'extensions de son bourg. La ZAC de la Chênaie permet de cadrer le développement communal.
- > Plus de la moitié de la surface consommée par l'habitat entre 2010 et 2015 se localise en habitat diffus.

#### *Les premiers enjeux*

- > Un phénomène de densification à encadrer et plus particulièrement sur le centre-bourg de Saint-Etienne de Montluc
- > Prioriser les choix en matière d'extensions urbaines
- > Poursuivre la maîtrise du développement

# 5 | LE SECTEUR DE L'HABITAT



*Le diagnostic approfondi sur le secteur de l'habitat a permis d'identifier les atouts et les faiblesses et d'établir un portrait des dynamiques liées aux logements sur le territoire du PLUi.*

5.1. LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2014/2019	P.251	5.6 LE LOGEMENT DES PUBLICS SPÉCIFIQUES	P.272
5.1.1 <i>Quatre orientations majeures sur le territoire</i>	p.251	5.6.1 <i>Les résidences pour personnes âgées</i>	
5.2 LES PRINCIPAUX SCHÉMAS ET PLANS DÉPARTEMENTAUX	p.252	5.6.2 <i>Les résidences pour les jeunes</i>	
5.2.1 <i>Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage</i>	p.252	5.6.3 <i>L'offre en logements temporaires</i>	
5.2.2 <i>Le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) 2016-2020</i>	p.252	5.6.4 <i>L'offre destinée à l'accueil des gens du voyage</i>	
5.3 PORTRAIT DU SECTEUR DE L'HABITAT	p.253	5.7 LES DYNAMIQUES RÉCENTES	p.277
5.3.1 <i>La structure du parc</i>		5.7.1 <i>Les dynamiques du parc de logements</i>	
5.3.2 <i>Saint-Etienne-de-Montluc : une polarité qui concentre l'offre de logements</i>		5.7.2 <i>L'évolution du parc vacant</i>	
5.3.3 <i>Une vacance relativement faible</i>		5.7.3 <i>La vacance dans le parc locatif social</i>	
5.3.4 <i>Un parc de logements peu variés</i>		5.7.4 <i>Les dynamiques de construction</i>	
5.3.5 <i>Les différentes formes urbaines présentes sur le territoire</i>		5.7.5 <i>La consommation foncière</i>	
5.4 LES RÉSIDENCES PRINCIPALES	p.267	5.7.6 <i>Les nouveaux ménages</i>	
5.4.1 <i>Une prédominance des propriétaires occupants</i>		5.8 PHOTOGRAPHIE DU MARCHÉ IMMOBILIER SUR LE TERRITOIRE	p.286
5.4.2 <i>Des grands logements plutôt âgés</i>		5.8.1 <i>Le marché immobilier à l'Ouest de la métropole nantaise</i>	
5.4.3 <i>Le parc privé potentiellement indigne</i>		5.8.2 <i>Le marché de l'accession sur le territoire</i>	
5.4.4 <i>Le parc énergivore</i>		5.8.3 <i>Le marché locatif privé</i>	
5.4.5 <i>Le parc locatif social</i>		5.8.4 <i>L'offre de terrains à bâtir</i>	
5.5 LE PARC VACANT	p.270	5.8.5 <i>La tendance du marché foncier</i>	
		5.8.6 <i>La demande locative sociale</i>	
		5.8.7 <i>Des demandes de moins en moins satisfaites</i>	

## 5.1. LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2014- 2019

### 5.1.1 Quatre orientations majeures sur le territoire

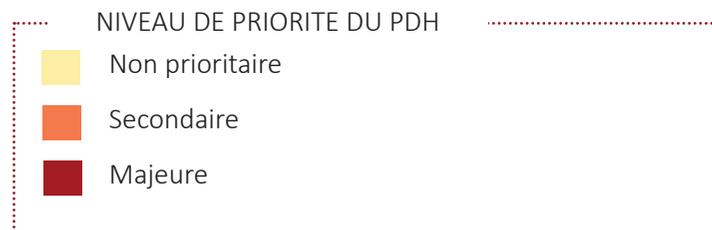
Quatre orientations majeures sont identifiées au sein du Plan Départemental de l'Habitat. Celles-ci sont associées à des ordres de priorité et ce, selon les territoires intercommunaux :

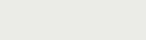
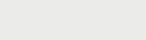
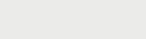
**Orientation n°1** : répondre aux besoins de la dynamique démographique en s'appuyant sur l'armature urbaine existante.

**Orientation n°2** : diversifier l'offre d'habitat et l'utilisation de foncier pour pérenniser l'attractivité des territoires.

**Orientation n°3** : développer des solutions pour les besoins spécifiques des populations.

**Orientation n°4** : mobiliser les acteurs de l'habitat pour réussir la politique départementale par une animation de réseaux et la structuration de l'information grand public.



	NIVEAU DE PRIORITE DES ORIENTATIONS POUR LE TERRITOIRE
Mobiliser et adapter le parc ancien notamment en termes de performance énergétique	
Développer une offre nouvelle centrée sur les polarités	
Economiser le foncier lié à l'habitat pour préserver les disponibilités foncières dédiées à d'autres usages	
Favoriser le parcours résidentiel des habitants en activant tous les segments de l'habitat	
Développer l'offre sociale	
Favoriser l'accès au logement des publics en insertion et très défavorisés	
Permettre le maintien des personnes âgées dans de l'habitat autonome et améliorer l'accessibilité des logements des personnes handicapées	
Développer des solutions répondant aux besoins des jeunes, des apprentis et des saisonniers	
Accompagner les démarches des collectivités pour l'ancrage des gens du voyage	
	

## 5.2 LES PRINCIPAUX SCHÉMAS ET PLANS DÉPARTEMENTAUX

### 5.2.1 Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage en Loire-Atlantique 2010-2016

Les grands objectifs fixés pour le schéma en vigueur sont :

- > Poursuivre la réalisation des aires d'accueil inscrites au schéma 2002-2008 ;
- > Créer les aires inscrites au schéma départemental 2010- 2016 ;
- > Inciter les communes à harmoniser la gestion des aires d'accueil au niveau départemental ;
- > Favoriser l'accès aux informations relatives aux aires d'accueil ;
- > Etudier les modalités permettant d'accueillir les groupes venant stationner dans le cadre d'hospitalisations ou de soins ;
- > Observer les besoins de façon régulière en créant un dispositif d'observation de la demande ;
- > Intégrer les besoins recensés au cours du schéma départemental dans le PDALPD ;
- > Veiller à la prise en compte de l'habitat caravane dans les PLU, PLH, SCOT ;
- > Créer un partenariat avec les bailleurs ;
- > Créer de l'habitat adapté et des terrains familiaux ;
- > Prévenir les situations en infraction aux règles d'urbanisme en sensibilisant les notaires pour informer les familles lors de l'achat ;
- > Examiner les situations en infraction aux règles d'urbanisme et rechercher les solutions possibles.

### 5.2.2 Le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) 2016 - 2020

Il s'agit d'un nouveau plan issu de la loi ALUR qui remplace les PDALPD et PDAHI, arrivés à échéance fin 2015.

Les objectifs de ce futur plan sont les suivants :

- > Définir les besoins en matière d'accès et de maintien dans le logement et en matière d'hébergement pour les personnes défavorisées ;
- > Développer une offre de logements et d'hébergements correspondant aux besoins des personnes défavorisées ;
- > Définir les priorités de traitement des situations des personnes et familles sans logement, menacées d'expulsion, relogées temporairement, exposées à des situations d'habitat indigne...

## 5.3 PORTRAIT DU SECTEUR DE L'HABITAT

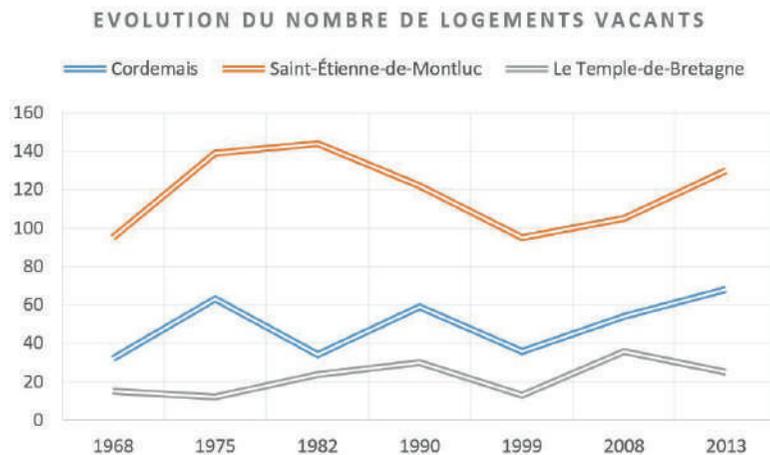
Une méthodologie spécifique a été appliquée afin d'analyser ce secteur et de dégager ses enjeux à l'échelle du territoire.

Ainsi, une première étape s'est appuyée sur une analyse à double entrée :

> **Géographique** : l'objectif était d'analyser le territoire et de faire émerger les caractéristiques et spécificités propres au territoire par rapport à son environnement proche.

> **Par segment du parc de logements** : l'objectif était de faire ressortir les caractéristiques de chaque segment du marché ou du parc de logements (résidence principale, logements vacants, logements sociaux...) au regard de l'ensemble du parc.

Par la suite, un temps d'échanges avec les différents acteurs et partenaires a permis d'affiner l'analyse ainsi que d'appréhender les grands enjeux et dynamiques d'habitat (rencontres avec les élus et techniciens, questionnaires aux professionnels de l'immobilier, entretiens avec des personnes ressources).



Communauté de Communes Cœur d'Estuaire

**Questionnaire de renseignements sur le marché du logement à destination des professionnels de l'immobilier**

Dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Valant Programme Local de l'Habitat

Ce questionnaire a été conçu pour compléter le diagnostic réalisé à partir des différentes données statistiques disponibles dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en faisant appel à l'expérience et la connaissance du territoire et du marché du logement qu'ont les professionnels de l'immobilier.  
Il ne vise pas à recueillir des données pour une exploitation statistique, mais plutôt à dégager les tendances récentes et une appréciation qualitative de l'offre et de la demande actuelles, que ne révèlent pas forcément les données statistiques.

**1. Coordonnées de l'agence ou de l'étude**

Nom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Commune : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ email : \_\_\_\_\_

**2. Territoire d'intervention**

Veuillez indiquer par une croix sur la carte ci-dessous les communes sur lesquelles votre agence/étude intervient.

1/1

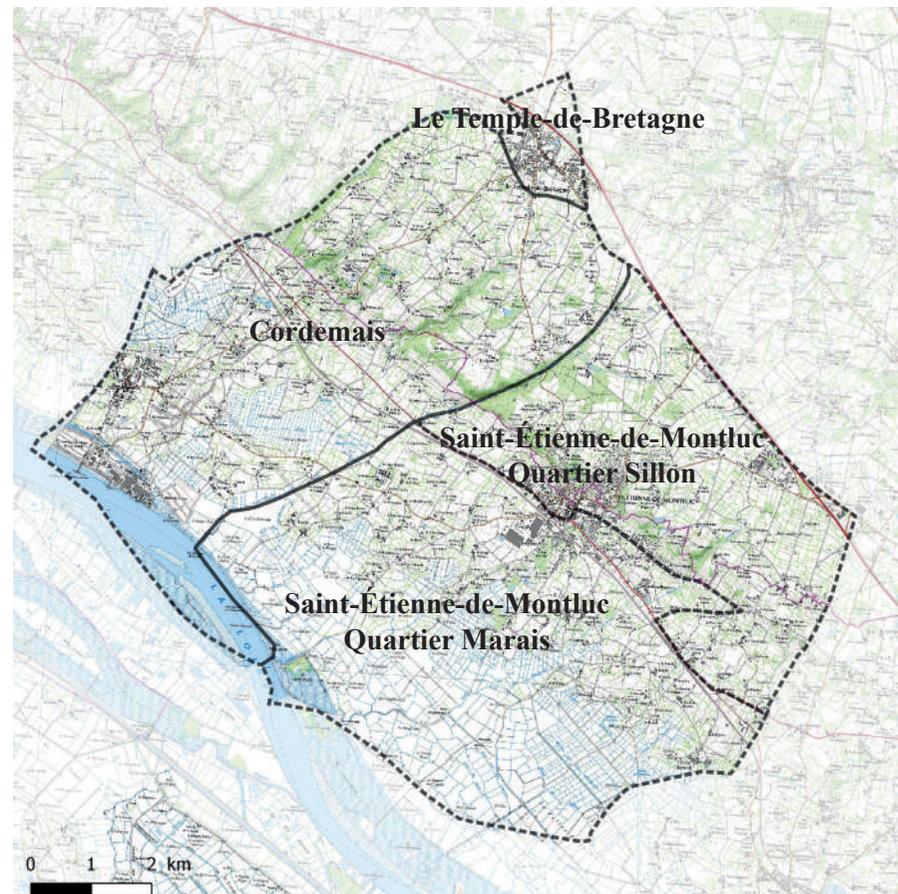
Suite à ce travail préliminaire, des échelles d'analyse ont été définies. Des données spécifiques ont été corrélées à ces échelles afin de pouvoir dégager les dynamiques récentes du secteur de l'habitat :

### ÉCHELLES D'ANALYSE

- > DÉPARTEMENT
- > COMMUNES VOISINES
- > ECHELLE COMMUNALE (SAINT ETIENNE DE MONTLUC, LE-TEMPLE-DE-BRETAGNE, CORDEMAIS)
- > COMMUNES
- > QUARTIERS SILLON ET MARAIS À SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

### LES DONNÉES UTILISÉES

- > FILOCOM 2013
- > INSEE, RP 2013
- > INSEE, DONNÉES IRIS 2012
- > SITADEL
- > RLPS
- > PPPI
- > DIA

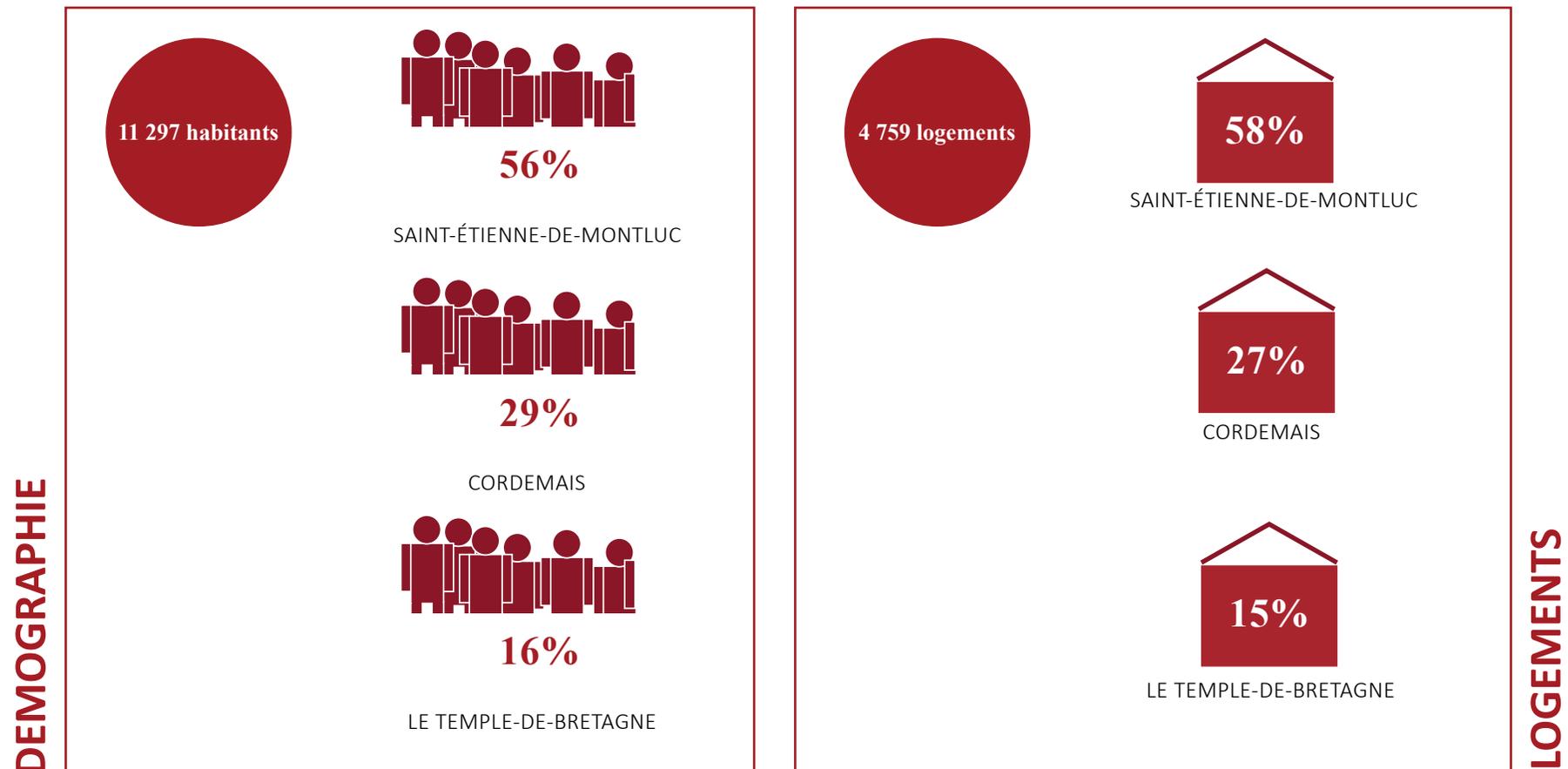


Le découpage du territoire en îlots IRIS - Source : INSEE, Données IRIS 2012

### 5.3.1 La structure du Parc

Le territoire se compose de 11 297 habitants, dont plus de la moitié de la population se concentre au sein du pôle structurant, Saint-Etienne-de-Montluc (**56%**) puis à Cordemais (**29%**) ainsi qu'au Temple-de-Bretagne (**16%**).

4 759 logements sont présents sur le territoire des trois communes. L'offre en logements se répartie de la façon suivante, en accord avec les dynamiques actuelles de répartition de la population : Saint-Etienne-de-Montluc comptabilise **58%** du parc de logements à l'échelle du territoire (**27%** pour Cordemais et **15%** à l'échelle du Temple-de-Bretagne).

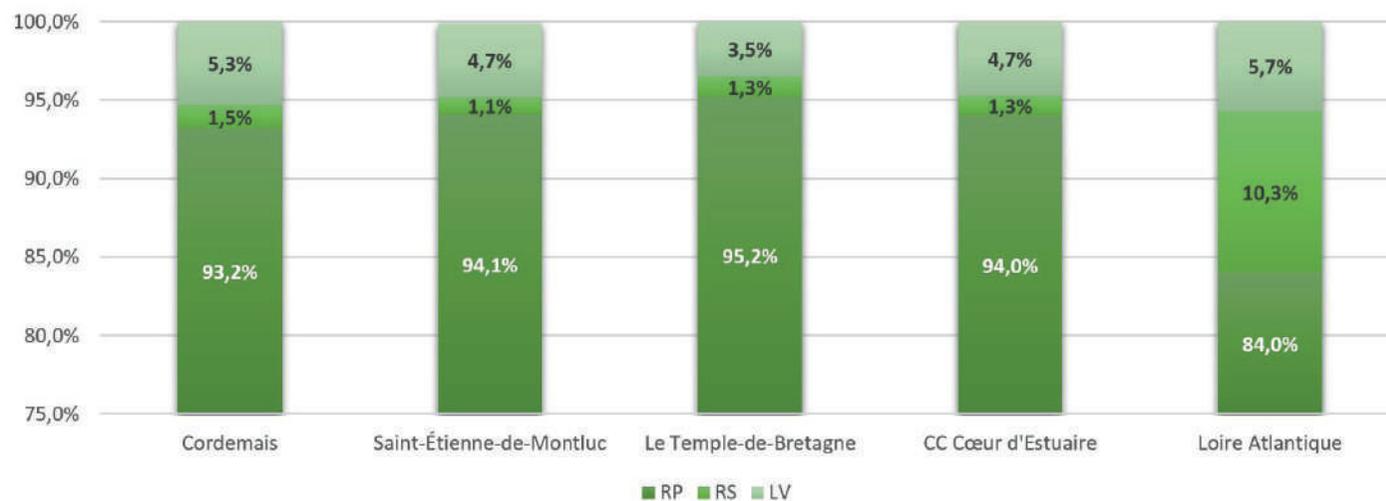
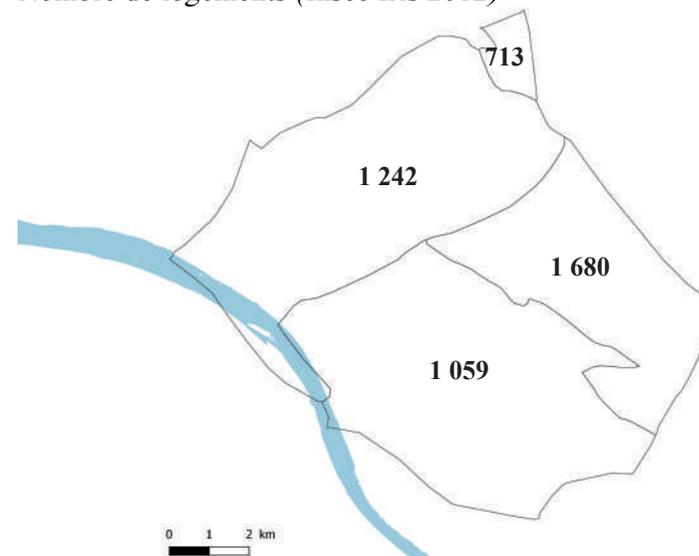


### 5.3.2 Saint-Etienne-de-Montluc : une polarité qui concentre l'offre de logements

La commune de Saint-Etienne-de-Montluc se compose d'une forte proportion de résidences principales (RP). Celle-ci est d'ailleurs supérieure à la moyenne départementale. Par voie de conséquence, les résidences secondaires représentent une faible part du parc de logements (**1,26 %**), taux nettement inférieur à la moyenne départementale (**10,30%**). Ce chiffre vient donc confirmer la vocation résidentielle actuelle du territoire.

Le taux de vacance est quant à lui relativement faible sur le territoire (**4,7%**). Ce chiffre étant cependant à relativiser puisque celui-ci peut être synonyme de tension sur le marché immobilier.

Nombre de logements (Insee Iris 2012)



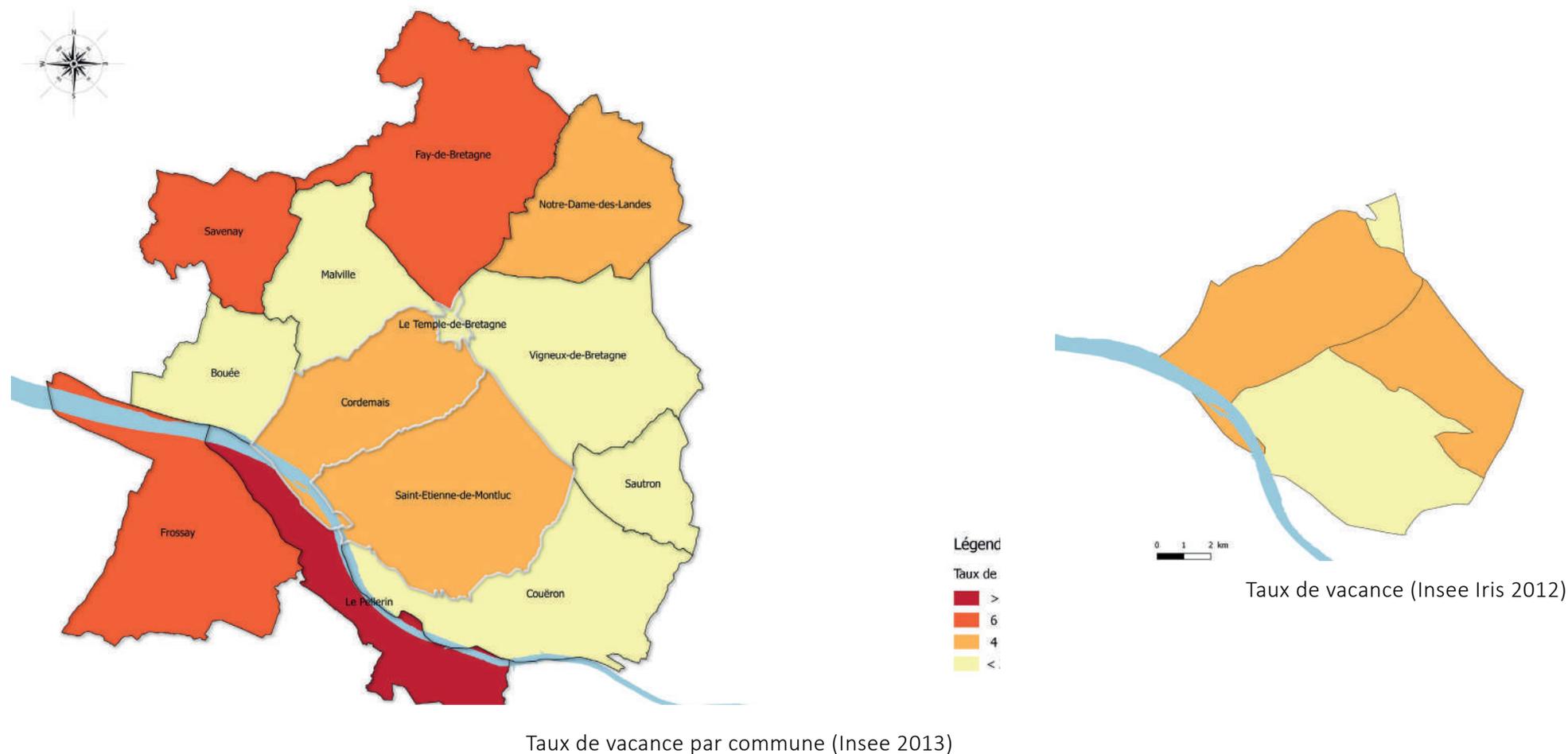
Répartition des logements selon le type de parc (Insee 2013)

### 5.3.3 Une vacance relativement faible

Ce phénomène ne se démarque pas particulièrement à l'échelle du territoire ainsi qu'au regard des territoires limitrophes et du Département (5,7%).

Malgré le contexte de périurbanisation de la métropole nantaise pouvant conduire à une tension sur le marché immobilier, la vacance reste cependant relativement homogène sur l'ensemble du territoire.

A titre de comparaison avec d'autres pôles structurants, les taux de vacance s'établissent aux alentours de 6% (6,7% à Blain, 6,5% à Nort-sur-Erdre et 6% à Savenay).



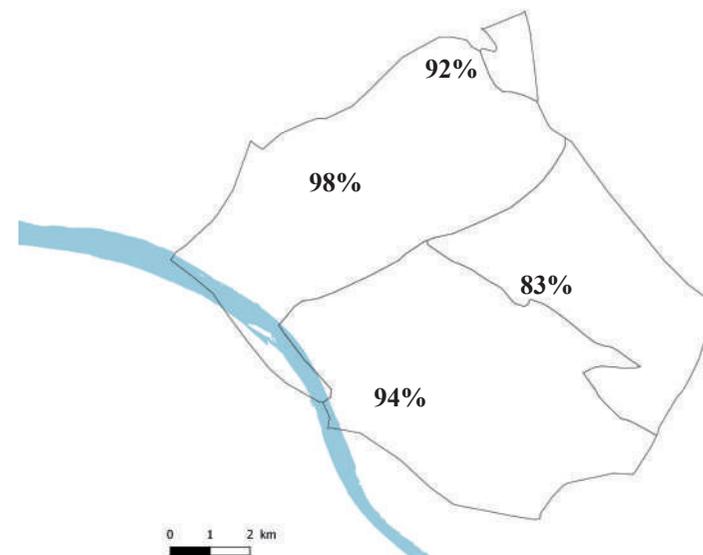
### 5.3.4 Un parc de logements peu varié

Le parc de logements est actuellement fortement monotypé sur de la maison individuelle.

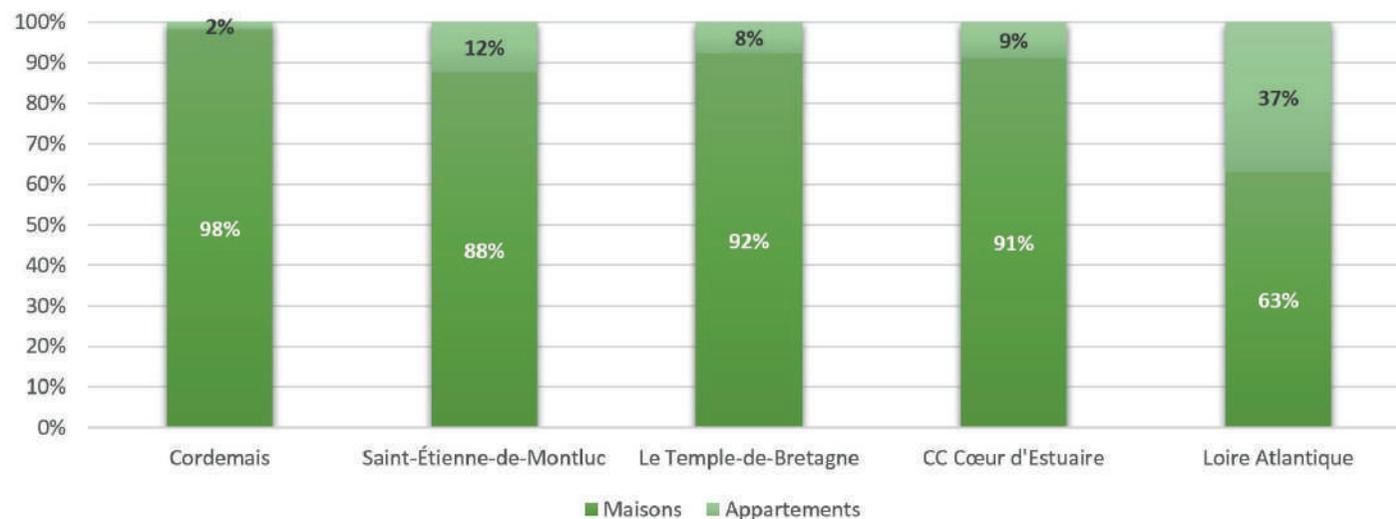
Cette omniprésence crée une certaine disparité en termes de formes urbaines. Davantage de logements en appartements sont ainsi présents à Saint-Étienne-de-Montluc (12%) tandis qu'à Cordemais, la part d'appartements représente seulement 2%.

A l'échelle des trois communes, la part de maisons individuelles est donc largement supérieure au taux départemental, établi à 63%.

Cependant, une diversité existe puisqu'une concentration d'habitat collectif est affirmée sur le secteur «quartier Sillon» à Saint-Etienne-de-Montluc (17%).



Part des maisons dans l'ensemble du parc (Insee Iris 2012)



Type de logement (Insee 2013)

### 5.3.5 Les différentes formes urbaines présentes sur le territoire

Différentes typologies de formes urbaines sont présentes au sein des trois communes. Ceci témoigne de la diversité de l'offre en logements présente sur le territoire et de la nécessité de la faire perdurer, tant dans sa dimension quantitative (adaptée à la démographie) que qualitative, afin de continuer à attirer de nouveaux habitants.

**L'habitat dense de centre-bourg**



**L'habitat individuel groupé et petit collectif**



**L'habitat collectif**



**L'habitat individuel diffus**



**L'habitat individuel pavillonnaire**



**Les maisons de maître**



## SYNTHÈSE

### PORTRAIT DU SECTEUR DE L'HABITAT

- Une polarité assumée en termes de poids démographique et d'offre en logements : Saint-Etienne-de-Montluc
- Un parc de logements monotypé où prédomine la maison individuelle (en particulier à Cordemais) destiné à de la résidence principale
- Un très faible poids du parc résidentiel du territoire
- Un taux de vacance relativement faible qui s'explique par l'attractivité du territoire en bordure de grands axes de communication et au contact de la métropole nantaise

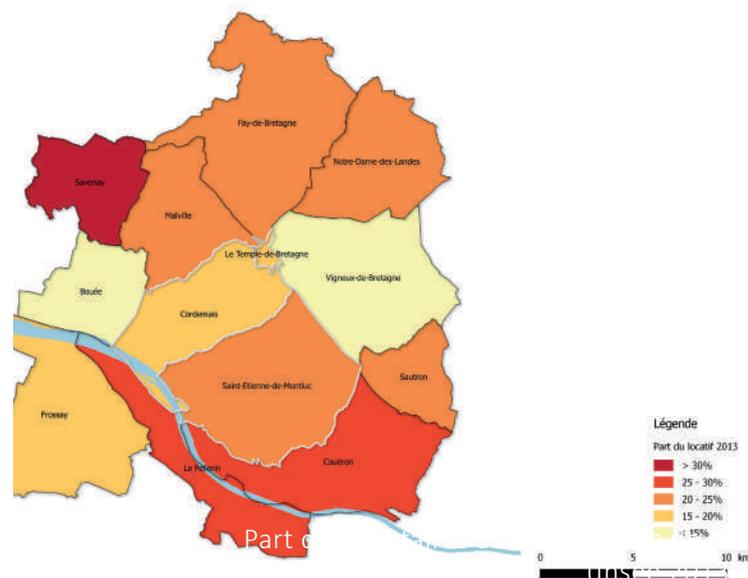
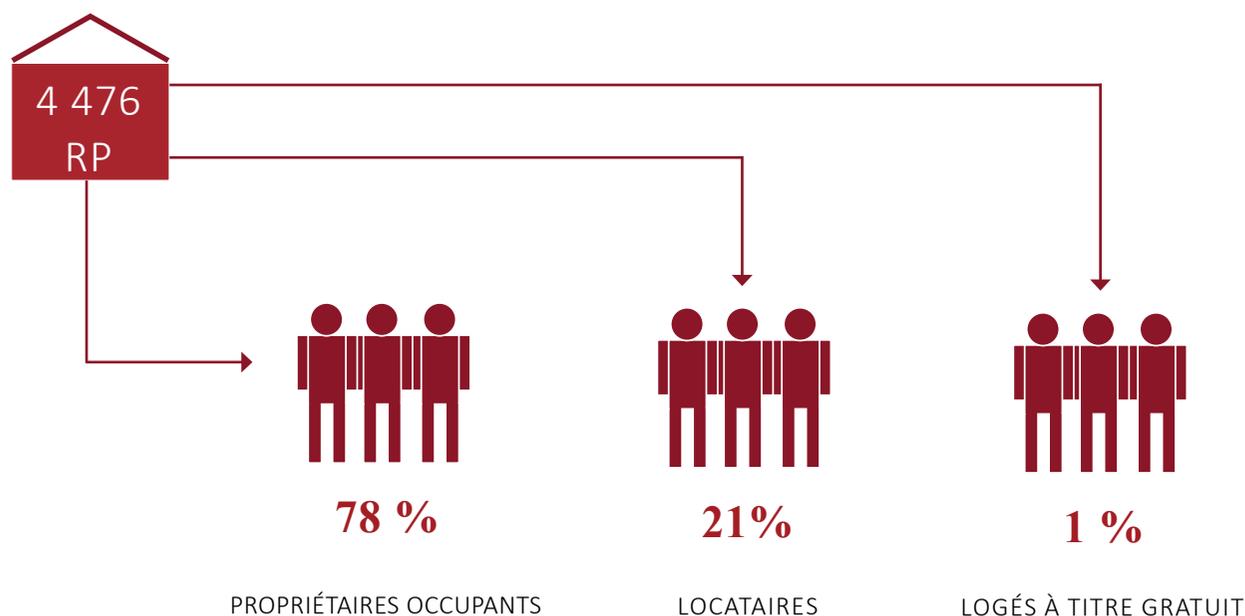
### Enjeux à l'échelle des trois communes

- Une nécessaire diversification de la typologie du parc pour favoriser la fluidité des parcours résidentiels
- Assurer une production de logements suffisante pour éviter une tension trop forte sur le marché immobilier

## 5.4 LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

### 5.4.1 Une prédominance des propriétaires occupants

Comme vu précédemment, le territoire se compose de 4 476 résidences principales. Les statuts d'occupation varient, les plus nombreux étant les propriétaires (78%). L'offre locative reste donc en retrait (21% de locataires sur le territoire) même si celle-ci est plus développée à l'échelle du pôle structurant de Saint-Etienne-de-Montluc (23%) et notamment de son quartier Sillon.



### 5.4.2 Des grands logements plutôt âgés

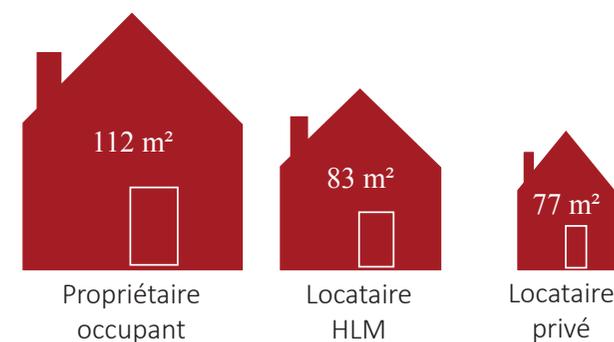
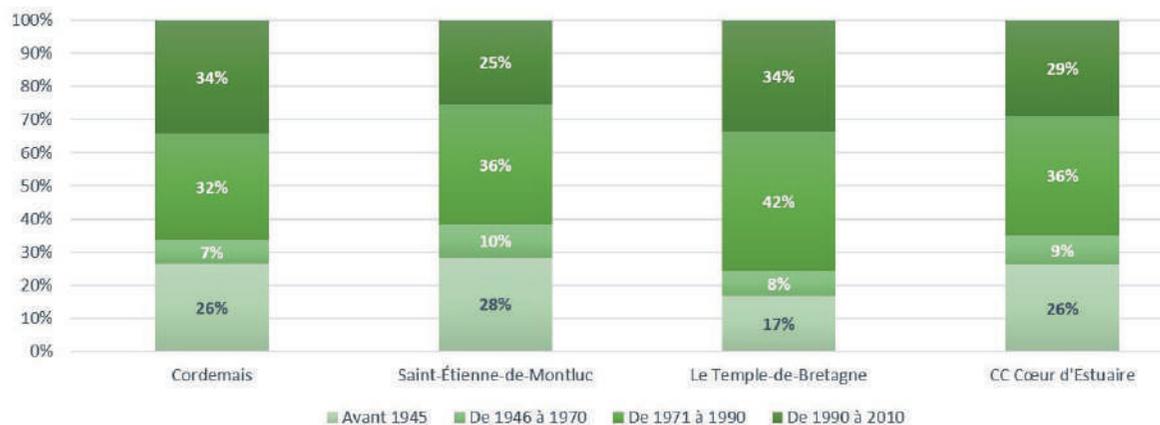
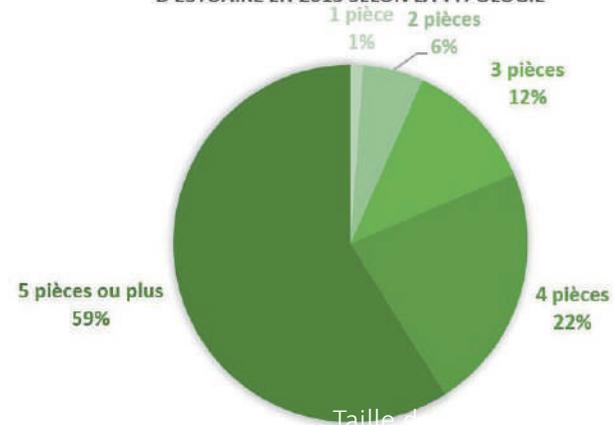
Lorsque l'on se penche sur l'âge des résidences principales, on constate qu'une résidence principale sur trois a été construite avant 1950. Cette caractéristique offre notamment des perspectives sur la rénovation possible du parc de logements.

Il s'agit d'un parc de logements essentiellement composé de très grands logements. En effet, **80%** des résidences principales se composent de 4 pièces ou plus.

La taille des moyenne des logements reste élevée (105m<sup>2</sup>). Cependant, celle-ci laisse apparaître de fortes disparités en fonction des statuts d'occupation. Ainsi, seulement **9%** des résidences principales constituent des logements en collectif.

La taille des ménages varie également selon le statut d'occupation : **2,78** personnes par ménage sont présentes au sein des propriétaires occupants tandis que **2,28** le sont chez les locataires du parc privé. Le parc HLM s'inscrit entre ces deux valeurs puisqu'il comptabilise environ **2,58** personnes par ménage.

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SUR LA CC COEUR D'ESTUAIRE EN 2013 SELON LA TYPOLOGIE



Surface moyenne par statut d'occupation

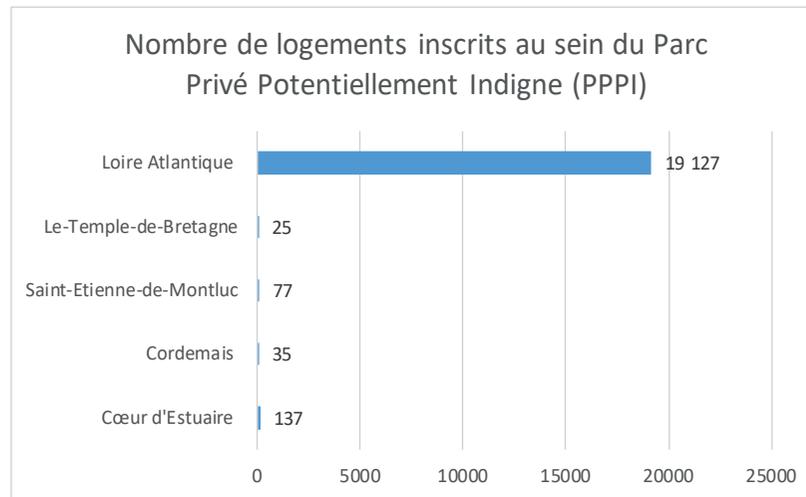
(Filocom 2013)

### 5.4.3 Le parc privé potentiellement indigne

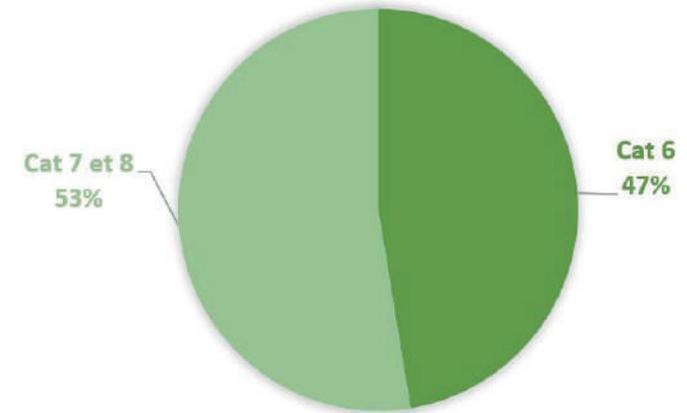
Des situations d'indignité sont présentes sur le territoire et touchent environ 137 résidences principales (soit **3,4%** des RP privées), soit 250 personnes concernées à l'échelle des trois communes.

A l'échelle locale, le pôle structurant de Saint-Etienne-de-Montluc concentre le plus de situations d'indignité puisque 77 résidences principales sont touchées soit **3,3%** des résidences P privées, soit 134 personnes. En comparaison, à Cordemais 35 résidences principales, soit 67 personnes, sont concernées par des situations d'indignité tandis qu'au Temple de Bretagne, ce sont 25 résidences qui sont touchées, soit 51 personnes.

Une corrélation évidente peut être faite entre l'âge du parc de logements ainsi que l'état du logement. En effet, 3/4 du parc potentiellement indigne concerne des logements construits avant 1949. Par ailleurs, encore 74 résidences principales ne sont pas équipées en salle de bains.



Nombre de PPPI au sein des résidences principales (FILOCOM 2013)



#### Éléments de définition

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est une méthode de repérage qui est construite sur le croisement de la qualité des résidences principales et des ressources de ses occupants.

Les logements de catégorie 6, 7 et 8 sont ceux qui traduisent les situations les plus préoccupantes tant sur le plan de l'état du logement que sur les ressources propres de l'occupant.

#### 5.4.4 Le parc énergivore

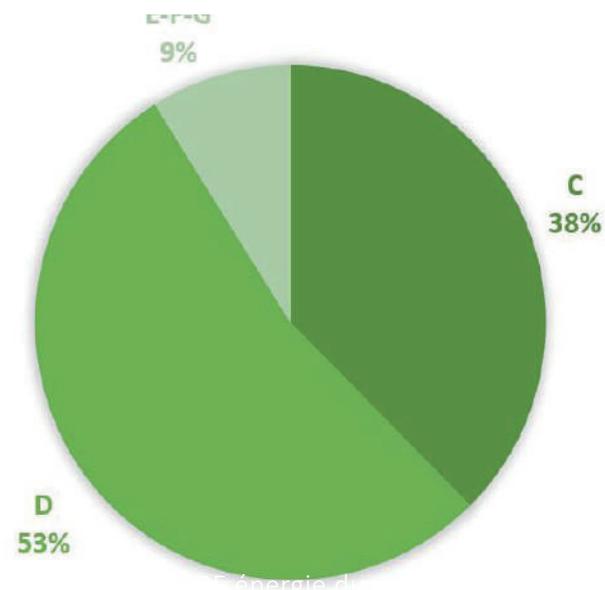
Le parc de logements des trois communes est relativement ancien. Cependant, celui-ci offre un « potentiel » important en termes de rénovation énergétique. Environ **2000** résidences principales ont été construites avant l'entrée en vigueur de la réglementation thermique, soit en 1974.

**30%** des ménages propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH (**13%** propriétaires occupants modestes et **17%** propriétaires occupants très modestes) à l'échelle du territoire.

Une grande part (**32,40%** propriétaires occupants modestes et très modestes confondus) des ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH vivent sur la commune du Temple-de-Bretagne ainsi que de Cordemais (**30,70%**).

A Saint-Etienne-de-Montluc, environ **23%** des ménages sont également éligibles aux aides de l'ANAH. Ces chiffres traduisent donc un véritable potentiel du parc de logements en termes de rénovation énergétique.

Par ailleurs, les performances énergétiques restent à améliorer au sein du parc locatif social puisqu'environ **53%** des logements sont classés en D.



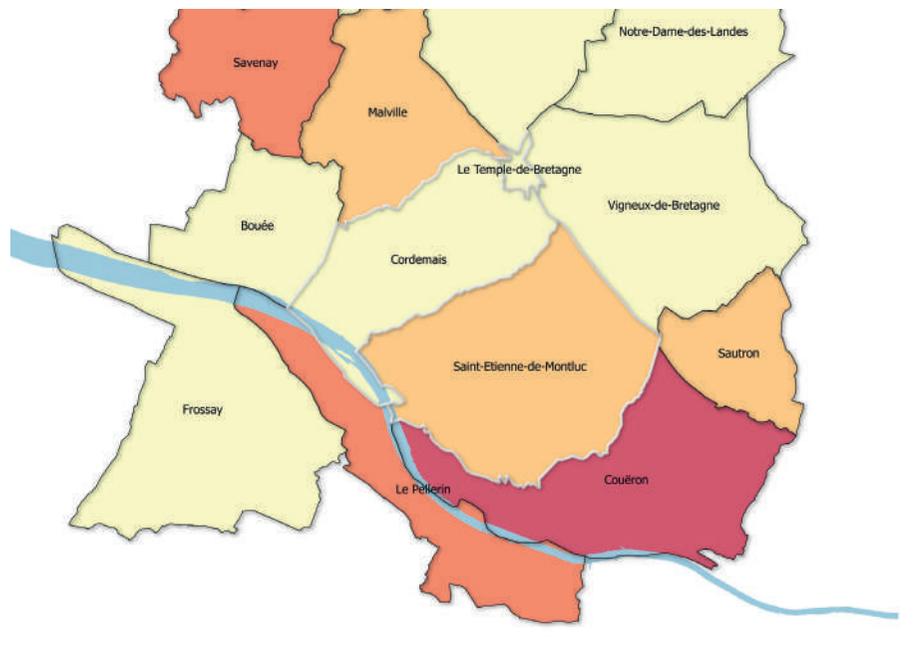
### 5.4.5 Le parc locatif social

En 2013, la part des logements HLM atteignait **5,49%** du parc de résidences principales à l'échelle du territoire contre **11,73%** sur l'ensemble du département de Loire Atlantique.

5 bailleurs sociaux sont implantés sur le territoire :

- La Nantaise d'Habitation
- Habitat 44
- Atlantique Habitations
- ICF Habitat Atlantique
- Harmonie Habitat

C'est à Saint-Etienne-de-Montluc que le parc locatif social est le plus développé (7,3% des résidences principales contre 11,5% à Savenay, 9,6% à Blain et 4% à Nort-sur-Erdre à titre de comparaison).



#### Éléments de définition

L'ancienne Communauté de Communes de Coeur d'Estuaire n'est pas soumise au décompte des lois SRU et Duflot (25% des résidences principales à horizon 2025).

Peuvent rentrer dans le décompte «SRU» selon les modalités de financement :

- les logements sociaux dits familiaux (logement social classique)
- les logements en résidence (personnes âgées, FJT, maison relais...)
- les logements locatifs privés conventionnés ANAH (loyer plafonné sous conditions de ressources)

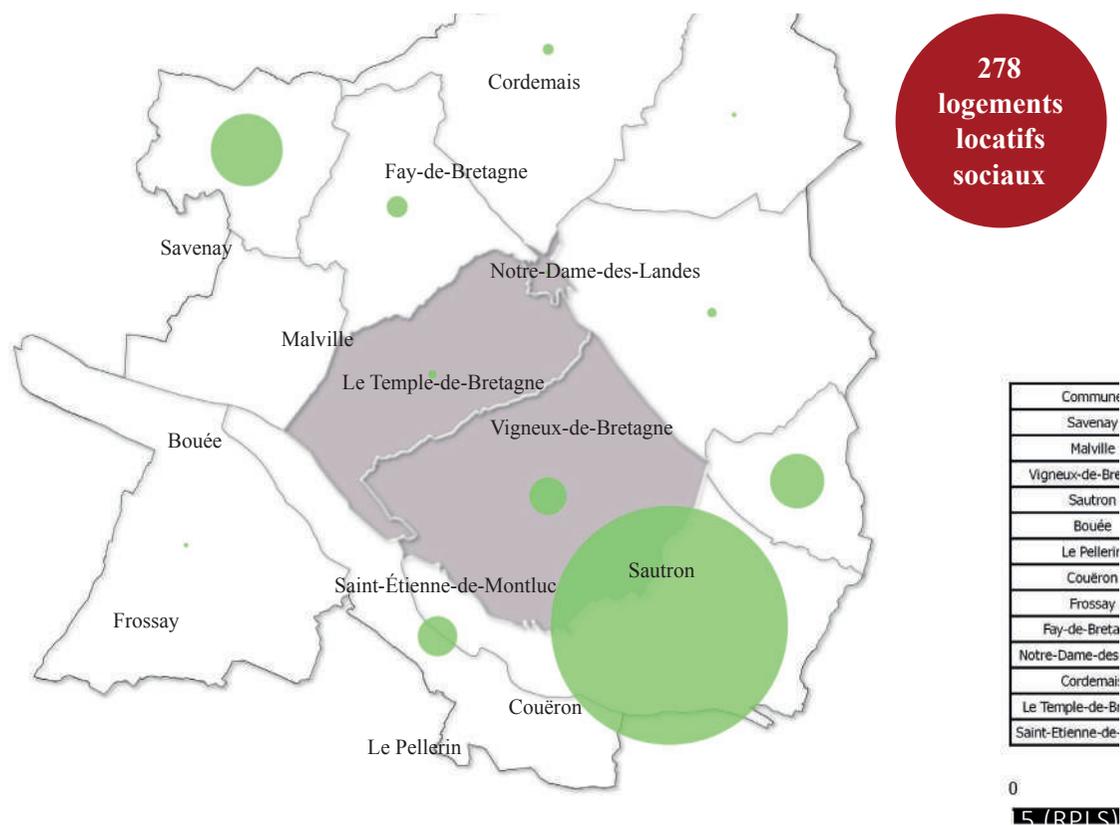
Part des logements HLM loués vides au sein du parc de résidences principales (Insee 2013)

Le recensement du parc locatif social s'appuie sur deux types de logements : d'une part les logements sociaux « familiaux » et d'autre part, « les logements pour publics spécifiques ».

L'offre en logements sociaux est répartie sur l'ensemble du territoire mais de façon inégale. En effet, Saint-Etienne-de-Montluc concentre environ 80% des logements.

Le parc de logements est davantage diversifié puisque 43% des logements sont des logements sociaux en collectif.

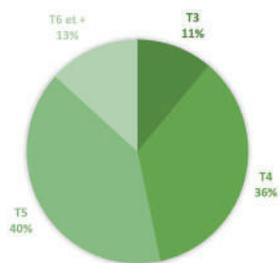
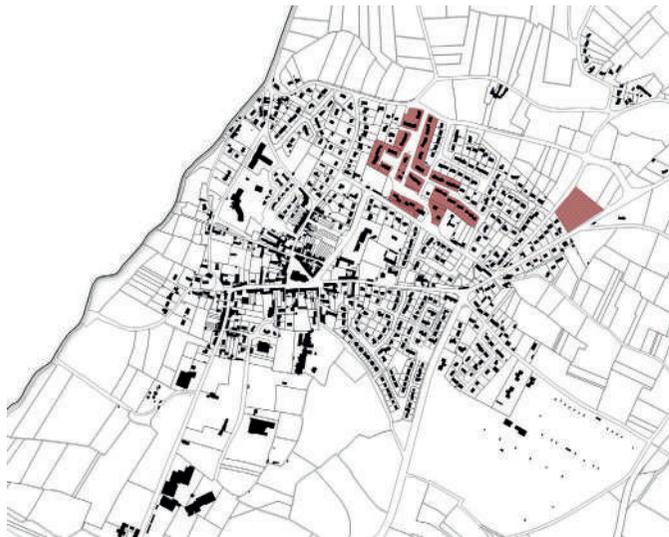
Par ailleurs, le taux de vacance est très faible (1,8%) et s'inscrit en dessous de la tendance départementale établie à 2,6%. A contrario, le loyer moyen dépasse légèrement la moyenne départementale : 5,72 €/m<sup>2</sup> contre 5,68 €/m<sup>2</sup>.



A **Cordemais**, le parc de logements est majoritairement composé de logements individuels plutôt récentes puisqu'une majorité ont été mises en location en 2000.

Il s'agit en majorité de grands logements avec une surface moyenne de 95 m<sup>2</sup>.

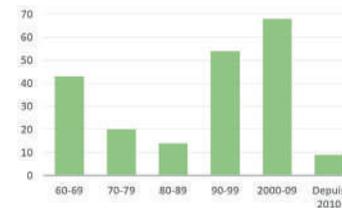
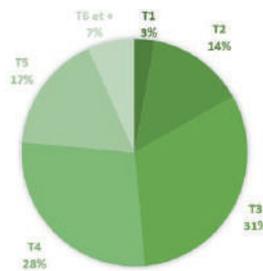
On constate, a contrario, une absence de logements de petite taille (T1-T2).



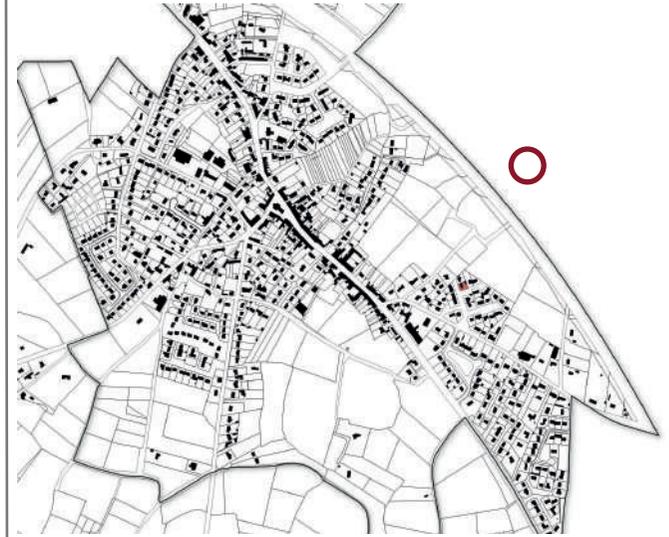
A **Saint-Etienne-de-Montluc**, le parc locatif social se trouve davantage tourné vers du collectif (environ 59% du parc) relativement récent. 37% des logements ont été mis en location depuis les années 2000.

La taille moyenne des logements s'élève à 80 m<sup>2</sup>.

La typologie de logements est plutôt variée malgré une légère surreprésentation des T4.



Au **Temple-de-Bretagne**, un seul logement est recensé. Il s'agit d'un logement individuel T5 de 77m<sup>2</sup> mis en location en 2001.

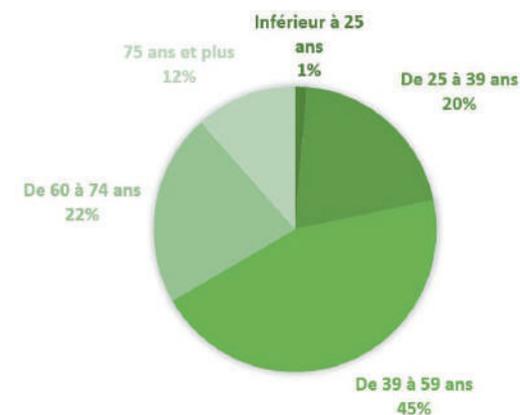


Les ménages sont relativement âgés. Plus d'1/3 des ménages représentés a 60 ans ou plus. Cette tendance devrait s'accroître dans les prochaines années tout en engendrant de nouveaux besoins (maintien à domicile, structures d'accueil...) sur le territoire.

Des situations d'extrême précarité sont notées, notamment chez les locataires : 1/4 des locataires HLM sont sous le seuil de pauvreté. A l'échelle des trois communes, cela représente 355 ménages, soit **8%** de l'ensemble des ménages.

Ainsi, une grande partie des locataires privés pourrait potentiellement prétendre à un logement social.

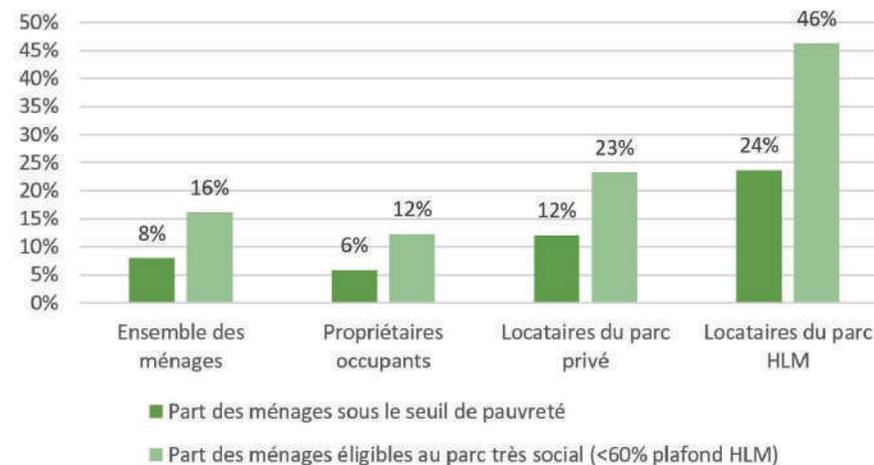
Concernant les revenus des ménages, de fortes disparités existent sur le territoire avec un écart médian de l'ordre de **8 756 €/an par UC** entre les propriétaires occupants et les locataires du parc privé.



Ménages selon l'âge de la personne de référence (Filocom 2013)



REVENU BRUT IMPOSABLE MEDIAN EN €/ AN PAR UC	
ENSEMBLE DES MÉNAGES	21 208 €
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	23 005 €
LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ	19 307 €
LOCATAIRES DU PARC SOCIAL	14 249 €



Part des ménages sous le seuil de pauvreté et éligibles au logement très social selon le statut d'occupation (Filocom 2013)

## SYNTHÈSE

### RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Un territoire historiquement plebiscité pour l'accès à la propriété avec une très forte représentation des propriétaires occupants
- Un parc locatif de fait moins développé que les territoires voisins et principalement concentré à Saint-Etienne-de-Montluc
- Une forte proportion de résidences principales anciennes, laissant entrevoir des situations d'inconfort voire d'indignité qui persistent tout en présentant des performances énergétiques relativement faibles
- Un parc locatif social plutôt récent mais très concentré et relativement peu varié qui semble se « calquer » sur le parc en propriété
- Une précarisation qui touche essentiellement les locataires avec un parc locatif privé qui semble, pour partie, faire office de parc social de fait

### Enjeux à l'échelle des trois communes

- La rénovation des résidences principales occupées par leur propriétaire (précarité énergétique et maintien à domicile)
- Une diversification du parc locatif social : localisation, taille, produit
- La lutte contre les situations de mal-logement

## 5.5 LE PARC VACANT

204 logements vacants composent l'ensemble du parc à l'échelle du territoire, soit 4,30% du parc total de logements.

Le taux de vacance, à l'échelle du département de Loire Atlantique, est équivalent puisqu'il représente environ **5,80%** du parc total de logements vacants.

La vacance dans le parc privé représente plus de la moitié des logements vacants avec une forte propension à l'échelle de l'intercommunalité (**85,30%** du parc total de logements vacants, chiffre équivalent à l'échelle du département de Loire Atlantique).

Quant à la vacance existante au sein du parc HLM, 11 logements sont vacants à l'échelle du territoire (environ **6%**). Environ 4 985 logements sont concernés (**12,30%**) à l'échelle du département.

Ainsi, la vacance reste le plus marquée au sein du parc privé de logements.



- Maisons à vendre sur le territoire -



- Exemple de réhabilitation d'une maison à Saint-Etienne-de-Montluc -

## SYNTHÈSE

### LE PARC VACANT

- Une vacance marquée au sein du parc privé de logements (174 logements à l'échelle du territoire soit environ 85% du parc privé de logements vacants)
- Un taux de vacance en légère croissance mais qui reste cependant relativement faible

### Enjeux à l'échelle des trois communes

- Agir sur la vacance notamment dans le parc privé
- Favoriser la sortie de vacance grâce à la réhabilitation en accord avec la filière de production de logements existante sur le territoire

## 5.6 LE LOGEMENT DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

### 5.6.1 Les résidences pour personnes âgées

Deux résidences principales pour personnes âgées sont présentes sur le territoire :

#### A CORDEMAIS

Un foyer de logement locatifs pour personnes âgées appartenant à la commune et réparti en deux petites unités de 6 et 12 logements existe.

Les logements sont des T2 de 60 à 70 m<sup>2</sup>. Ils sont réservés en priorité aux habitants de la commune âgés de 60 ans ou plus.

Un EHPAD «Résidence Le Prieuré» existe également. Celui-ci dispose de 91 places et a été rénové en 2015.

#### A SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

EHPAD Résidence du Sillon de 60 places qui ne semble pas en mesure de répondre à la demande en termes de capacité d'accueil. Par ailleurs, une réflexion est lancée quant au développement d'une offre pour les personnes âgées indépendantes par la construction d'une structure type résidence service.

Au total, le territoire dispose d'une offre de 169 places ou logements destinés aux personnes âgées.



Foyer locatif pour personnes âgées à Cordemais



EHPAD Résidence le Prieuré à Cordemais



### 5.6.2 Les résidences pour les jeunes

Une étude menée en 2015 avec les intercommunalités de Loire et Sillon et Pontchâteau-Saint Gildas des Bois a permis d'effectuer un état des lieux exhaustif de l'offre et des besoins pour les ménages de moins de 30 ans.

Les principaux constats issus de cette étude sont les suivants :

> des dynamiques démographiques qui se traduisent entre autres par l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire

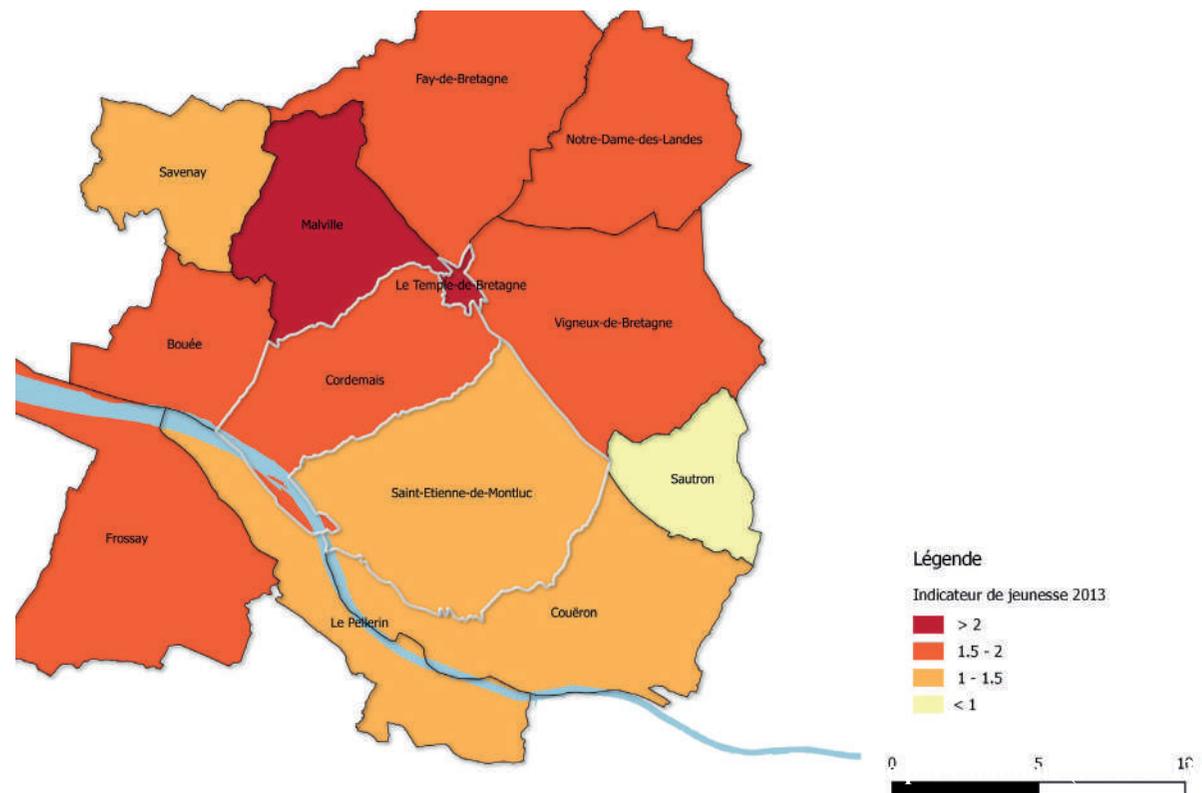
> un parc de logements globalement inadapté aux besoins des jeunes ménages : peu de petits logements et des loyers plutôt élevés qui ont tendance à fragiliser le début du parcours résidentiel

> un parc de logements sociaux pas assez développé et dont l'appropriation par les jeunes ménages reste à améliorer

> un dynamisme économique lié à la présence de grands employeurs (Centrale EDF, SCA Ouest) qui induit de forts besoins en logements pour les jeunes et notamment une offre de logements temporaires.

Les préconisations de cette étude pourront être reprises dans le Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi.

*L'indicateur de jeunesse mesure le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus.  
Plus cet indicateur est élevé, plus la population est «jeune».*



### 5.6.3 L'offre en logements temporaires

L'offre de logements temporaires reste très peu développée sur le territoire et vise à répondre à la fois aux personnes défavorisées ou aux actifs de passage.

L'offre est donc constituée :

- > D'un **logement d'urgence** situé à Saint-Etienne-de-Montluc et géré par l'association Le Coteau implantée à Savenay.
- > Du **camping Les Salorges à Cordemais** qui dispose d'une offre de 20 Mobil'Home meublés (studio et deux chambres) faisant office de logements temporaires de fait et plébiscités par des travailleurs employés notamment par la centrale EDF.
- > Du **camping municipal de la Coletterie à Saint-Etienne-de-Montluc** qui offre 53 emplacements pour tentes, camping-cars, caravanes, disponibles 11 mois sur 12 (fermeture en octobre) et également très utilisé par les actifs de passage sur le territoire.



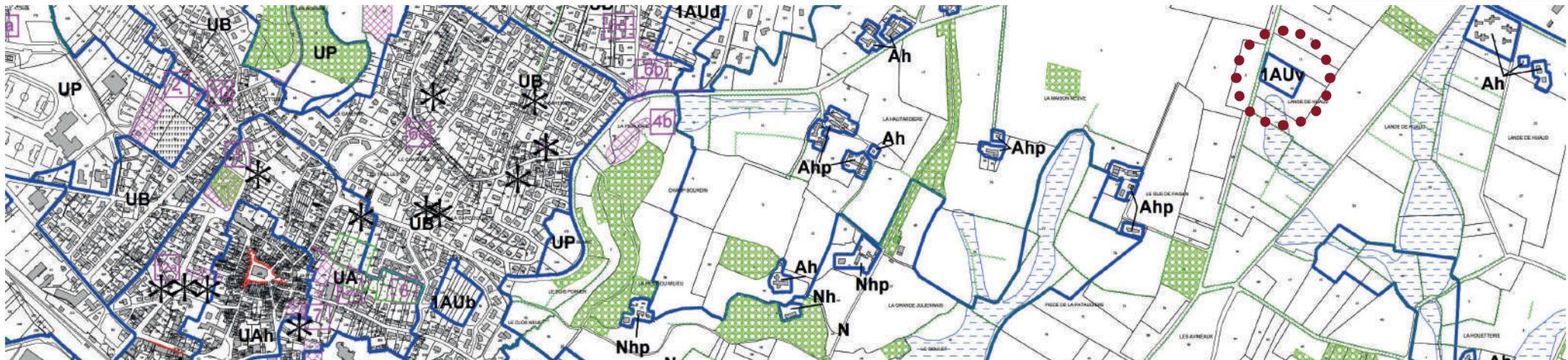
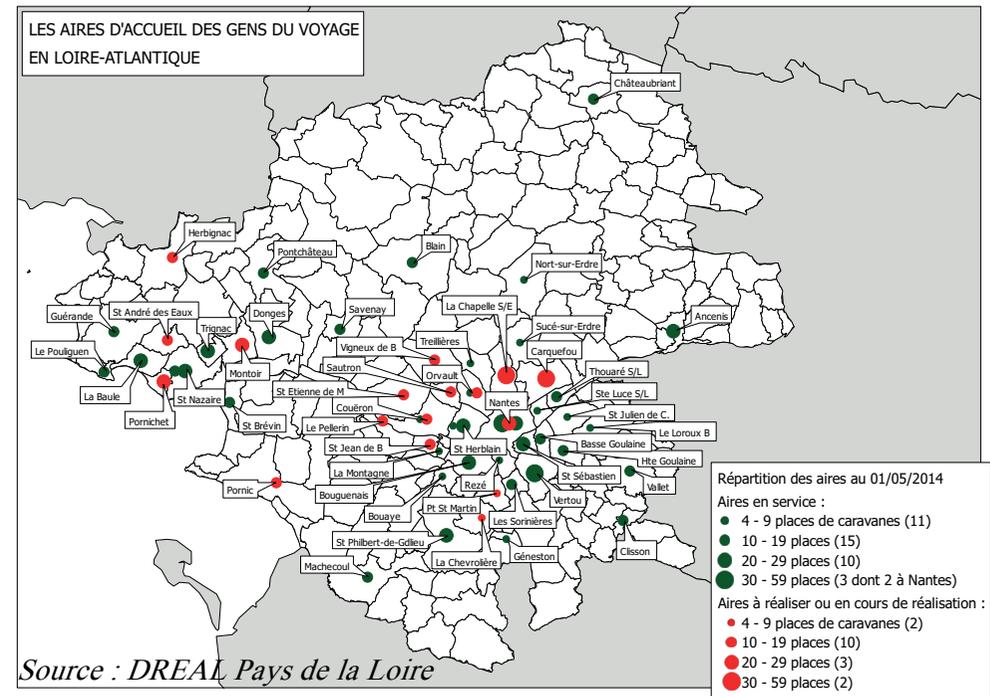
Le camping de la Coletterie à Saint-Etienne-de-Montluc

### 5.6.4 L'offre destinée à l'accueil des gens du voyage

La commune de Saint-Etienne-de-Montluc est la seule du territoire concernée par l'obligation de réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage (commune de + de 5 000 habitants).

Le PLU approuvé en 2012 prévoit une zone 1AUv de 1,5 hectares environ destinée à l'accueil des gens du voyage au lieu-dit Lande de Huaud à l'Est du bourg.

A l'heure actuelle, aucun travaux n'a été engagé par la commune pour la réalisation de cette aire.



Source : zonage du PLU de Saint-Etienne-de-Montluc

## SYNTHÈSE

### HABITAT DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

- Une offre à destination des personnes âgées qui reste à conforter et à diversifier sur Saint-Etienne-de-Montluc
- Un accès au logement pour les jeunes ménages qui paraît difficile en raison d'une offre inadaptée que ce soit pour du logement pérenne ou temporaire
- De forts besoins en logements temporaires, notamment pour les actifs de passage sur le territoire, alors que l'offre est quasi-inexistante en dehors des deux campings
- Une offre de logements pour les publics en difficulté quasi-inexistante (un seul logement d'urgence)
- Une situation non conforme vis à vis du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage qui prévoit la construction d'une aire d'accueil de 16 places à Saint-Etienne-de-Montluc

### Enjeux à l'échelle des trois communes

- Etoffer l'offre en logements en direction des jeunes notamment par des dispositifs d'accompagnement adaptés
- Développer l'offre de logements pour les personnes âgées (valides et dépendantes) à Saint-Etienne-de-Montluc
- Répondre aux forts besoins en logements temporaires sur le territoire

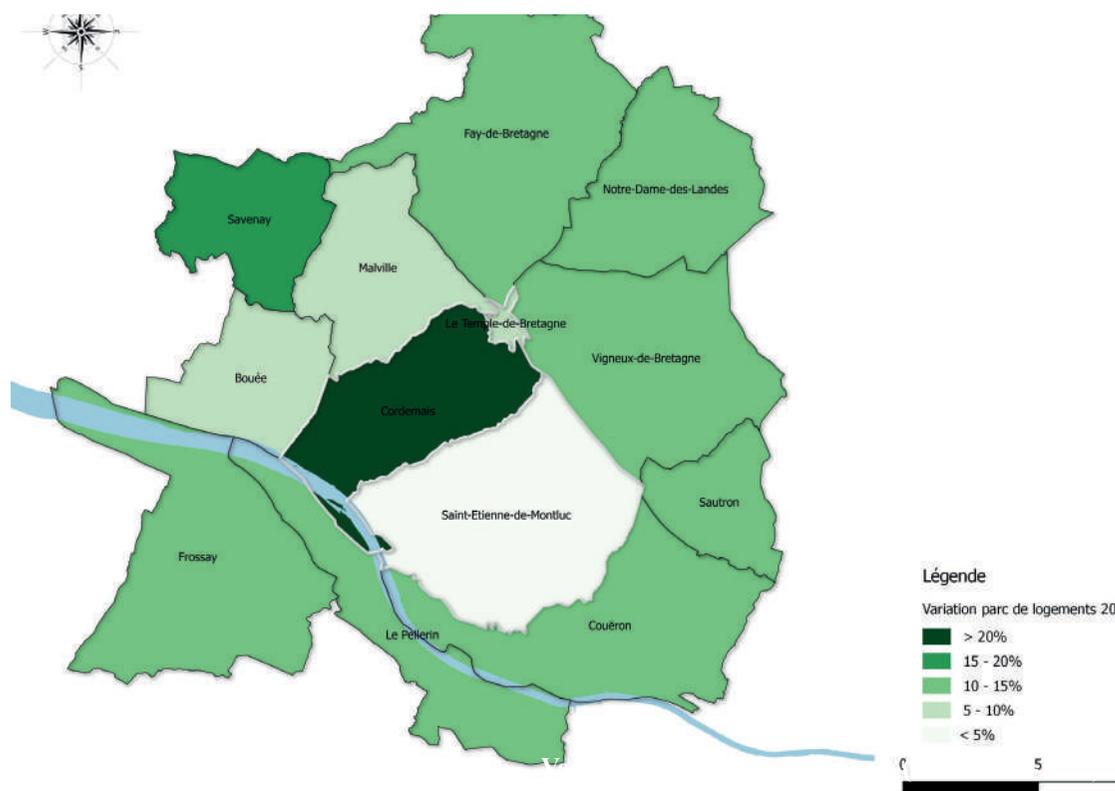
## 5.7 LES DYNAMIQUES RÉCENTES

### 5.7.1 Les dynamiques du parc de logements

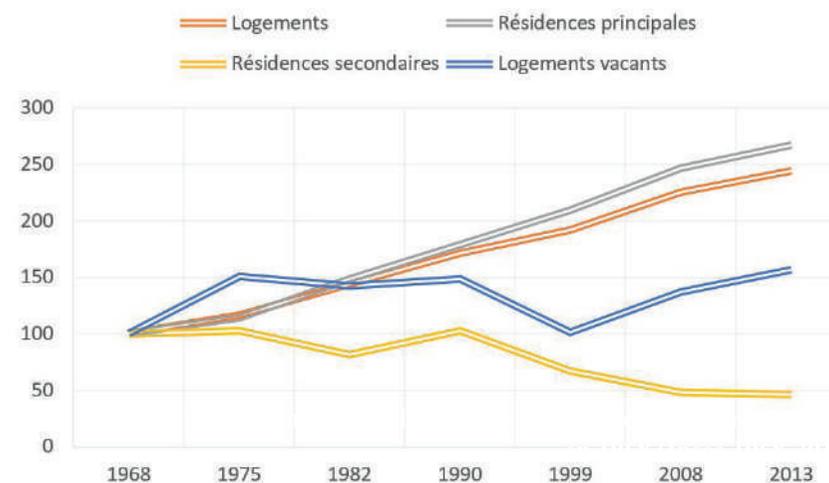
La variation récente du parc de logements est assez hétérogène sur le territoire avec une forte croissance à Cordemais.

La croissance du parc de logements sur le territoire est essentiellement portée par l'accroissement du nombre de résidences principales. Malgré un certain ralentissement à Saint-Etienne-de-Montluc avant 2013, la croissance est repartie aujourd'hui.

Par ailleurs, le parc vacant est en légère croissance depuis une quinzaine d'années.



### CC COEUR D'ESTUAIRE



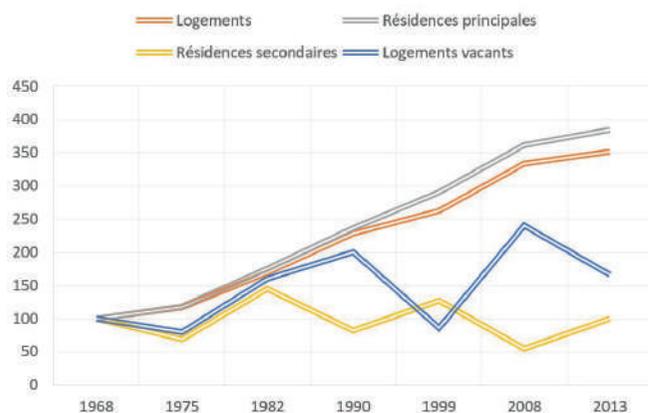
Les grandes tendances du parc par commune entre 2008 et 2013 se présentent de la façon suivante :

LE-TEMPLE-DE-BRETAGNE	POPULATION
VARIATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS	+37/+6%
VARIATION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES	+40
VARIATION DE RÉSIDENCES SECONDAIRES	+8
VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS	- 11

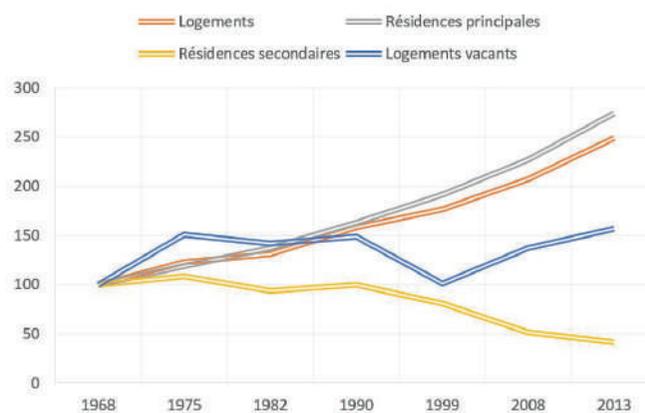
CORDEMAIS	POPULATION
VARIATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS	+218/+20%
VARIATION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES	+209
VARIATION DE RÉSIDENCES SECONDAIRES	-5
VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS	- 14

SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC	POPULATION
VARIATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS	+108 / +4%
VARIATION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES	+87
VARIATION DE RÉSIDENCES SECONDAIRES	-5
VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS	+25

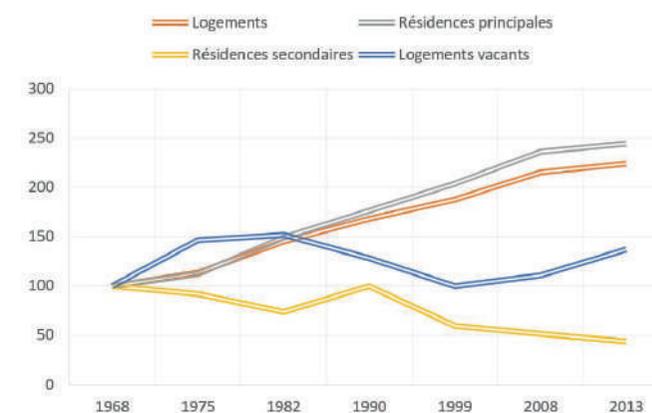
### LE TEMPLE-DE-BRETAGNE



### CORDEMAIS



### SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC



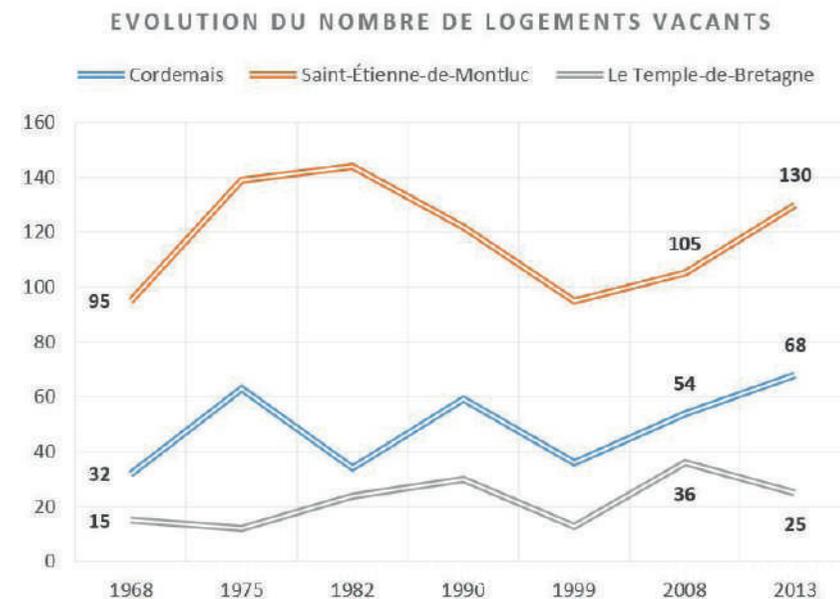
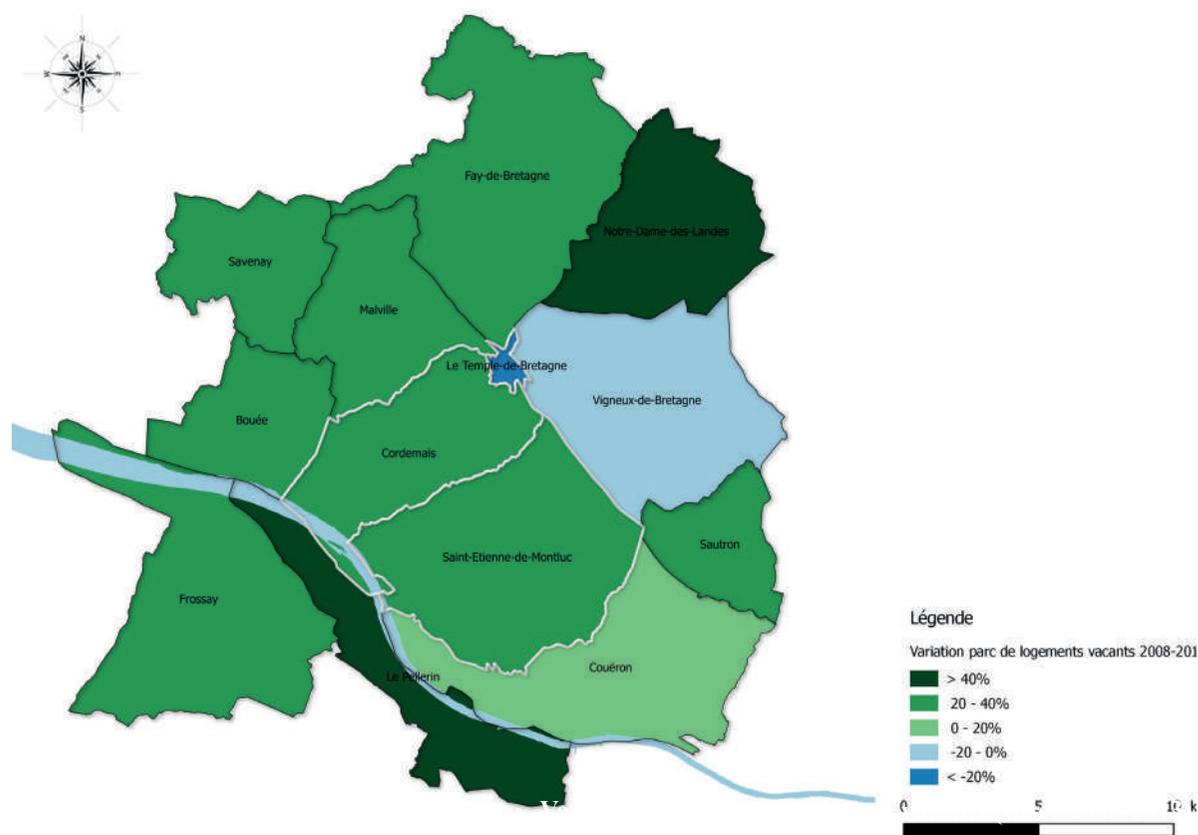
Evolution du nombre de logements par segment du parc base 100 en 1968 (Insee 1968-2013)

## 5.7.2 L'évolution du parc vacant

Les logements vacants ont progressé sur la période 2008-2013 à Saint-Etienne-de-Montluc et Cordemais. Cette accroissement reste à nuancer au regard de la progression globale du parc (taux de vacance en légère progression inférieure à 1 point).

La vacance en net recul sur la commune du Temple-de-Bretagne (-1,8 points sur la période 2008-2013).

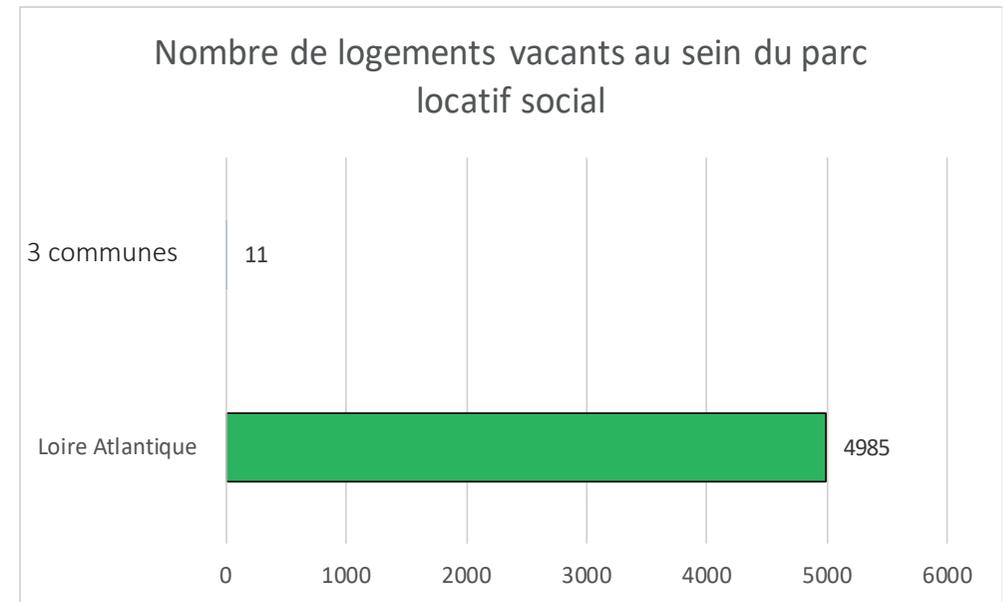
A l'échelle du territoire, le taux de vacance reste relativement stable entre 2008 et 2013 (+0,26 points).



### 5.7.3 La vacance dans le parc locatif social

11 logements vacants des HLM/SEM sont dénombrés à l'échelle du territoire, soit 5,4 % dans le total du nombre de logements vacants.

Sur la même période, 4 985 logements vacants existent à l'échelle du département de Loire-Atlantique, soit 12,3% (données FILOCOM).



Evolution du nombre de logements vacants (Filocom / 2013)

### 5.7.4 Les dynamiques de construction

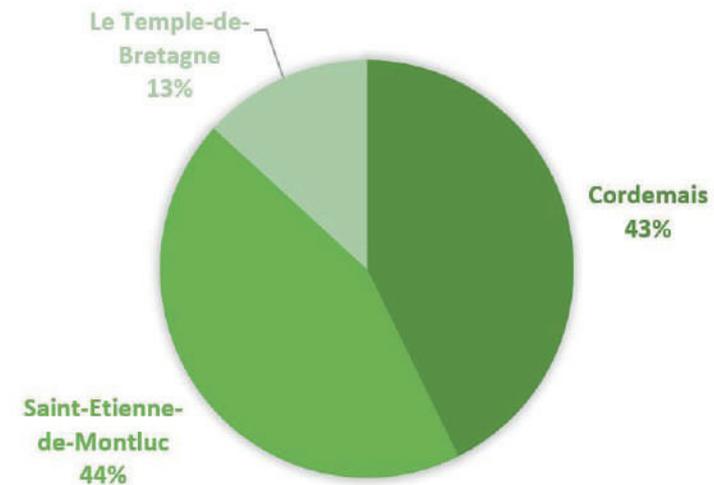
770 logements ont été commencés sur la période 2005-2014, soit 77 logements commencés par an en moyenne dont :

- > 329 à Cordemais
- > 339 à Saint-Etienne-de-Montluc
- > 102 au Temple-de-Bretagne

On constate un niveau de production de logements similaire sur la période sur les communes de Cordemais et Saint-Etienne-de-Montluc.

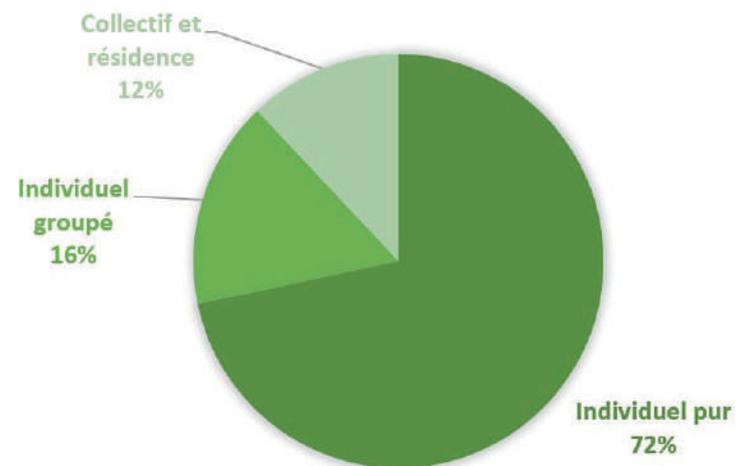
La production de logements est essentiellement centrée sur de l'individuel (**88%**).

RÉPARTITION DES LOGEMENTS COMMENCÉS ENTRE 2005 ET 2014



Logements en construction ZAC de la Chênaie- Saint-Etienne-de-Montluc

LOGEMENTS COMMENCÉS ENTRE 2005 ET 2014 SELON LE TYPE



La production de logements s'accélère depuis 2011 (après un ralentissement de l'activité dû à la crise de 2008), en concordance avec le démarrage du projet de la ZAC de la Chênaie notamment.

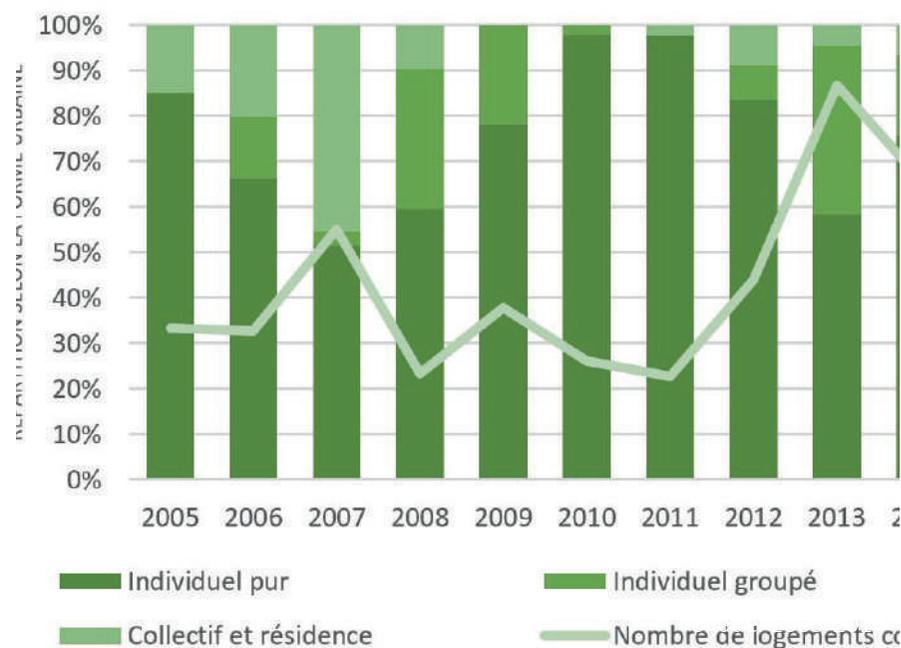
Cette dynamique de construction est notamment favorable à la diversification des formes urbaines avec une part plus importante de logements construits en individuel groupé. Cependant, la part de logements collectifs reste relativement faible : seulement 23 logements ont été commencés en collectifs ou résidence entre 2009 et 2014 .

La densité est globalement plus affirmée et ce, par le biais d'opérations d'ensemble qui cadrent davantage le développement de l'habitat sur le territoire.



**Éléments de définition**

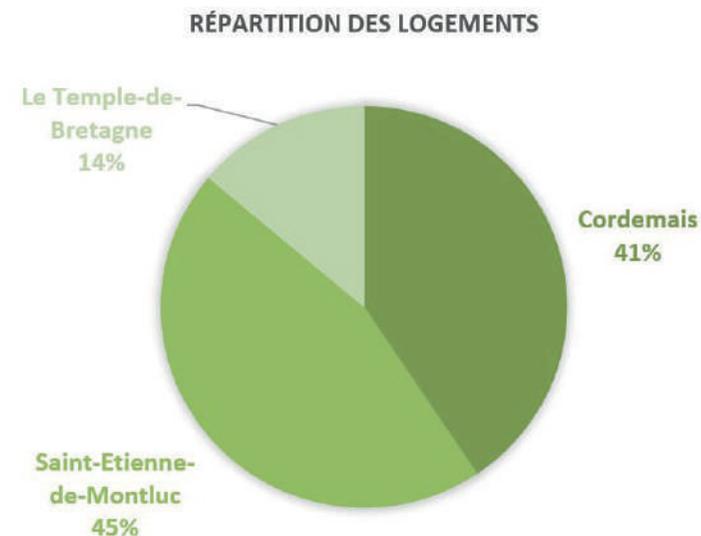
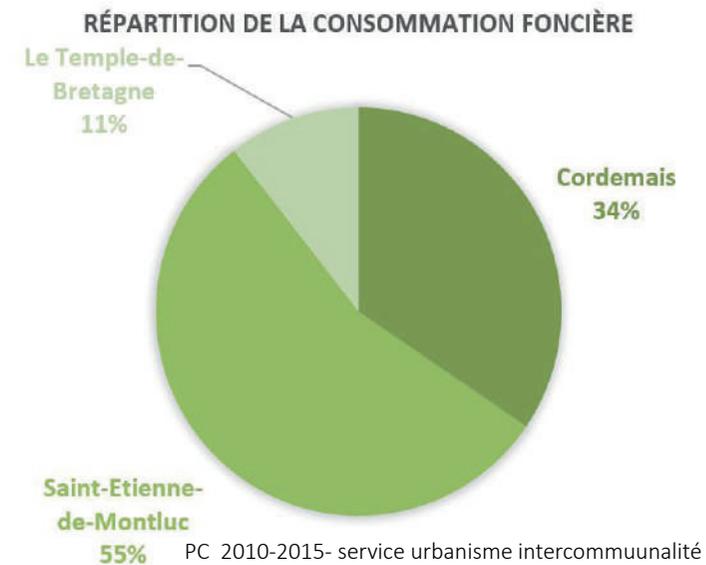
Les logements individuels purs ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement alors que les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels. (source : Sitadel)



### 5.7.5 La consommation foncière

Suite à l'analyse des permis de construire, des grands constats sur la période 2010-2015 peuvent être tirés :

- > Plus de 21 hectares « consommés », soit une moyenne de 4 à 5 hectares par an pour la production de logements neufs
- > Une production de logements estimée à 617 logements, soit environ 120 logements par an
- > Une taille de parcelle moyenne de l'ordre de 547 m<sup>2</sup> par permis de construire accordé
- > En moyenne, une taille de parcelle par logement de 348 m<sup>2</sup>
- > Une densité de l'ordre de 29 logements / ha sur les dernières années



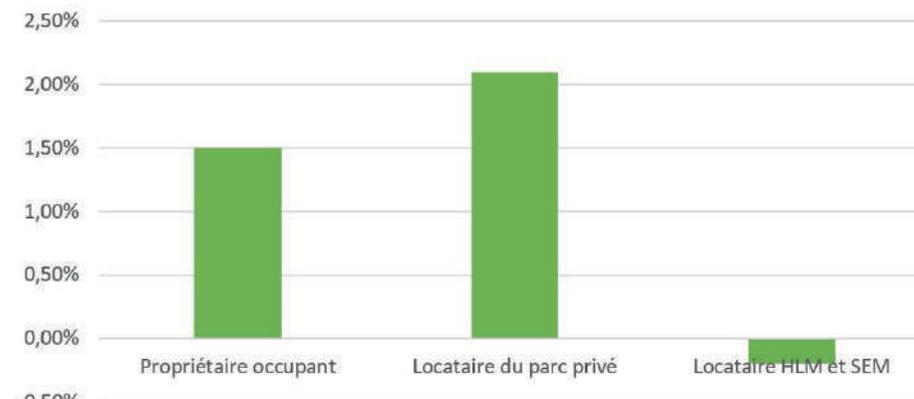
## 5.7. 6 Les nouveaux ménages

Entre 2005 et 2013 : 2 000 nouveaux ménages se sont installés sur le territoire.

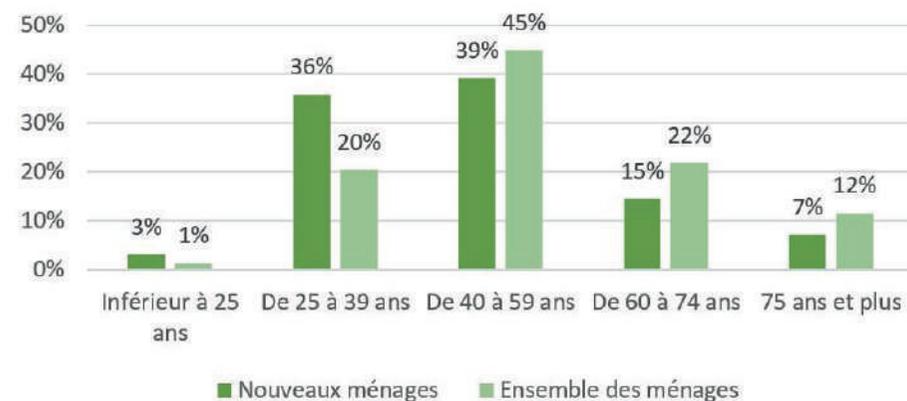
Environ 2/3 des nouveaux ménages sont propriétaires de leur résidence principale malgré une plus forte croissance moyenne annuelle du nombre de locataires du parc privé.

Le parc locatif social ne semble cependant pas profiter des dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

L'arrivée de jeunes ménages confirme l'attractivité du territoire. Ceux-ci sont attirés par une offre plus abordable et en cohérence avec leur revenus, légèrement inférieurs au revenu médian en €/an et par unité de consommation (20 979 € pour les nouveaux ménages contre 21 208 € pour l'ensemble des ménages).



Évolution annuelle du statut d'occupation des ménages entre 2005 et 2013 (Filocom 2013)



Répartition des nouveaux ménages par âge au regard de l'ensemble des ménages (Filocom 2013)

## SYNTHÈSE

### DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

- Des taux de croissance du parc de logements assez hétérogènes entre les trois communes avec des taux de vacance relativement stables malgré une légère augmentation du stock sur la période récente
- Une dynamique de production de logements très soutenue et qui est principalement dirigée vers le marché de l'accession à la propriété individuelle...
- ...mais sous des formes plus denses (individuel groupé), permettant de réduire la consommation foncière pour l'habitat avec des seuils de densité plutôt élevés sur les grandes opérations d'ensemble
- Une production de logements qui a permis d'attirer de jeunes ménages aux revenus plus modestes mais sans offrir pour autant les conditions pour un parcours résidentiel fluide sur le territoire avec une part de locataires sociaux en recul

### Enjeux à l'échelle des trois communes

- Recentrer la production de logements sur le pôle structurant en lien avec le SCoT
- Décliner les objectifs de densité au regard de la localisation des développements (renouvellement/extensions urbaines)
- Développer l'offre locative sociale en priorisant les liens fonctionnels avec les services et transports

## 5.8 PHOTOGRAPHIE DU MARCHÉ IMMOBILIER SUR LE TERRITOIRE

L'analyse du marché immobilier dans le cadre du diagnostic habitat doit s'appuyer sur une analyse croisée de l'offre et de la demande en logement sur le territoire.

Concernant l'offre de logements, le diagnostic s'est appuyé sur l'analyse d'un échantillon d'annonces immobilières issues des sites internet ouestfrance-immobilier.com et leboncoin.fr.

Le nombre d'annonces composant l'échantillon étant parfois limité, il convient de considérer cette analyse comme une photographie du marché immobilier à un instant T ne constituant pas une tendance pérenne.

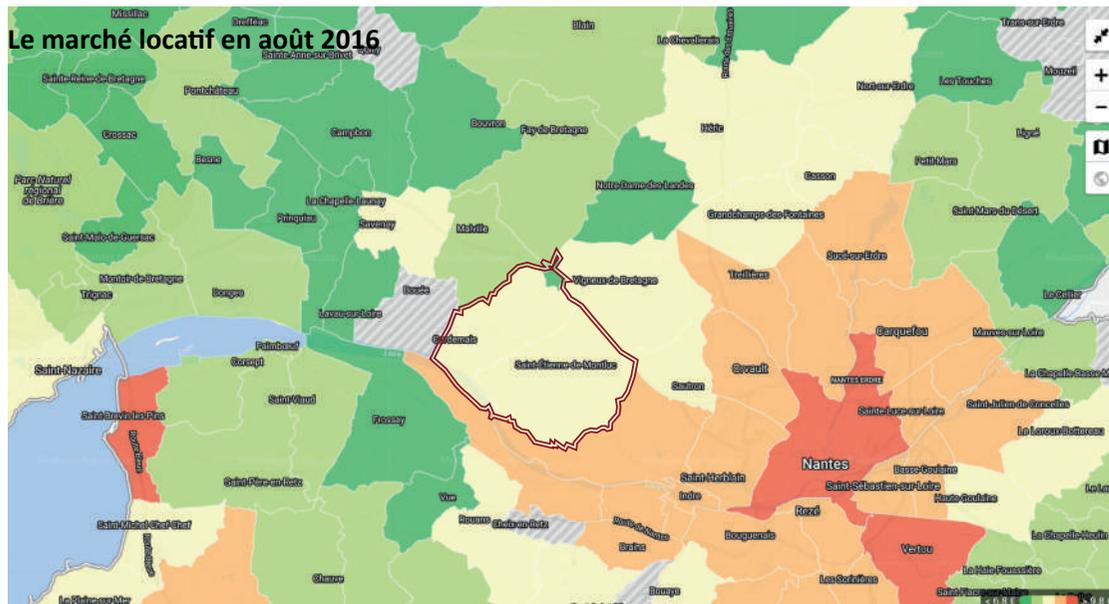
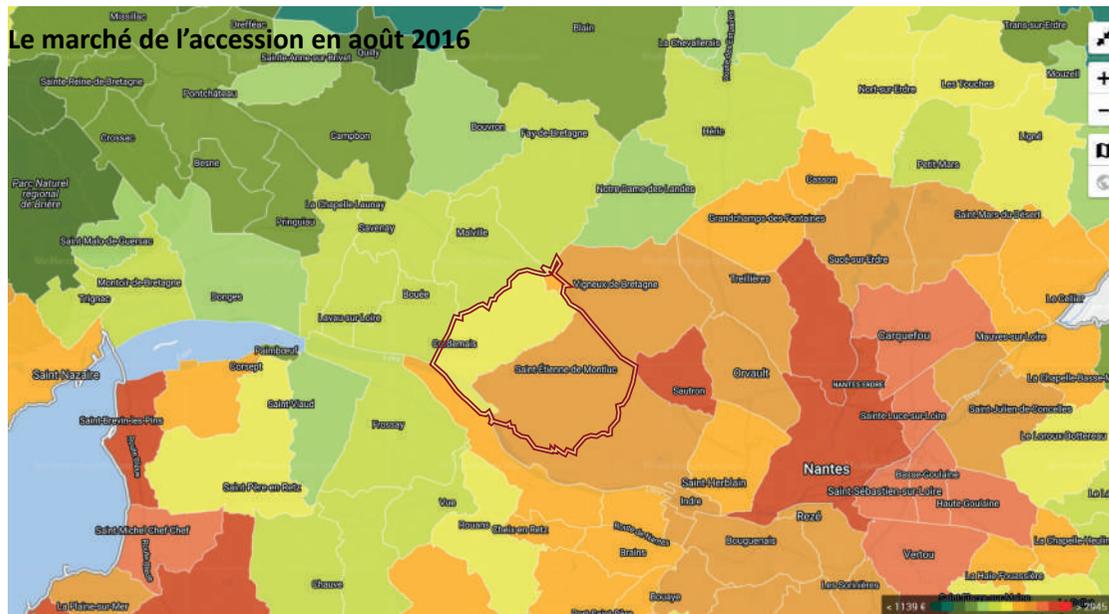
Cette analyse sera affinée lors de l'entretien avec les professionnels de l'immobilier installés sur le territoire qui seront par ailleurs questionnés sur la demande des ménages (bien recherché, composition du ménage, budget...).

La demande spécifique sur le logement locatif social sera analysée à partir de la base de données issue du fichier commun de la demande locative sociale (FDLS) renseigné à l'échelle départementale.



Logement à vendre dans le centre-bourg de Saint-Etienne-de-Montluc

### 5.8.1 Le marché immobilier à l'Ouest de la métropole nantaise



Des prix de marché sont issus du site meilleuragent.com du mois d'août 2016.

Cette base de données qui s'appuie sur :

- > les transactions communiquées par nos agences partenaires ;
- > d'annonces immobilières ;
- > de données éco-socio-démographiques.

Grâce à l'analyse de celles-ci, on constate que le marché locatif présent sur le territoire reste plus abordable que la métropole nantaise.

A l'inverse, le marché de l'accession semble «subir» la pression du marché nantais, avec des prix qui se rapprochent de ceux constatés dans la première et deuxième couronne nantaise. Ce constat se vérifie particulièrement sur le pôle structurant intercommunal (Saint-Etienne-de-Montluc).

	Cordemais	Saint-Etienne-de-Montluc	Le Temple-de-Bretagne
Appartement	2 083 €	2 227 €	2 011 €
Maison	1 878 €	2 198 €	1 984 €

Prix de vente moyen au m<sup>2</sup> constatés- meilleuragent.com (août 2016)

## 5.8.2 Le marché de l'accession sur le territoire

Le marché de l'accession sur le territoire :

### Dans le neuf

Le marché du neuf est porté par des opérations de logements en VEFA (vente en état futur d'achèvement) ou « clé en main » qui se développe sur le territoire avec des logements majoritairement T3-T4-T5 pour un prix oscillant autour de 200 000 € (exemple de l'opération le domaine de Clunais : 28 maisons clé en main).

Parmi cette offre, quelques biens sont disponibles en accession aidée.

### Dans l'ancien

Un échantillon de 148 annonces analysées

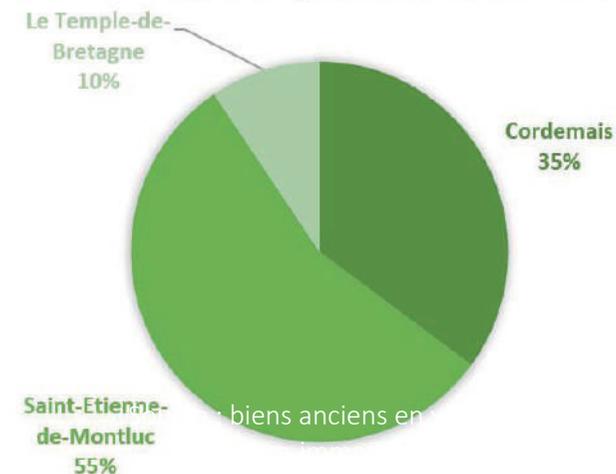
- » 17 appartements
- » 131 maisons

La totalité des appartements à vendre se situent à Saint-Etienne-de-Montluc, essentiellement sur du T2-T3 pour une surface moyenne de 60 m<sup>2</sup> et 2 582 €/m<sup>2</sup>. Pour les maisons, une offre assez hétérogène avec quelques biens de très grande surface à des prix élevés.

- » surface médiane : 130 m<sup>2</sup>
- » prix médian : 267 690 €
- » prix médian au m<sup>2</sup> : 2 059 €

Un marché de l'ancien moins accessible à Saint-Etienne-de-Montluc avec des prix qui excluent de fait un certain nombre de ménages

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE L'OFFRE DANS L'ANCIEN



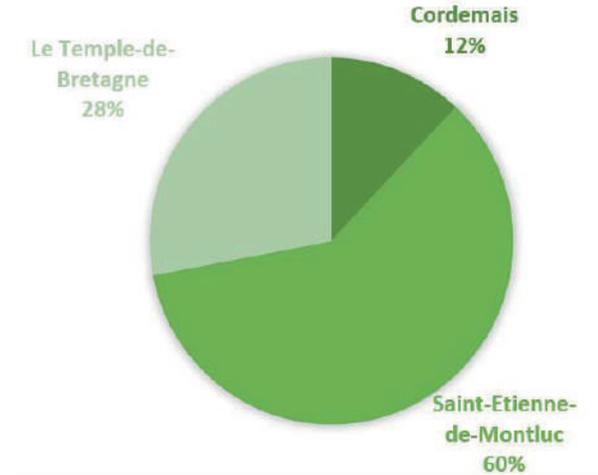
Le marché des maisons anciennes sur le territoire

	Surface médiane en m <sup>2</sup>	Prix médian	Prix médian/m <sup>2</sup>
Cordemais	121	238 000 €	2 099 €
Saint-Etienne-de-Montluc	156	338 000 €	2 229 €
Le Temple-de-Bretagne	128	238 125 €	1 948 €
<b>Cœur d'Estuaire</b>	<b>130</b>	<b>267 690 €</b>	<b>2 059 €</b>

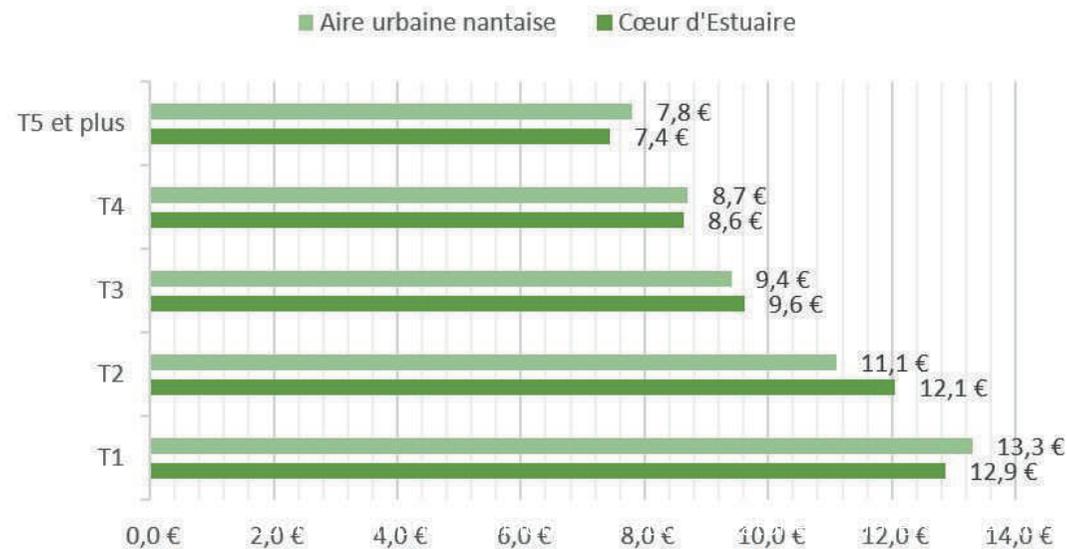
### 5.8.3 Le marché locatif privé

- » Un échantillon de 25 annonces immobilières repérées sur les sites Ouest-France Immo et le Bon coin le 11 août 2016 pour des logements à louer sur les 3 communes.
- » 60% de l'offre locative privé concentrée sur Saint-Etienne-de-Montluc avec une offre quasi inexistante à Cordemais
- » Un logement sur deux à louer est un T3, principalement en appartement
- » Des prix au m<sup>2</sup> globalement dans la moyenne des prix constatés dans l'aire urbaine nantaise.

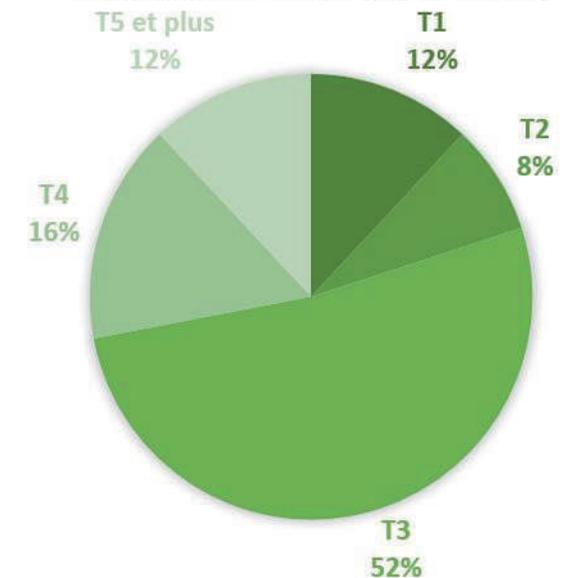
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE L'OFFRE LOCATIVE



Prix moyen/m<sup>2</sup> les logements locatifs privés



LOGEMENTS À LOUER PAR TYPOLOGIE



### 5.8.4 L'offre de terrains à bâtir

Un marché foncier des terrains à bâtir alimenté par :

l'offre en opérations d'ensemble (type ZAC, lotissement...) encadré par des aménageurs publics ou privés ;

les terrains viabilisés «isolés» en dent creuse ou issus de divisions parcellaires.

Un marché relativement «confidentiel» (échantillon de 18 annonces de terrains viabilisés à vendre le 11 août 2016) :

» Une taille médiane de 514 m<sup>2</sup> pour l'offre de terrains à bâtir sur Coeur d'Estuaire ;

» Un prix médian de 83 000 €, soit 168 €/m<sup>2</sup>

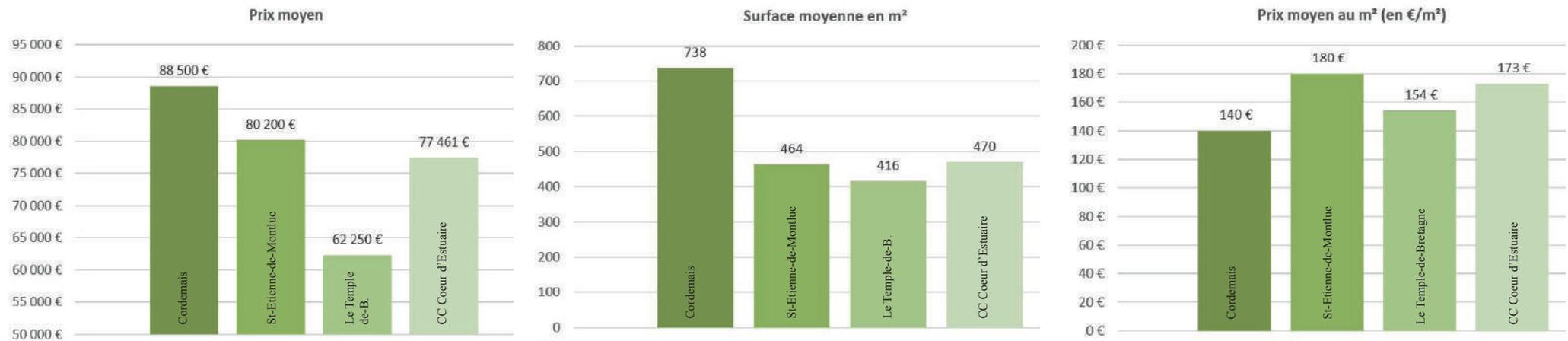
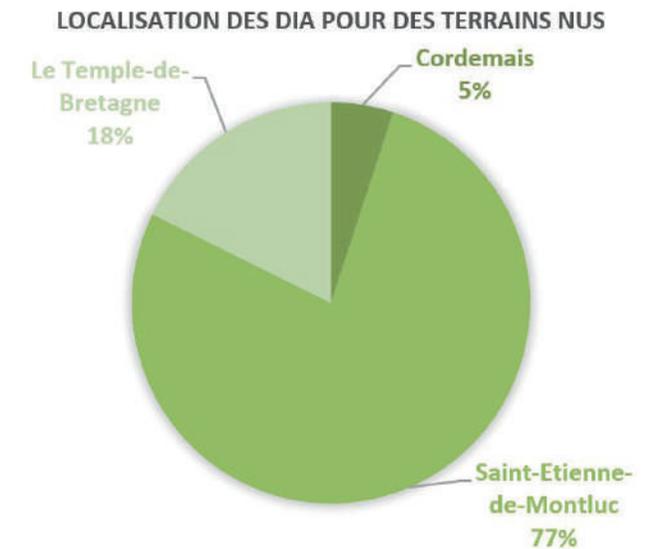
» Des prix de marché très dépendants des opérations d'ensemble impulsées par les collectivités mais qui ont connu une forte croissance sur la dernière décennie



### 5.8.5 La tendance récente du marché foncier

L'analyse est issue de l'observatoire foncier du territoire qui se base sur les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) pour des terrains nus des 10 derniers mois (83 DIA) :

- > 3/4 des terrains vendus en ZAC ou grands lotissements (plus de 4 lots) essentiellement sur Saint-Etienne-de-Montluc
- > Une très faible activité à Cordemais en raison d'une offre foncière limitée
- > A l'échelle de Coeur d'Estuaire, un prix du foncier relativement homogène (+/- 78 000 € selon le type d'offre (ZAC, lotissement, diffus) mais des tailles de parcelle qui varient (écart de 100 m<sup>2</sup> en moyenne)
- > Des très grands terrains dans le diffus à Saint-Etienne-de-Montluc (> 600 m<sup>2</sup> en moyenne)
- > Un marché globalement plus accessible au Temple-de-Bretagne



Source : DIA pour des terrains nus de la CC Coeur d'Estuaire (Octobre 2015-Juillet 2016)

### 5.8.6 La demande locative sociale

Il s'agit d'une demande relativement stable par rapport à l'année précédente (181 demandes au 01/01/2015).

187 demandes ont été faites sur le territoire au 1er janvier 2016 (communes demandées en choix 1):

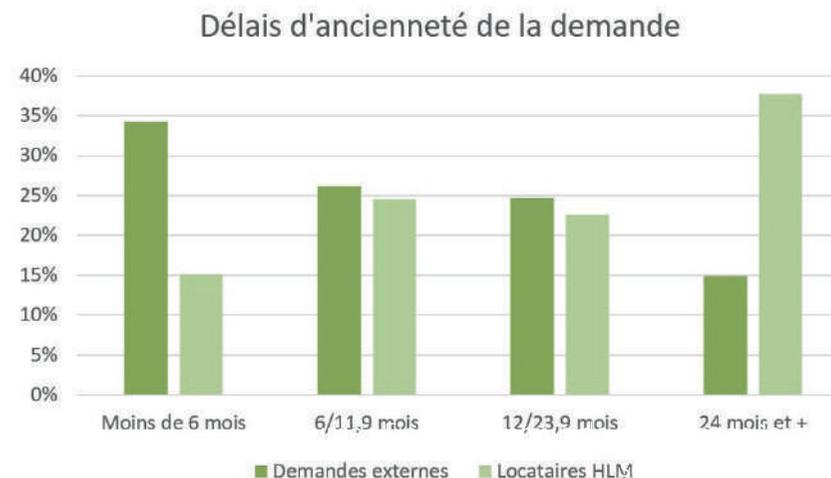
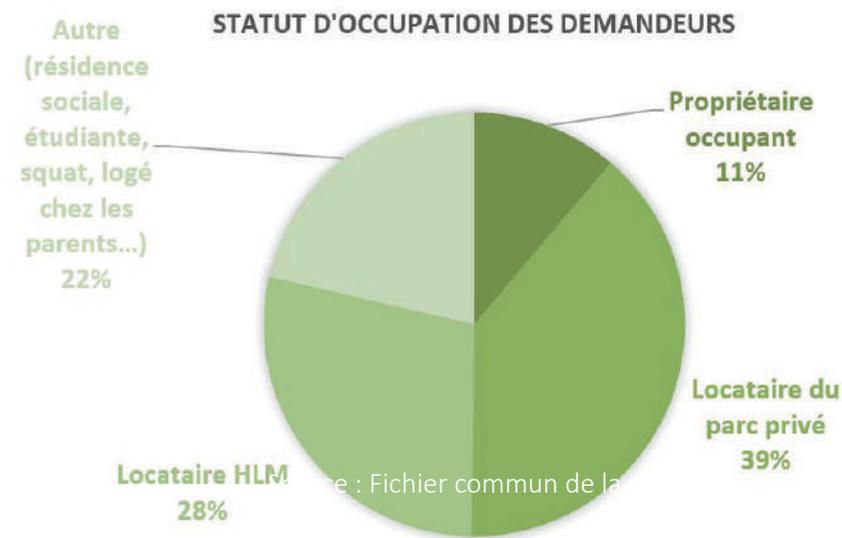
- » 47 demandes pour Cordemais (25%)
- » 11 demandes pour Le Temple-de-Bretagne (6%)
- » 129 demandes pour Saint-Etienne-de-Montluc (69%)

Il s'avère que près d'un demandeur sur deux (46%) réside sur le territoire (32 demandeurs de Cordemais, 7 du Temple-de-Bretagne et 47 de Saint-Etienne-de-Montluc).

72% des demandes sont dites «externes», c'est-à-dire qu'elles proviennent de ménages qui ne résident pas dans le parc locatif social au moment du dépôt de leur demande.

Le délai d'ancienneté moyen de la demande est de l'ordre de 18,1 mois, avec 45% des demandes datées de plus de 12 mois.

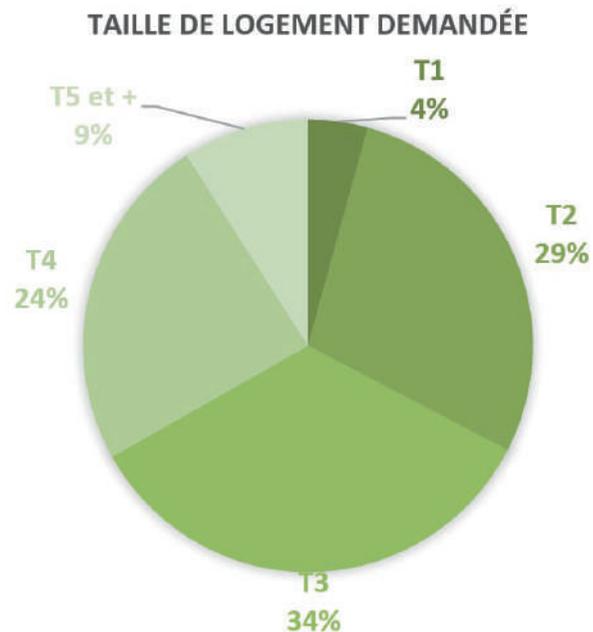
Il s'agit de demandes principalement «motivées» par l'inadaptation du logement actuel (trop cher, trop petit), une absence de logement, des décohabitations (séparations...)



La demande est caractérisée par une surreprésentation des petits ménages (71% de personnes seules).

> 1/3 des demandes dirigées vers des logements de petites tailles (T1 et T2), essentiellement à Saint-Etienne-de-Montluc.

> 60% des demandeurs entrent dans les plafonds de ressources PLAi, et sont donc éligibles au logement «très social»



Source : Fichier commun de la demande locative sociale Creha Ouest



#### Éléments de définition

On distingue deux catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes pour leur production : les PLUS (prêt locatif à usage social) et les PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)

Logement PLUS : le PLUS finance la création des logements sociaux classiques. Il est distribué par la Caisse des dépôts. Le loyer est plafonné, ainsi que les ressources des locataires

Logements PLAI : les PLAI sont destinés aux personnes en difficulté. Ils accueillent des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % du plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS.

### 5.8.7 Des demandes de moins en moins satisfaites

Lors de l'analyse, on constate que 70 demandes ont été satisfaites sur les deux dernières années (2014 et 2015). Ce chiffre s'élève seulement à 21 en 2015 alors que la demande des ménages tend à se maintenir et ce, malgré un délai moyen de satisfaction qui a été divisé par deux passant de 15,6 mois en 2014 et 7,5 mois en 2015.

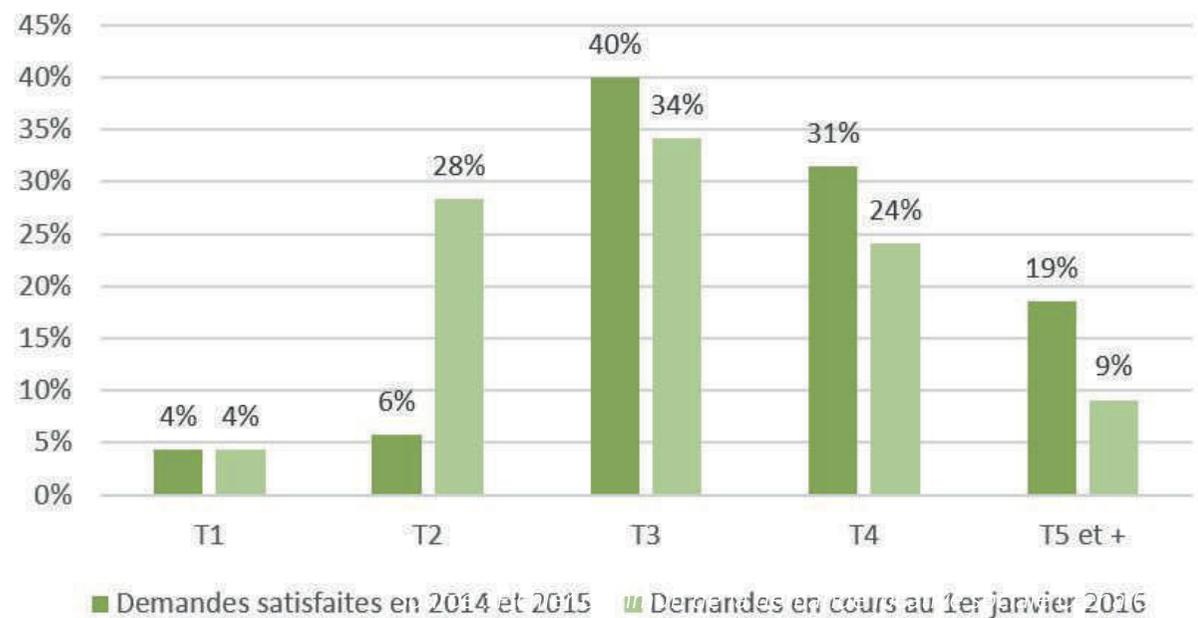
Il existe donc un fort déséquilibre territorial avec 65 demandes satisfaites sur Saint-Etienne-de-Montluc, 5 sur Cordemais et aucune au Temple-de-Bretagne.

> 70% des logements attribués sont des T3 et T4 alors qu'il existe une demande importante sur des petits logements.

> 60% des logements attribués concernent des ménages dont les revenus entrent dans le plafond PLAI.

Il existe donc un décalage important entre offre et demande sur les petits logements sociaux. A titre d'exemple, les T2 ne représentent que 6% des logements attribués contre 28% de la demande en cours.

Comparaison demande en cours / demande satisfaite



## SYNTHÈSE

### MARCHÉ IMMOBILIER

- Un marché immobilier qui tend à attirer les «exclus» du marché de la métropole nantaise
- Un marché tendu, en particulier pour les primo-accédants, et plus particulièrement dans l'ancien à Saint-Etienne-de-Montluc, où les prix sont élevés
- Une offre locative assez imitée malgré l'existence d'un marché pour l'acquisition d'appartements. Cette offre locative est particulièrement peu développée à Cordemais (pénurie ?)
- Un prix du foncier assez élevé en raison d'une relative rareté sur le marché malgré les opérations d'ensemble engagées

### Enjeux à l'échelle des trois communes

- Mettre en adéquation l'offre et la demande en diversifiant le parc de logements
- Poursuivre des opérations portées par la collectivité (ZAC, lotissement communal) afin de proposer une offre diversifiée en logements