COMMUNE DE PAIMBOEUF
DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce 2

Projet arrêté en date du 21 juillet 2016	
Enquête publique du 12 décembre 2016 au 14 janvier 2017	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 16 mars 2017	

G2C Environnement – 3 rue de Tasmanie – 44115 BASSE GOULAINE – Tél. 02 40 34 00 53 – Mail : nantes@g2c.fr

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

INTRODUCTION 4

>> AXE 1 5
AFFIRMER LE ROLE DE POLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DE LA COMMUNE 5
.HABITAT ET EQUILIBRE SOCIAL 5
FAVORISER LA DIVERSITE ET LA MIXITE DE L'HABITAT 5
.AMENAGEMENT DE L'ESPACE 7
PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE 7
.EQUIPEMENTS ET SERVICES 9
SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES 9
>> AXE 2 12
CONFORTER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE FLUVIALE, MARITIME, PORTUAIRE, ECONOMIQUE ET COMMERCIALE 12
.L'ACTIVITE FLUVIALE, MARITIME ET PORTUAIRE 12
MAINTENIR L'ACTIVITE FLUVIALE, MARITIME ET PORTUAIRE 12
L'ACTIVITE ECONOMIQUE 14
DENSIFIER ET DEVELOPPER LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES 14
.L'ACTIVITE COMMERCIALE 16
CONFORTER LE ROLE COMMERCIAL EN CENTRALITE 16
>> AXE 3 18
AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE DANS LA COMMUNE 18
>> AXE 4 22
PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES PAYSAGES 22
.LES ESPACES NATURELS ET RURAUX 22
RENFORCER LE ROLE ECOLOGIQUE DES MILIEUX 22
.LES ESPACES LITTORAUX ET URBAINS 24
VEILLER A UN AMENAGEMENT COHERENT DU TERRITOIRE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL 24
>> AXE 5 26
METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE, AMELIORER LE CADRE DE VIE 26
.L'ACTIVITE TOURISTIQUE ET LE CADRE DE VIE 26
RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE AUX PORTES DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE 26
.LES RISQUES ET L'ENVIRONNEMENT 28
ATTENUER LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE, PRESERVER LES RESSOURCES ET LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE 28

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

INTRODUCTION

LE PROJET D'AMENAGEMENT COMMUNAL DE PAIMBOEUF

Par délibération du 4 juillet 2012, le Conseil Municipal de Paimboeuf a prescrit la révision du Plan d'Occupation du Sol valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la commune.

La commune souhaite élaborer un projet d'aménagement harmonieux, favorisant l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels en adéquation avec la Loi Littoral. Il s'agit d'utiliser l'espace de façon économe et rationnelle en favorisant le renouvellement et la densification du tissu urbain afin de proposer un projet de développement durable, global et cohérent de la commune.
La commune souhaite également inscrire son projet en adéquation avec les orientations du SCOT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013 et du PLH de la Communauté de Communes Sud Estuaire 2015-2021. Elle a pour objectif d'intégrer les orientations du volet Habitat du SCOT et celles du PLH afin d'accompagner la mixité sociale et d'anticiper les besoins des populations actuelles et futures en équipements et services.

Pour la commune de Paimboeuf, il s'agit d'afficher sa position de ville maritime à l'embouchure de la Loire et enfin d'intégrer l'ensemble des réflexions intercommunales et communales telles que le projet d'aménagement des quais.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paimboeuf répond à plusieurs objectifs auxquels le Projet d'Aménagement et de Développement Durables participe :

La première orientation générale répond à l'affirmation du rôle de Paimboeuf au sein de la Communauté de Communes Sud Estuaire, mais aussi au sein du pôle d'équilibre de Saint-Brévin-les-Pins dans le territoire élargi du Pays de Retz, tel que prévu par le Schéma de Cohérence Territoriale. Il s'agit d'appuyer le projet sur le rôle dynamique et structurant de l'agglomération dans une logique d'animation, de cohérence et de solidarité territoriale à l'échelle de l'ensemble de la commune.

L'amélioration globale de la circulation et des déplacements dans la commune, permettant de mieux relier les pôles de vie (habitat, équipements, commerces, loisirs) et d'emploi entre eux et les voies structurantes d'agglomération contribue au renforcement de la fonctionnalité territoriale et de la cohésion sociale.

La deuxième orientation générale répond aux besoins de la population actuelle et future, en termes de diversité et de mixité de l'habitat, mais aussi en termes d'activités et d'emplois, d'équipements et de services, et permet de proposer une offre foncière adaptée à la croissance démographique et économique envisagée.

La protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie, la mise en valeur du patrimoine et de l'image de la commune ainsi que la préservation des ressources naturelles et des continuités écologiques constituent la troisième orientation générale du PADD de la commune de Paimboeuf.

Enfin, la maîtrise du développement urbain et la gestion économe de l'espace autour de polarités existantes et confortées constituent la dernière orientation d'un projet communal global et cohérent.

Ainsi le projet communal de Paimboeuf se décline en 5 axes stratégiques :

AXE 1 : AFFIRMER LE ROLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DE LA COMMUNE

AXE 2 : CONFORTER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE FLUVIALE, MARITIME, PORTUAIRE COMMERCIALE, ET ECONOMIQUE

AXE 3 : AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE DANS LA COMMUNE

AXE 4 : PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES PAYSAGES

AXE 5 : METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE, AMELIORER LE CADRE DE VIE

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

>> AXE 1 AFFIRMER LE ROLE DE POLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DE LA COMMUNE

.HABITAT ET EQUILIBRE SOCIAL

FAVORISER LA DIVERSITE ET LA MIXITE DE L'HABITAT

\OBJECTIFS

L'objectif poursuivi par la commune de Paimboeuf est d'assurer **le dynamisme démographique et renforcer le rythme de construction neuve** sur la commune afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logements. Il s'agit en particulier :

- De **renforcer l'attractivité du parc de logement sur le long terme** en poursuivant la diversification de l'offre en logements intermédiaires, logements locatifs ou en primo-accession ;
- De **tirer parti du renouvellement de l'offre pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels**, permettant une réappropriation progressive du parc le plus ancien touché par la vacance, et de lutter contre l'habitat indigne ;
- De **favoriser l'accueil de couples sans enfant ou de familles avec de jeunes enfants** assurant la pérennité des équipements notamment scolaires, socioculturels, sportifs, etc. sur le long terme ;
- De **permettre aux personnes seules ou âgées de rester sur la commune**, en assurant un parcours résidentiel continu à tous les âges de la vie, quel que soit le niveau de ressources de chacun.

\ORIENTATIONS GENERALES

PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉE

La commune de Paimboeuf prévoit de proposer une offre de logements adaptée, favorisant la diversité des formes bâties et la mixité sociale, répondant aux besoins actuels et futurs de la population ainsi qu'aux évolutions économiques, sociétales et culturelles.

*Avec un taux de croissance annuel maintenu à **1,5%**, la commune pourrait atteindre **3523 à 3580 habitants** environ d'ici 10 ans (soit une croissance de **323/380 habitants** environ par rapport au RGP[1] de 2009). Avec une taille moyenne des foyers en baisse à **2,12 personnes par logement**, le nombre de logements nécessaires à l'accueil de cette population serait estimé à **170/200 logements** environ d'ici 10 ans. Ainsi, la commune de Paimboeuf devrait prévoir la réalisation de 170 à 200 logements pour la période 2014-2023, soit un rythme de construction de **17 à 20 logements par an** (conformément aux objectifs du PLH en cours d'élaboration et du SCOT approuvé).*

[1] *Recensement Général de la Population INSEE 2009 : 3 200 habitants.*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

FAVORISER LA DIVERSIFICATION DES FORMES BÂTIES ET LA MIXITÉ SOCIALE

La commune s'est donnée comme objectif de favoriser la diversification des formes bâties (habitat collectif et intermédiaire, habitat groupé et maisons de ville, lots libres de petite taille), des typologies de logements (notamment petits logements) mais aussi la mixité sociale (location, accession et notamment primo-accession, logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, etc.).

*Parmi les **170-200 logements** prévus, il est prévu que leur production soit répartie de la manière suivante :*

-40% en collectif ;

-60% en individuel.

Il est à noter que le PLH (2015-2021) fixe des objectifs chiffrés en terme de diversification de l'offre en logements et de mixité sociale. Il précise également les intentions en faveur de la mixité sociale et générationnelle pour les pôles d'équilibre. Il est ainsi prévu :

***-16 à 20 logements à prix maîtrisé** sur la commune de Paimboeuf.*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

.AMENAGEMENT DE L'ESPACE

PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

\OBJECTIFS

Un des objectifs de la commune de Paimboeuf est d'anticiper le développement de la commune (à l'échéance de 10 ans dans le présent PLU) en cohérence avec le cadre fixé par les SCOT/PLH/PDH, et maîtriser la consommation d'espace destiné à l'habitat, aux équipements et services. Ainsi, la commune souhaite proposer un développement harmonieux et équilibré du territoire et poursuivre les opérations en faveur de la diversité/mixité et de la densité initiée par la commune. Un autre objectif est d'encourager la densification des programmes, de favoriser une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible et enfin de favoriser une réhabilitation des logements vacants. Cela permettra notamment de répondre à l'orientation du Plan Départemental de l'Habitat : « Répondre aux besoins de la dynamique démographique en s'appuyant sur l'armature urbaine existante ». Pour réduire l'impact de son développement sur l'environnement Paimboeuf souhaite favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique par, à titre d'exemple : la réduction des consommations énergétiques, le développement des énergies renouvelables, la maîtrise des déplacements, la gestion de l'eau, la limitation des déchets, le respect de la biodiversité, l'écoconstruction, etc (voir également axe 5).

\ORIENTATIONS GENERALES

RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES

La volonté communale est de conforter la centralité tout en fixant un objectif de **réduction de la consommation d'espaces** par rapport à la dernière décennie où plus de 17 hectares avaient été consommés pour l'habitat.
L'objectif en matière de réduction de la consommation d'espace est de :

- plus de 85% pour l'habitat, sans consommation en extension de l'enveloppe urbaine
- ne consommer aucune surface nouvelle pour les activités économiques.

La priorité sera donnée au développement de zones d'habitat futures en renouvellement et en continuité avec le bâti existant. La valorisation et l'optimisation des potentialités en tissu urbain existant (parcelles libres, parcelles bâties disposant d'une surface résiduelle libre, parcelles et bâtis pouvant faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain) seront mises en œuvre.

*Pour atteindre ces objectifs, la commune envisage de répartir la production des **170-200 nouveaux logements** de la manière suivante :*

- ***60%** des logements seront réalisés **en tissu urbain existant** ;*
- ***40%** des logements seront réalisés **en extension de l'urbanisation ;***

La densification des programmes sera encouragée et adaptée à sa localisation, son contexte et ses capacités d'accueil et en tenant compte de la typologie des constructions prévues. La commune a retenu les densités suivantes :

- *de **15 logements à l'hectare minimum** en moyenne, en habitat individuel et/ou collectif.*
- *de **plus de 15 logements à l'hectare** pour certaines opérations.*

*La commune s'est fixée **un objectif de réduction de la consommation d'espace** qui sera en adéquation et même en-deçà des seuils fixés par les documents supra communaux mais en tenant compte de la spécificité territoriale déjà très urbanisée et dense.*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

REVITALISER LE CŒUR DE VILLE EN S'APPUYANT SUR LA DIAGONALE URBAINE

La commune de Paimboeuf souhaite revitaliser son cœur de ville en s'appuyant sur l'armature de la diagonale urbaine dont le boulevard Dumesnildot est la principale artère.

Il s'agit particulièrement d'encourager l'implantation des commerces et équipements le long de cet axe ainsi que de continuer à renforcer le pôle scolaire en développant l'offre commerciale et en regroupant les activités associatives.

FAVORISER UN AMÉNAGEMENT DURABLE DES QUARTIERS

La commune de Paimboeuf souhaite favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique en s'inscrivant dans une démarche de maîtrise et de réduction des consommations énergétiques.

Il s'agit particulièrement d'encourager l'innovation architecturale et environnementale et de veiller au respect des objectifs de densité et de diversité pour toute nouvelle opération d'aménagement. La maîtrise des consommations en énergie des constructions et le recours à la production locale (bois) et aux énergies renouvelables (solaire…) seront encouragés (voir également axe 5).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

.EQUIPEMENTS ET SERVICES

SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

\OBJECTIFS

L'un des objectifs de la commune de Paimboeuf est d'affirmer le principe de la diagonale urbaine pour renforcer le rôle du centre-ville et ainsi renforcer la centralité, notamment en matière de fonctionnalité et de mobilité. Il s'agit donc d'adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, dans un cadre communal mais aussi intercommunal, et d'améliorer la complémentarité de l'offre en commerces, équipements et services entre le cœur de ville et les zones d'activités, en tenant compte de leurs spécificités, afin de mieux répondre aux besoins de proximité.

\ORIENTATIONS GENERALES

RECHERCHER LA MIXITÉ DES FONCTIONS URBAINES

La commune de Paimboeuf bénéficie d'un niveau d'équipements et de services de proximité satisfaisant en relation avec le dynamisme communal, et pour certains de portée intercommunale (Collège, Lycée, etc.). L'objectif est de développer en centralité et en particulier le long de la diagonale urbaine des zones mixtes compatibles avec l'habitat pouvant rassembler plusieurs fonctions : résidentielles, commerciales, équipements, espaces publics, etc.

Il s'agit plus particulièrement de poursuivre le développement de quartiers mixtes et de poursuivre l'accueil d'équipements, de services et de commerces dans les centralités suivantes :

- ***le centre-ville ;***
- ***la diagonale urbaine.***

MAINTENIR ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES EN CENTRALITÉ ET NOTAMMENT EN CENTRE-VILLE

La commune de Paimboeuf souhaite maintenir les équipements et services de proximité existants, permettre leur extension ou leur adaptation, et favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services notamment en centre-ville. Il s'agit d'implanter les équipements et services structurants dans les pôles majeurs de proximité pour assurer une offre de services et d'équipements à destination de la population communale et intercommunale accessibles à tous, quels que soient les modes de déplacements.

Chaque projet devra s'inscrire dans un environnement plus large où sera recherchée la mixité des fonctions urbaines : résidentielles, commerciales, équipements et espaces verts publics, pour le bien-être de tous les habitants.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Le centre-ville et sa diagonale urbaine sont identifiés comme une zone privilégiée pour conforter les équipements et services existants et favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services de proximité, notamment commerçants, en lien avec les quartiers d'habitat existants et à venir, afin de renforcer sa fonctionnalité et son attractivité.

Il s'agit plus particulièrement de permettre :

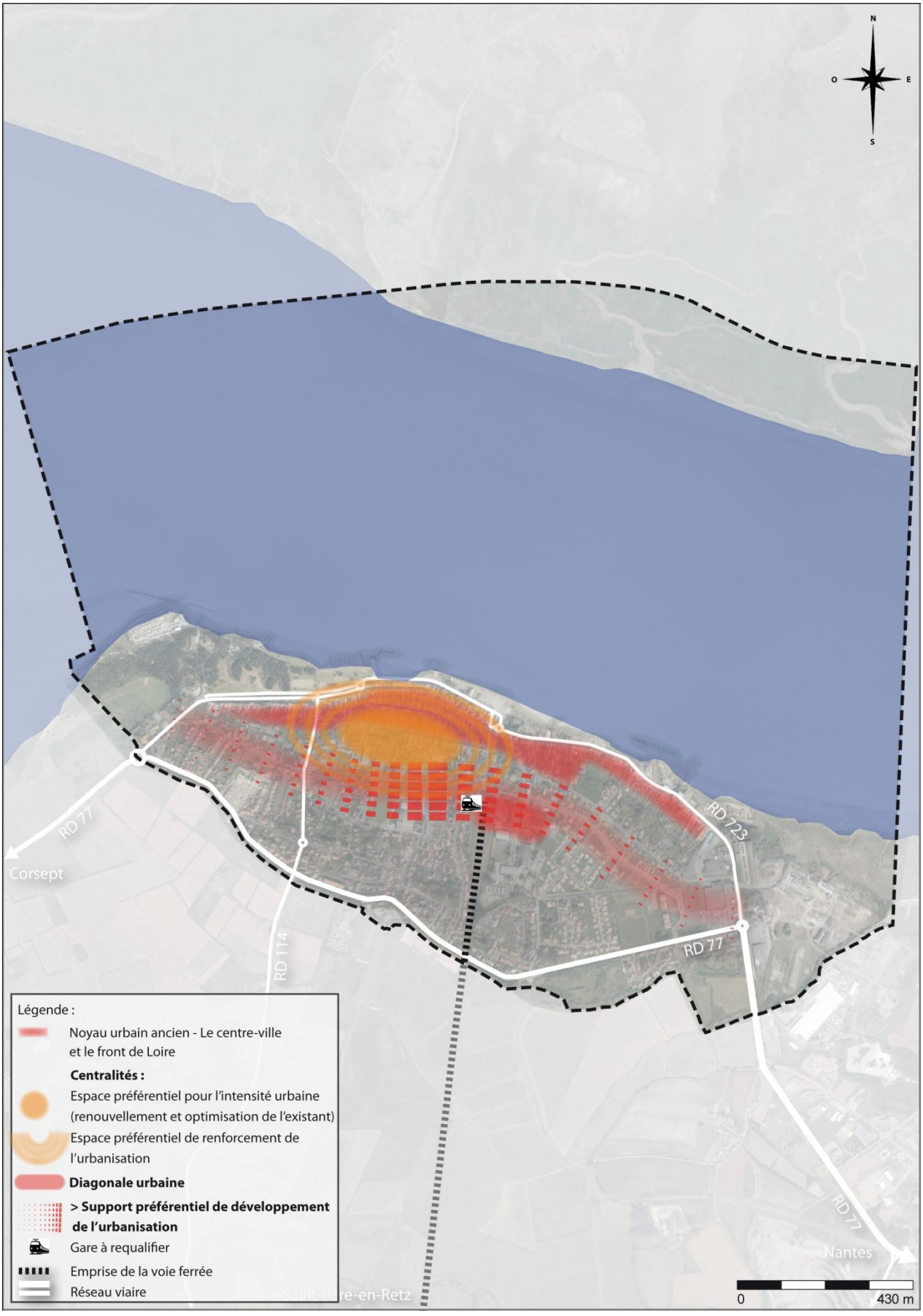
- *l'amélioration du stationnement public près des commerces et équipements scolaires et sportifs ;*
- *l'amélioration des déplacements doux ;*
- *le regroupement des équipements associatifs ;*

DEFINIR DES SYSTÈMES D'ASSAINISSEMENT LES MIEUX ADAPTÉS À LA COLLECTE ET AU TRAITEMENT DES EAUX

Il est prévu le raccordement des nouvelles opérations au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, en cohérence avec les capacités des équipements.
La commune veillera à définir des systèmes d'assainissement les mieux adaptés à la collecte, au traitement et au rejet des eaux pluviales, afin de préserver la qualité des milieux récepteurs, et à réserver les sites nécessaires aux aménagements hydrauliques.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

>> AXE 1 AFFIRMER LE ROLE DE POLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DE LA COMMUNE



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

>> AXE 2 CONFORTER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE FLUVIALE, MARITIME, PORTUAIRE, ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

.L'ACTIVITE FLUVIALE, MARITIME ET PORTUAIRE

MAINTENIR L'ACTIVITE FLUVIALE, MARITIME ET PORTUAIRE

\OBJECTIFS

La commune de Paimboeuf a pour objectif d'assurer la pérennité et le maintien de l'activité maritime et portuaire.
La commune souhaite également valoriser la Loire en tant que support de développement économique. Elle a également pour objectif de développer le tourisme lié au fleuve et maintenir l'économie en lien avec l'activité de pêche. Enfin, Paimboeuf souhaite maintenir son identité maritime et fluviale.

\ORIENTATIONS GENERALES

GARANTIR LES POSSIBILITÉS D'EXTENSION ET DE MODERNISATION NÉCESSAIRES À LA PERÉNNITÉ ET AU DÉVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS FLUVIALES, MARITIMES ET PORTUAIRES

Le projet communal de Paimboeuf vise à offrir les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations maritimes et portuaires en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances vis à vis des tiers.

PERMETTRE LA RÉALISATION DE PROJETS DE DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ MARITIME, DONT LE TOURISME FLUVIAL ET L'ACTIVITÉ DE PÊCHE

La diversification de l'activité maritime et portuaire vers le tourisme fluvial doit être possible dans la mesure où ces projets ne nuisent pas aux activités maritimes et portuaires principales.

Il s'agit particulièrement pour la commune de Paimboeuf de :
- *favoriser le tourisme fluvial ;*
- *aménager le front de Loire et les pontons afin d'améliorer l'accès à la navigation sur la Loire*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ETUDIER LES POSSIBILITES DE REQUALIFICATION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE DE L'ANCIEN SITE CHIMIQUE, ET INTEGRER AU MAXIMUM LE GRAND PORT MARITIME ET LE PAYS DE RETZ AUX REFLEXIONS

La volonté de la commune est de requalifier la friche de l'ancien site chimique, dans le cadre des possibilités fixées par la servitude d'utilité publique, et en tirant parti si possible de la proximité avec le site du Carnet.
Le DOO du SCOT identifie le parc éco-technologique du Carnet comme zone interterritoriale stratégique. Le Grand Port Maritime et le Pays de Retz s'associent aux réflexions de la commune pour étudier les possibilités de requalification de la friche industrielle de l'ancien site chimique, de manière complémentaire aux projets développés sur le site du Carnet.

L'ambition de la commune est de pouvoir dépolluer et requalifier la friche industrielle de l'ancien site chimique. Cette requalification pourra s'accompagner de l'accueil des activités liées aux technologies de l'environnement, aux énergies renouvelables, etc., à l'image des activités proposées sur le site du Carnet.

La commune souhaite pouvoir accueillir des activités à haute valeur ajoutée compatibles avec la revalorisation de l'entrée de ville, du site et de l'image la commune dans son ensemble.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

DENSIFIER ET DEVELOPPER LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES

\OBJECTIFS

La commune de Paimboeuf a identifié trois objectifs principaux concernant l'activité économique sur son territoire : contribuer à l'articulation et à la complémentarité entre les zones d'emploi communales et intercommunales pour maintenir le dynamisme économique de Paimboeuf sur le territoire de la CC Sud Estuaire et du Pays de Retz ; conforter les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal ainsi que permettre le développement d'activités touristiques et de loisirs de proximité en tant que vecteur économique, en lien avec la proximité de la Loire et les espaces de nature rétro-littoraux.

\ORIENTATIONS GENERALES

CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS COMMUNALES EXISTANTES AYANT UN RÔLE STRUCTURANT À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

Le projet communal de Paimboeuf vise à conforter les zones d'activités communales existantes ayant un rôle structurant à l'échelle de l'agglomération.

A cette fin, plusieurs zones d'activités apparaissent comme stratégiques pour le développement du territoire communal :

- *la ZACOM de développement de La Hervetière ;*
- *la ZAP (Zone d'Activités de Proximité) du Haut-Paimboeuf ;*
- *la zone spécialisée du port à sec de la Pierre à l'œil.*

PROMOUVOIR L'OPTIMISATION, LA DENSIFICATION ET LA DIVERSIFICATION DES SITES EXISTANTS

La commune souhaite promouvoir l'optimisation, la densification et la diversification des sites existants tout en veillant à la qualité de leur aménagement.

L'évaluation des disponibilités foncières en tissu économique existant est un levier permettant de poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans les sites actuels. Leur optimisation, densification et diversification constitue également une opportunité pour un aménagement qualitatif des entrées de ville, véritables « vitrines » inaugurant l'image de la commune.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ASSURER UNE MIXITÉ DES FONCTIONS URBAINES

Afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines, la commune de Paimboeuf souhaite offrir des possibilités d'extensions aux activités existantes et d'accueil de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat, en complément des zones d'activités communales.

Le centre-ville et la diagonale urbaine ont été identifiés sur le territoire communal comme étant les secteurs à enjeux contribuant à la mixité des fonctions urbaines. Leur rôle sera donc conforté.

INTÉGRER LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le développement de l'économie numérique et des communications électroniques devient également un vecteur logistique et de mobilité d'importance. Pour réduire les « zones blanches » et faciliter le déploiement de ces réseaux, notamment à l'échelle intercommunale, une approche de mutualisation paraît la plus rationnelle et la plus économique.

Il s'agit de mettre à profit les infrastructures existantes mobilisables (gaines et fourreaux des réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz, d'assainissement, etc.) tant dans les zones urbanisées que sur les réseaux routiers équipés, et de permettre l'utilisation partagée d'une même infrastructure par plusieurs opérateurs susceptibles de se répartir le coût de l'aménagement.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

.L'ACTIVITE COMMERCIALE

CONFORTER LE ROLE COMMERCIAL EN CENTRALITE

\OBJECTIFS

Le premier objectif de la commune est de conforter les commerces existants et permettre l'accueil de nouveaux commerces en centralités afin de renforcer leur attractivité tant à l'échelle communale qu'intercommunale.

\ORIENTATIONS GENERALES

ACCENTUER LA VOCATION COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE

La commune de Paimboeuf souhaite conforter la vocation commerciale de proximité du centre-ville.

Il s'agit plus particulièrement de tirer parti de l'aménagement des espaces publics pour renforcer l'attractivité commerciale de proximité. La place du marché et les rues adjacentes restent un point stratégique pouvant faire l'objet d'une liaison transversale avec la Loire, en lien avec les quais.

RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ À LA CENTRALITÉ À VOCATION COMMERCIALE

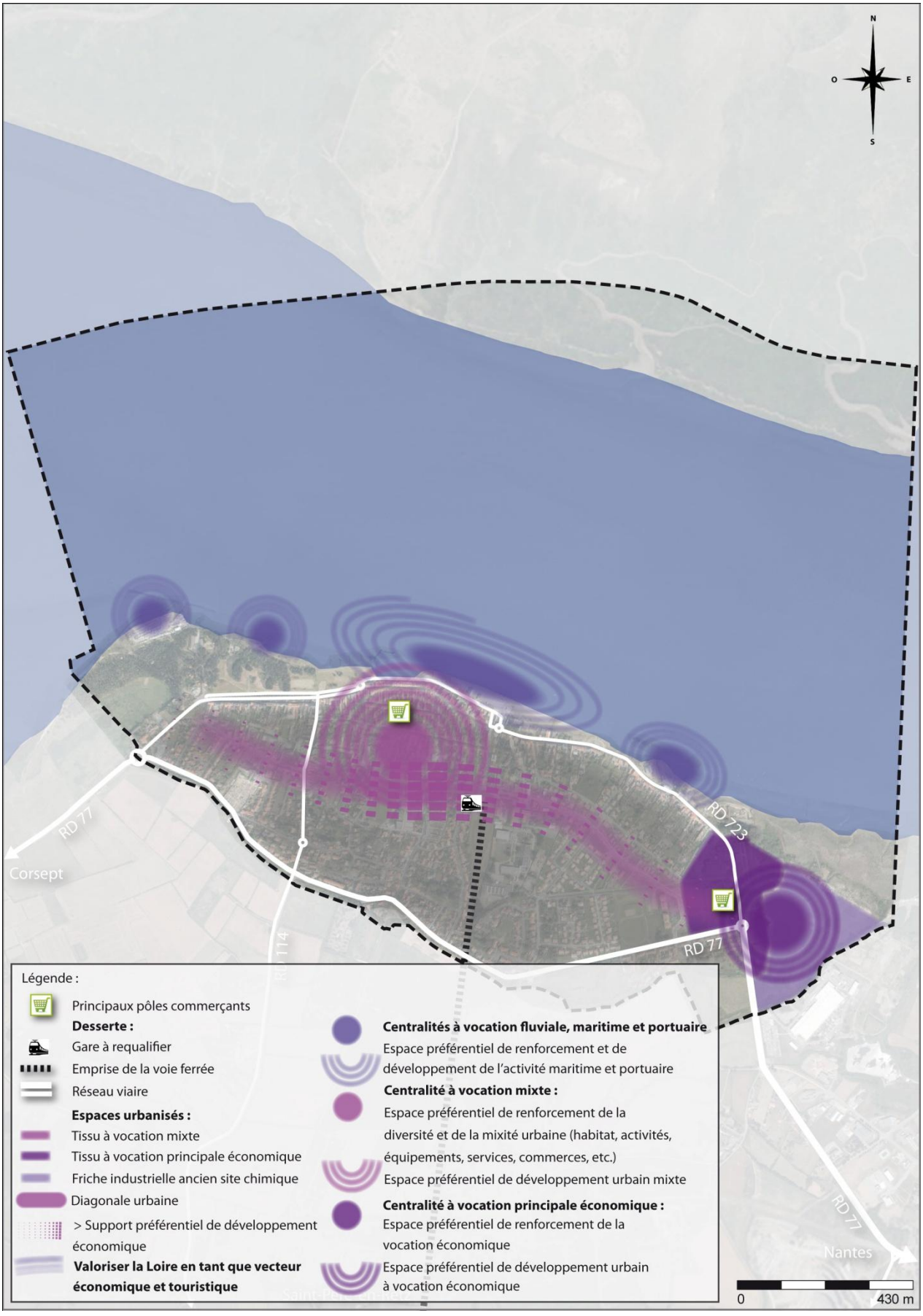
Une attention particulière devra être portée au renforcement de l'accessibilité à la centralité à vocation commerciale par le biais de la mise en œuvre d'un schéma de circulation, de l'amélioration du stationnement et des continuités douces en lien avec les transports en commun (voir également axe 3).

LA DIAGONALE URBAINE

Concernant la diagonale urbaine, l'intention est de pouvoir accueillir des activités économiques (tertiaires, bureaux, commerces de proximité, etc.) et du logement, dans le cadre d'opérations mixtes dans l'existant, notamment en cas de renouvellement urbain.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

>> AXE 2 CONFORTER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE FLUVIALE, MARITIME, PORTUAIRE, ECONOMIQUE ET COMMERCIALE



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

>> AXE 3 AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE DANS LA COMMUNE

\OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par la commune de Paimboeuf concernant les transports et les déplacements sont d'intégrer la Loire en tant que vecteur de déplacements ; de réduire les risques et les nuisances sur les principaux axes de communication (vitesse excessive, nuisances sonores, pollution, insécurité pour les cycles et les piétons, manque de convivialité, etc. ; d'intégrer l'intermodalité entre les transports individuels (covoiturage) et transports en commun (train, bus) dans une logique d'articulation entre bassin de vie et bassin d'emploi à l'échelle supracommunale et enfin renforcer les itinéraires de déplacements doux (piétons, vélos, etc.) sur l'ensemble de la commune notamment en tant que liens fonctionnels (ex : rabattement vers les parkings relais, etc.) mais aussi touristiques et de loisirs.

\ORIENTATIONS GENERALES

PRENDRE EN COMPTE LES TRAVAUX REALISES DE SECURISATION ET REQUALIFICATION DE LA RD77

Le développement de la commune va prendre en compte la sécurisation et la requalification de la RD 77 dont les travaux viennent d'être réalisés.

L'aménagement et la sécurisation de la RD77 contribuent à :
- limiter les flux de transit dans le centre-ville ;
- améliorer la qualité des déplacements de tous les usagers (confort, sécurité) ;
- améliorer le confort, la sécurité et la qualité de vie des riverains le long de cet axe.

METTRE EN PLACE UN SCHÉMA DE CIRCULATION POUR UN RÉÉQUILIBRAGE DES FLUX DE CIRCULATION SUR LE TERRITOIRE

La commune prévoit la mise en place d'un schéma de circulation, permettant de rééquilibrer les flux de circulation sur le territoire, de définir une hiérarchisation du réseau viaire en fonction des usages et des modes de déplacements.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

TRAITER PAR DES AMÉNAGEMENTS ADAPTÉS LES ENTRÉES D'AGGLOMERATION AINSI QUE LES AXES PÉNÉTRANTS

Le traitement par des aménagements adaptés des entrées de l'agglomération ainsi que des axes pénétrants, contribueront à réduire la vitesse automobile, à sécuriser les déplacements doux et à améliorer la lisibilité du centre-ville.

FAVORISER UN MEILLEUR PARTAGE DE L'ESPACE PUBLIC POUR UNE CIRCULATION APAISÉE

Le souhait de la commune est de mettre en place une véritable circulation apaisée sur son territoire où la résolution des conflits d'usage, le stationnement et la sécurisation de la voirie sont des objectifs essentiels qui pourront nécessiter des actions de maîtrise foncière (emplacements réservés). Il s'agit de favoriser un meilleur partage de l'espace public, en tant que support de mobilités entre différents modes de déplacement.

Pour la commune, les mesures peuvent consister notamment à :

- *mettre en œuvre des aménagements en faveur de l'accueil des piétons et des cyclistes,*
- *définir des emplacements réservés pour la réalisation de travaux d'aménagement potentiels à la résolution des conflits d'usage, au stationnement ou à la sécurisation de la voirie pour une circulation apaisée.*

Il s'agit particulièrement de diminuer les obligations de déplacements automobiles en assurant :

- *un partage de l'espace public et des voies routières entre les différents modes de déplacements,*
- *la continuité des liaisons piétonnes et cyclables existantes et envisagées dans les nouvelles opérations urbaines,*
- *une articulation de l'urbanisation et le développement de l'offre en transports alternatifs à la voiture,*
- *un renforcement de l'offre en covoiturage.*

RENFORCER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

L'une des orientations du projet communal concerne la mobilité pour tous. Il s'agit de favoriser les liaisons entre la centralité et entre les quartiers.

A l'échelle du territoire, les actions visent notamment à :

- *limiter les voies en impasse dans les zones d'urbanisation à venir et favoriser les liaisons avec la centralité et entre quartiers,*
- *poursuivre la création de liaisons douces en centralité, en lien avec les principaux équipements et services et les différents quartiers, les arrêts de transports en commun, les aires de covoiturage en entrée de ville et en centre-ville, afin de développer les alternatives à la voiture particulière.*
- *créer et renforcer le lien entre liaisons douces existantes et à créer afin de conforter le maillage des cheminements doux existants pour optimiser leur usage et assurer la*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

continuité des parcours sur l'ensemble du territoire communal et intercommunal (voir également axe 5).
- développer l'offre en matière de stationnement pour les vélos afin de favoriser l'utilisation de ce mode de déplacement.

SE RÉAPPROPRIER LA LOIRE COMME SUPPORT DE DÉPLACEMENTS

La commune de Paimboeuf souhaite valoriser la Loire comme support de déplacement afin de permettre aux habitants de se réapproprier ces espaces mais également d'encourager une pratique touristique et de loisirs (voir également axe 5).

Il s'agit particulièrement de :
- développer les itinéraires de promenades et de randonnées le long de la Loire notamment en permettant de découvrir le patrimoine naturel et architectural communal présent notamment sur le front de Loire (quai, bâti, pontons, …).
- favoriser la pratique touristique et de loisirs sur le fleuve (navigation, sports nautiques, …) par l'aménagement des quais et pontons.

INTÉGRER LES RECOMMANDATIONS SUPRACOMMUNALES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La commune de Paimboeuf pourra intégrer un développement des communications électroniques sur son territoire, même si aujourd'hui le raccordement est suffisant pour desservir la population communale.

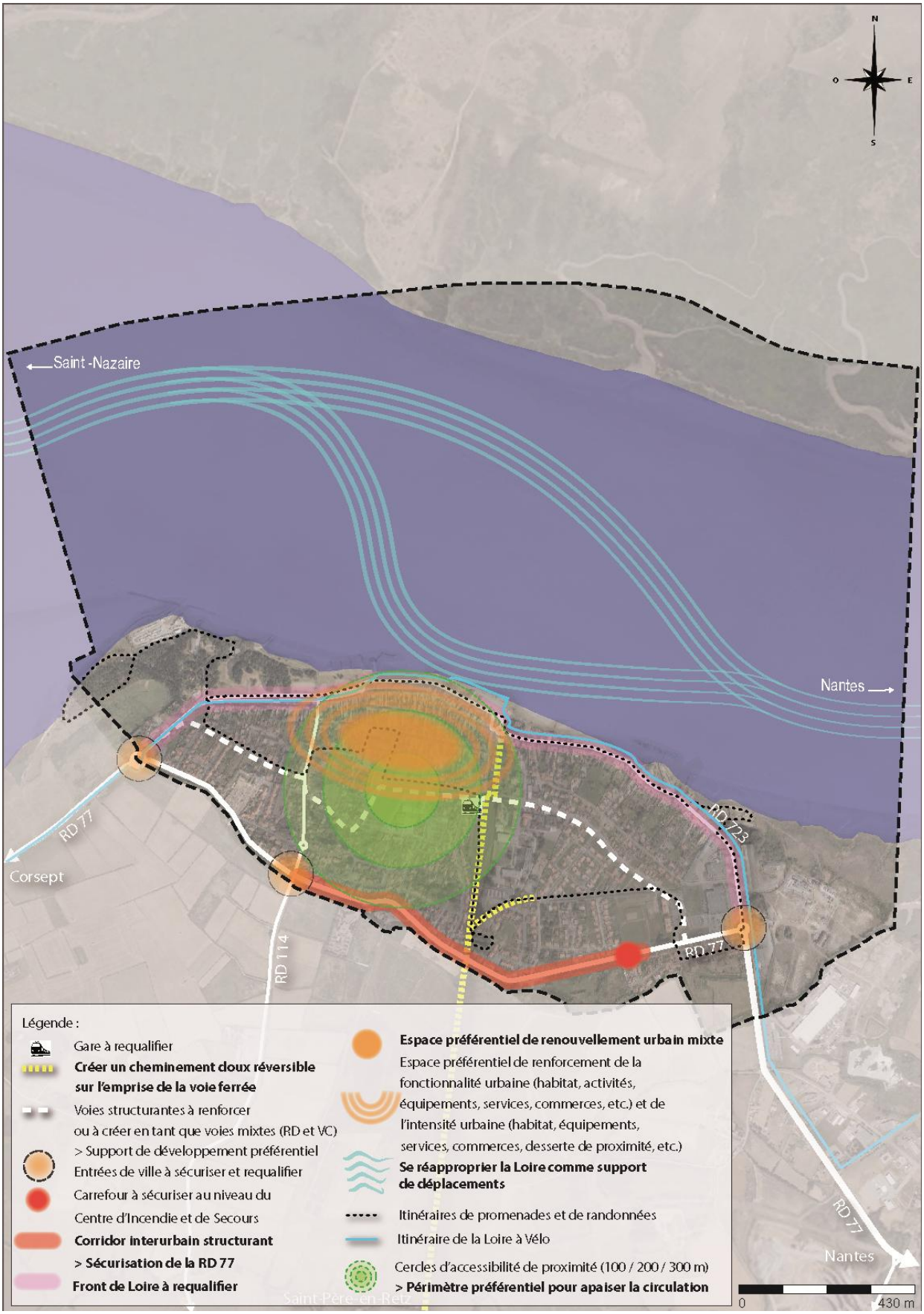
RÉUTILISER L'EMPRISE DES ÉQUIPEMENTS FERROVIAIRES

La commune de Paimboeuf souhaite réutiliser l'emprise des équipements ferroviaires, aujourd'hui en friche sur la commune (trafic suspendu), afin de réaliser un cheminement sécurisé.

Il s'agit particulièrement de :
- créer des aménagements réversibles qui n'obèrent pas la remise en service de la ligne ferroviaire existante sur la commune.
- connecter la centralité de Paimboeuf à la base de loisirs de Saint-Viaud.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

>> AXE 3 AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE DANS LA COMMUNE



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

>> AXE 4 PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES PAYSAGES

.LES ESPACES NATURELS ET RURAUX

RENFORCER LE ROLE ECOLOGIQUE DES MILIEUX

\OBJECTIFS

L'objectif poursuivi par la commune de Paimboeuf est de renforcer l'identité ligérienne de Paimboeuf en préservant et mettant en valeur les ambiances et perspectives paysagères de la commune à l'échelle locale mais aussi en tant que porte d'entrée de l'Estuaire de la Loire.
Elle souhaite également protéger les milieux et espaces naturels ligériens, les ressources (eau, sols...) en raison de leur intérêt et de leur sensibilité écologique.
Un autre de ses objectifs est de mettre en cohérence les milieux terrestres et maritimes et les éléments structurants du paysage pour la création d'une trame verte et bleue.
Enfin, un autre des objectifs poursuivis par la commune est d'intégrer les extensions urbaines existantes et à venir dans cette composition paysagère et environnementale cohérente, dans le souci du respect et de la mise en valeur du front de Loire et d'inscrire les composantes urbaines de la Trame Verte et Bleue.

\ORIENTATIONS GENERALES

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES NATURELS, FLUVIAUX ET MARITIMES

La gestion et la protection des espaces naturels notamment ceux faisant l'objet d'inventaires naturalistes (exemple : Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, etc.) peuvent être considérées comme des atouts, dont il faut tirer le meilleur parti pour la mise en valeur environnementale du territoire, sur lequel peuvent se développer des pratiques touristiques ou de loisirs respectueuses de la nature.

Eléments identitaires du territoire de Paimboeuf, la Loire, les zones humides, les boisements, les espaces paysagers, etc. doivent être protégés et mis en valeur.
A l'échelle des quartiers, l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser devra également être réduit ou limité par des transitions végétales ou des paysagements appropriés afin de préserver le cadre de vie.

PRENDRE EN COMPTE LES BOISEMENTS CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE POUR ASSURER LEUR PROTECTION

Contribuant à la qualité du cadre de vie, les boisements caractéristiques doivent être préservés, et protégés si nécessaire.

Il s'agit sur le territoire communal de maintenir le boisement classé à proximité du camping et de classer d'autres espaces présentant un intérêt environnemental et paysager.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

PRÉSERVER LES CÔNES DE VUE ET LES PERSPECTIVES PAYSAGÈRES SUR LES SITES D'EXCEPTION

Les relations intimes entretenues entre le bâti et la nature contribuent à la qualité du cadre de vie et à l'identité de la commune. Elles doivent être préservées, confortées et mises en valeur, notamment lorsqu'elles sont mises en perspective depuis les cônes de vue.

Il s'agit sur le territoire communal de veiller à l'intégration architecturale, environnementale et paysagère des futures zones d'habitat en continuité avec l'existant.

METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE

La commune de Paimboeuf souhaite préserver et conforter les continuités écologiques ou espaces végétalisés ou paysagés aux abords de l'urbanisation et conforter les pôles de biodiversité/continuités écologiques et milieux relais identifiées par la trame verte et bleue tant dans les espaces naturels qu'en zone agglomérée.

Cette orientation se traduit notamment en :

- *identifiant la trame verte et bleue ;*
- *tirant parti des prescriptions en matière de gestion et de protection des espaces naturels (ex : ZNIEFF, Natura 2000, zones humides) ;*
- *en participant à leur mise en valeur.*

ASSURER LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'EAU ET DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La proximité de la Loire induit une prise en compte de la préservation de la qualité de l'eau, notamment au travers de la gestion des eaux pluviales.
Le PLU s'attachera à intégrer les prescriptions issues d'études complémentaires sur cette thématique.

Cette orientation pourra se traduire par l'intégration des. recommandations/prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

.LES ESPACES LITTORAUX ET URBAINS

VEILLER A UN AMENAGEMENT COHERENT DU TERRITOIRE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL

\OBJECTIFS

Paimboeuf étant une commune littorale, l'un de ses principaux objectifs est de veiller à un aménagement cohérent du territoire au regard des modalités d'application de la Loi Littoral.

\ORIENTATIONS GENERALES

IDENTIFIER ET PROTÉGER LES ESPACES REMARQUABLES ET VEILLER À UN AMÉNAGEMENT COHÉRENT DU TERRITOIRE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL

Le projet communal de Paimboeuf devra identifier et protéger les espaces remarquables constitués notamment d'un site Natura 2000, de Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique, de boisements, qui constituent des noyaux de biodiversité ainsi que de continuités écologiques ou espaces paysagés en bordure de l'urbanisation afin de veiller à un aménagement cohérent du territoire au regard de la Loi Littoral.

ASSURER LA CONTINUITÉ DE L'URBANISATION VIS-A-VIS DE L'AGGLOMÉRATION

De par sa configuration, la commune n'est pas concernée par la présence de villages, hameaux ou écarts sur son territoire. Cependant, elle devra assurer l'urbanisation en continuité de l'enveloppe bâtie existante.

RESPECTER LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE DÉLIMITÉS EN 2004 ET LE PRINCIPE D'URBANISATION LIMITÉE

Le développement communal devra respecter les espaces proches du rivage identifiés en 2004, induisant le principe d'urbanisation limitée.

MAINTENIR LES COVISIBILITES EXISTANTES ET LES PERSPECTIVES MONUMENTALES SUR L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

Le projet communal de Paimboeuf portera une attention particulière au maintien des covisibilités existantes et aux perspectives monumentales sur l'estuaire de la Loire caractéristiques de l'identité maritime et fluviale de la commune.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

>> AXE 4 PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES PAYSAGES

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

>> AXE 5 METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE, AMELIORER LE CADRE DE VIE

.L'ACTIVITE TOURISTIQUE ET LE CADRE DE VIE

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE AUX PORTES DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

\OBJECTIFS

L'objectif poursuivi par la commune de Paimboeuf est d'améliorer l'attractivité et la lisibilité du territoire tant pour les acteurs locaux que pour les acteurs extérieurs au territoire communal ou communautaire, de reconnaître les spécificités, caractéristiques et enjeux du Pays de Retz (milieux naturels, paysages, histoire, culture et patrimoine). La préservation et la mise en valeur de l'image de la commune supposent également d'assurer la pérennité et la continuité de la trame paysagère qui encadre le bâti. Il s'agit également de protéger et de mettre en valeur le patrimoine historique et architectural de la commune, témoin de son passé. Ces éléments composent en effet la commune et contribuent à la qualité d'un cadre de vie qu'il s'agit de préserver et d'améliorer.

\ORIENTATIONS GENERALES

DÉVELOPPER LA CONNAISSANCE DU TERRITOIRE ET METTRE EN VALEUR LE FRONT DE LOIRE

La commune bénéficiant de la présence d'espaces naturels dont l'attractivité peut servir d'appui au développement d'une économie locale de proximité, elle souhaite pouvoir pérenniser et renforcer l'orientation « nature » aux portes de l'agglomération par la création d'activités touristiques notamment, en cohérence avec la préservation des milieux naturels et paysagers.

Développer la connaissance du territoire en s'appuyant sur l'Estuaire de la Loire, le front de Loire est également un moyen de découvrir l'ensemble des entités du territoire et de participer au lien des sites d'intérêt communautaire entre eux.

Le projet communal vise donc à offrir aux habitants la possibilité de se réapproprier la Loire et le front de Loire par un maillage continu et cohérent de liaisons douces, appuyé sur les itinéraires existants tel que la Loire à Vélo, permettant également de découvrir le patrimoine local (naturel, paysager, historique, culturel, patrimonial, etc.) situé sur ces parcours.
Le projet souhaite également encourager la création d'activités touristiques et de loisirs notamment, en cohérence avec la préservation des milieux et paysages.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

La commune de Paimboeuf recense sur son territoire un édifice faisant l'objet de prescriptions en termes de protection des monuments historiques (Eglise Saint-Louis). La commune abrite également des bâtiments témoins de la vie sociale, d'ensembles bâtis anciens témoins de la vie portuaire, maritime (front de Loire, quais, pontons, etc.), industrielle et ouvrière (friche industrielle, cité des Castors).

Il s'agira pour la commune de contribuer à la mise en valeur de ce patrimoine local.

Lors d'opération d'aménagement et d'urbanisme, des formes bâties (volumes, hauteur, implantation, etc.) et des matériaux respectueux de l'environnement urbain et paysager communal pourront être encouragés, tout en permettant l'innovation architecturale et la performance énergétique. Il s'agit donc de préserver le patrimoine local afin de contribuer à sa mise en valeur et de réduire l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser (quelle que soit leur vocation) par des transitions végétales ou des paysagements appropriés.

FAVORISER LA CRÉATION DE LIEUX D'ÉCHANGES ET DE RENCONTRES

La création de lieux d'échanges et de rencontre, qui participent activement à la qualité de vie des habitants, devra être favorisée dans les opérations d'aménagement. Ces espaces publics de proximité existants ou à venir pourront être reliés entre eux au moyen de liaisons douces existantes ou à créer.

Il s'agira pour la commune de :

- *permettre aux habitants de se réapproprier le front de Loire et le centre-ville de Paimboeuf et les quartiers excentrés par un maillage continu et cohérent de liaisons douces, appuyé sur les itinéraires existants, permettant également de découvrir le patrimoine local ;*
- *privilégier les espaces de « nature » en ville (espaces de respiration) support pour la trame verte et bleue.*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

.LES RISQUES ET L'ENVIRONNEMENT

ATTENUER LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE, PRESERVER LES RESSOURCES ET LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

\OBJECTIFS

Le dernier objectif de la commune de Paimboeuf est de ne pas aggraver les risques dans les secteurs concernés, de lutter contre le changement climatique et de réduire l'impact de son développement sur l'environnement par une gestion durable de ses ressources (préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, maîtrise de l'énergie, etc.).

\ORIENTATIONS GENERALES

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES PRÉALABLEMENT À TOUT PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Le développement de la commune nécessite la prise en compte des risques naturels et technologiques préalablement à tout projet de développement.

Dans les cas qui le nécessitent, il s'agit de veiller à la limitation des incidences des projets sur l'environnement et la santé humaine, et de prévoir les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces impacts.

PRENDRE EN COMPTE LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES ET PLUVIALES

Les opérations d'aménagement et de construction pourront veiller à limiter leur impact sur l'environnement. L'imperméabilisation des sols, induite par la création de surfaces de toitures ou de voirie et stationnement, doit être limitée pour permette l'infiltration des eaux pluviales et limiter les effets de ruissellement.

La commune souhaite encourager à limiter la part des surfaces imperméabilisées dans les nouvelles opérations et à mettre en place les dispositifs utiles à une régulation douce des eaux pluviales : rétention et infiltration à la parcelle, stockage à faible profondeur, récupération et utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique, etc.
Il s'agit également de s'assurer de la capacité des réseaux et ouvrages d'assainissement des eaux usées : la réalisation de nouvelles opérations n'est possible qu'à la condition que les capacités des équipements soient adaptées à la collecte et au traitement des effluents projetés.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

PROMOUVOIR LES MESURES EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

La commune de Paimboeuf souhaite favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique en encourageant l'innovation architecturale et environnementale (exemple : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, écoconstruction, etc.). Il s'agit également de veiller à une gestion économe et rationnalisée de l'espace constructible tout en optimisant le foncier (renouvellement urbain, urbanisation des espaces interstitiels, densification du tissu urbain existant) et au respect global des objectifs de densité et de diversité pour toute nouvelle opération d'aménagement.

Ainsi, les mesures en faveur du développement durable visent à encourager :

- la gestion économe et rationnalisée de l'espace constructible et l'optimisation du foncier (renouvellement urbain, urbanisation des espaces interstitiels, densification du tissu urbain existant) ;

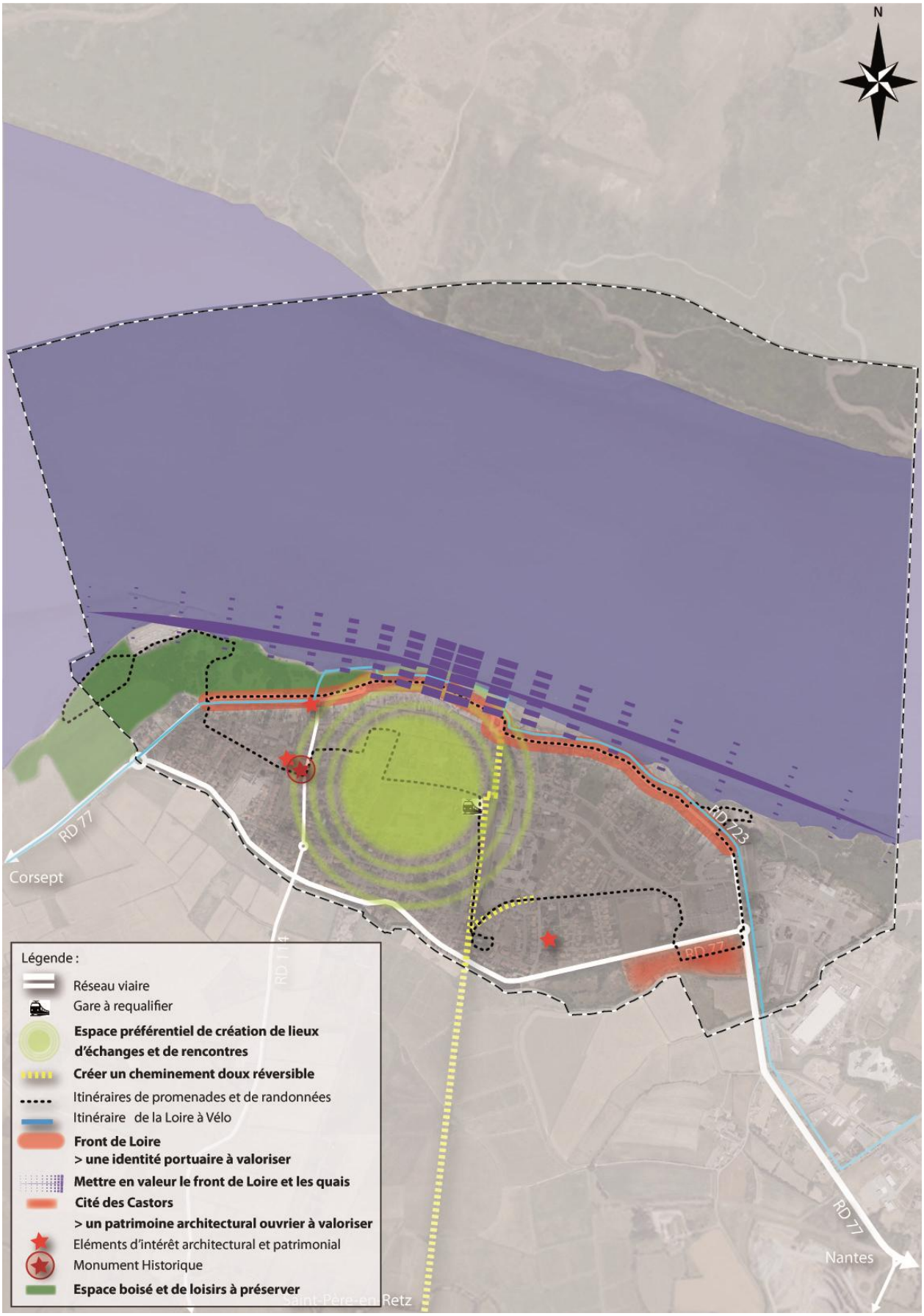
- la compacité des formes urbaines en faveur de la performance énergétique et l'orientation du bâti en faveur des apports solaires passifs ;

- la limitation de l'imperméabilisation des sols (espaces publics, stationnements, etc) et la gestion alternative des eaux pluviales (infiltrations à la parcelle, noues) ;

- la création d'espaces verts communs (avec objectifs de gestion différenciée) et le renforcement du maillage de liaisons douces.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

>> AXE 5 METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE, AMELIORER LE CADRE DE VIE



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009