

1_Rapport de presentation	2
1b_Resume non technique	269
1c_Annexe_1_Diagnostic agricole	306
1c_Annexe_2_Typologie des entites urbaines	319
1c_Annexe_3_Energie et climat	341
1c_Annexe_4_Elements de petits patrimoines	350



Commune de **Port-Saint-Père**

Département de la Loire-Atlantique

Révision du **PLAN LOCAL D'URBANISME**



1. Rapport de Présentation

Avant-propos

D'une superficie de 32,6 km², Port-Saint-Père est une commune rurale de 2928 habitants en 2019 (selon l'INSEE) dont la densité de population est d'environ 90 habitants / km².

La commune est localisée au Sud-Ouest de la Loire-Atlantique, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, qui regroupe 15 communes. Implantée à une vingtaine de kilomètres environ de Nantes et une trentaine du littoral atlantique, elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée.

Territoire majoritairement agricole, la commune est située dans l'aire urbaine de Nantes et bénéficie de sa proximité avec sa zone d'emploi. La croissance démographique est forte et continue depuis le début des années 1990.

Localisée dans cet environnement dynamique à une quinzaine de minutes de Nantes et une vingtaine du littoral, l'attractivité de la commune de Port-Saint-Père est à considérer au regard :

- de la proximité des centres urbains et d'activités (Bouaye, Sainte-Pazanne, Nantes, ...),
- de la présence de voies de communication structurantes à l'échelle locale (RD 751 Nantes-Pornic, RD 758 Nantes-Noirmoutier, liaison ferroviaire Nantes-Sainte-Pazanne),
- d'une véritable vie locale soutenue par ses habitants et ses activités agricoles/viticoles,
- de son attrait touristique, notamment de la présence d'un parc animalier d'environ 85 hectares, accueillant entre 216 000 et 292 000 visiteurs par an depuis 2010, mais aussi de la présence d'un hôtel et d'un camping,
- de ses milieux semi-bocagers encore bien préservés,
- de la présence des vallées et marais de l'Acheneau (affluent de la Loire) et du Tenu, et de leurs affluents, de la proximité du lac de Grand-Lieu,
- et d'une qualité et d'un cadre de vie agréable à la campagne.

La commune de Port-Saint-Père est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 janvier 2009.

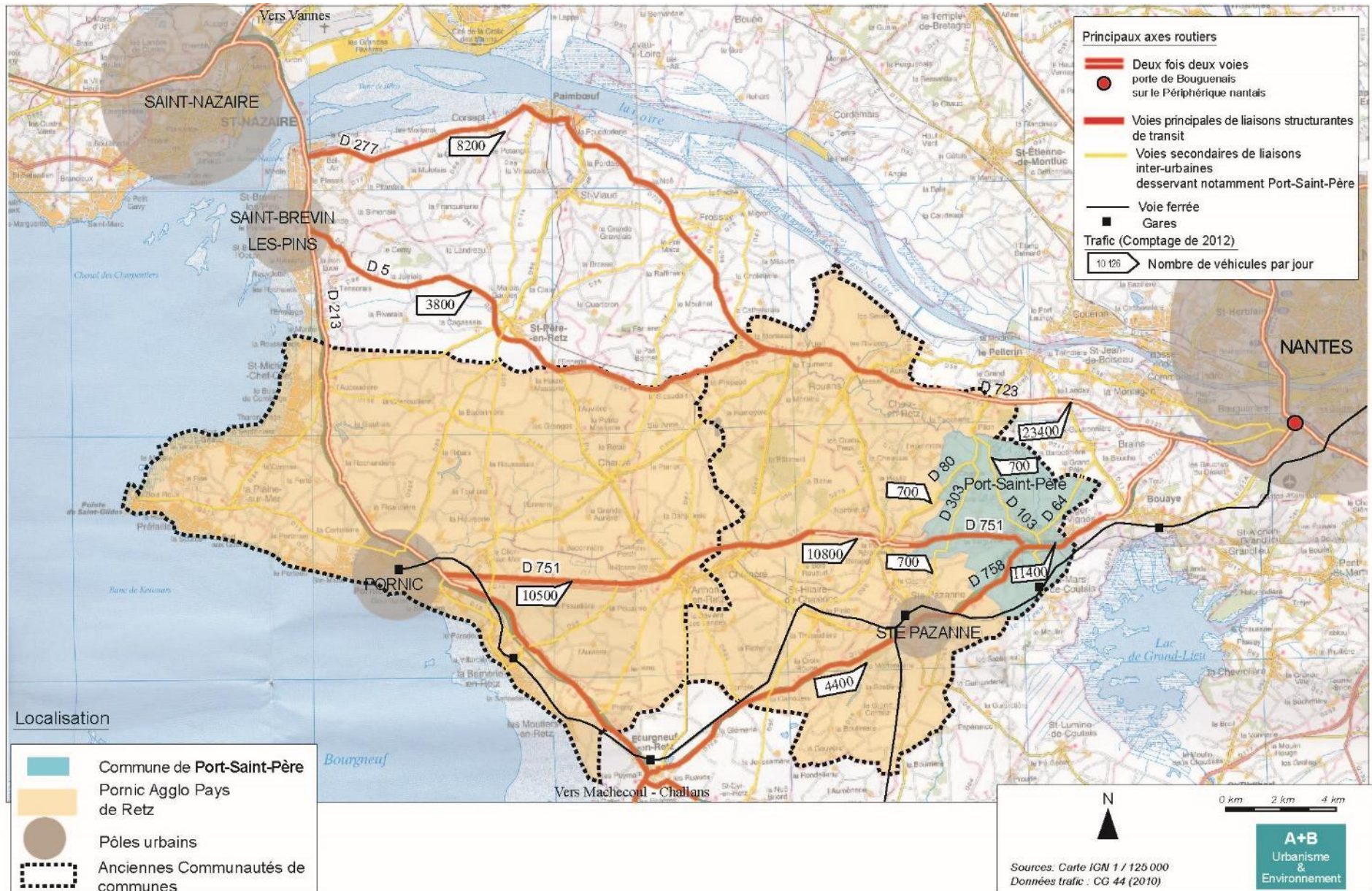
Il délimite le territoire en différentes zones, à l'intérieur desquelles sont définies les règles d'urbanisme applicables aux diverses autorisations (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, ...) qui doivent s'y conformer.

Compte tenu notamment des évolutions réglementaires résultant des lois Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR, de la loi 'Climat et Résilience' ... et eu égard à la nécessité de compatibilité du document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, **la commune de Port-Saint-Père a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2016, de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).**

Le P.L.U. doit permettre à la commune d'affirmer sa politique de développement en matière d'habitat, d'équipements et d'activités économiques, tout en préservant les espaces sensibles, les milieux naturels et le patrimoine paysager et bâti.

Le P.L.U. de Port-Saint-Père est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.104-1 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, le rapport de présentation décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document d'urbanisme. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. Le P.L.U. est également soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre des articles L.414-4 et R.414-19 du Code de l'Environnement. Le rapport de présentation intègre cette évaluation des incidences Natura 2000 conformément à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.

Avant - propos



Pièces du dossier de PLU

Le dossier de PLU comporte cinq pièces principales. Il se compose :

1. d'un **rapport de présentation**, le présent document, qui analyse la situation globale du territoire au travers d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. **Il intègre l'évaluation environnementale et comprend également un résumé non technique.**
2. d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ». Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
3. des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».
4. de **documents graphiques (plans de zonage)** qui délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
5. d'un **règlement écrit** qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il comporte également des pièces annexes qui comprennent un certain nombre d'informations et d'indications nécessaires à la mise en œuvre du PLU:

- 6a. les servitudes d'utilité publique,
- 6b. les annexes sanitaires (notice technique et plans des réseaux eaux usées et eau potable, gestion des déchets et défense incendie),
- 6c. le zonage d'assainissement,
- 6d. l'inventaire des zones humides,
- 6e. les bois et forêts du Code Forestier,
- 6f. les risques naturels sur la commune,
- 6g. les plans du Droit de Préemption,
- 6h. l'annexe sur les voies bruyantes,
- 6i. la délibération du conseil municipal soumettant les clôtures à déclaration préalable

Outre le dossier PLU, le dossier soumis à enquête publique comporte également les pièces administratives complémentaires : délibérations de prescription du PLU, délibération d'arrêt du PLU et bilan de la concertation, avis des Personnes Publiques Associées, avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale, avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), arrêté du Maire portant ouverture de l'enquête publique, avis d'enquête publique et justificatifs de la publicité de l'affichage de l'avis).... et tout autre document administratif relatif au PLU permettant le bon déroulement de l'enquête publique.

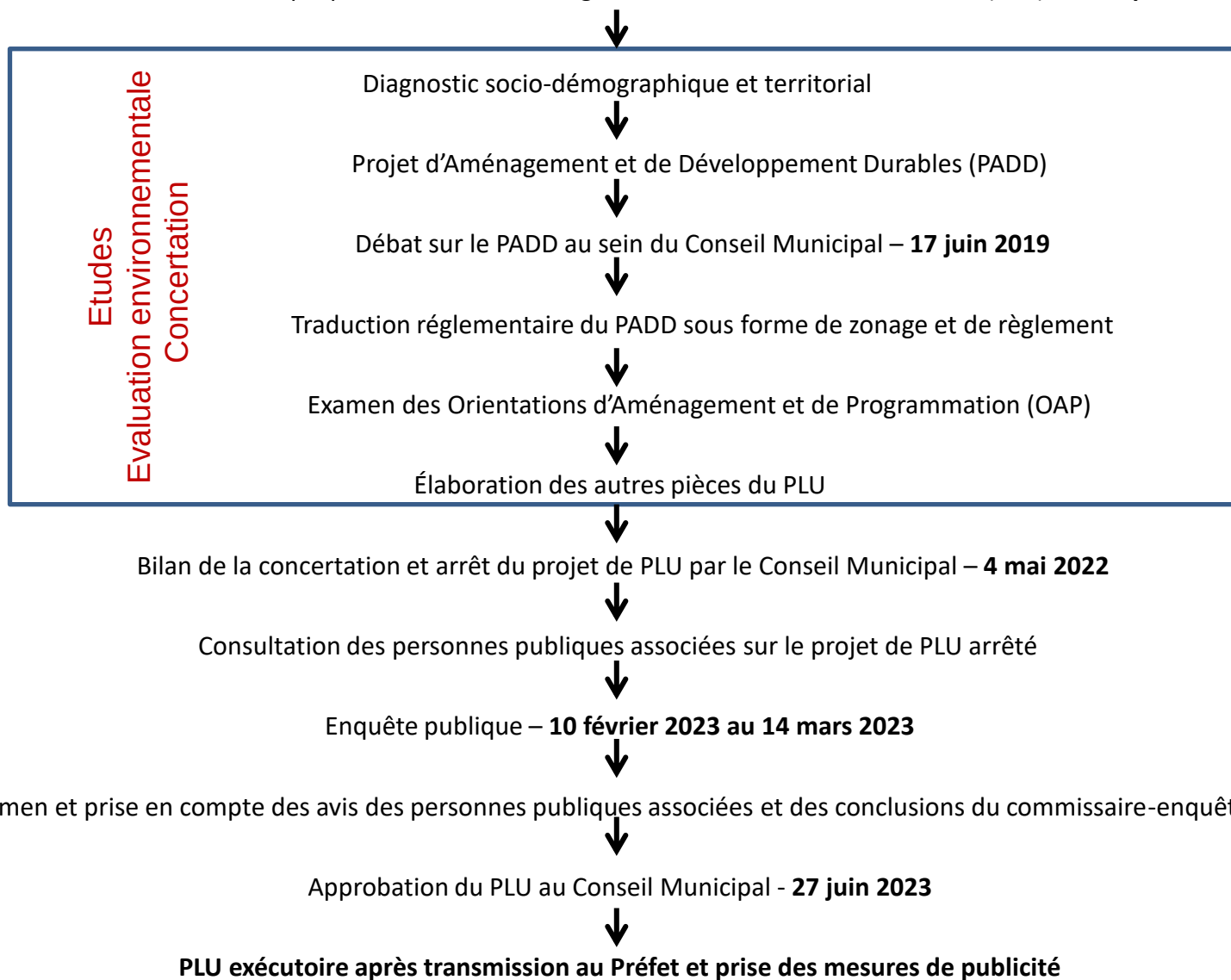
Réalisation des études

Le dossier de PLU comporte cinq pièces principales. Il se compose :

1. d'un **rapport de présentation**, le présent document, qui analyse la situation globale du territoire au travers d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. **Il intègre l'évaluation environnementale et comprend également un résumé non technique.**
2. d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ». Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
3. des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».
4. de **documents graphiques (plans de zonage)** qui délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
5. d'un **règlement écrit** qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Les étapes de la révision du PLU

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – **12 septembre 2016**



SOMMAIRE

TITRE 1 – DIAGNOSTIC	11
Chapitre 1. Principales conclusions du diagnostic	12
1.1.1. Éléments de cadrage du diagnostic territorial	13
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés	14
Chapitre 2. Consommation d’espace et capacités de densification	41
1.2.1. Éléments de cadrage concernant la consommation d’espace et les capacités de densification	42
1.2.2. Bilan de la consommations d’espace passée	43
1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU	50
1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation	53
Chapitre 3. Etat initial de l’environnement	55
1.3.1. Éléments de cadrage de l’EIE	56
1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales	57
1.3.3. La préservation de la biodiversité et des qualités naturelles du territoire	79
1.3.4. L’identification de la Trame Verte et Bleue	87
1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances	105
1.3.6. La ressource en eau	115

SOMMAIRE

TITRE 2 – JUSTIFICATION DU PROJET

123

Chapitre 1. Justification des choix du PADD

124

2.1.1. Éléments de cadrage du projet de territoire

125

2.1.2. Axe 1 – Préserver et mettre en valeur le cadre de vie
(les paysages, le patrimoine, l'environnement)

127

2.1.3. Axe 2 – Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père

133

2.1.4. Axe 3 – Accompagner le développement pour en pérenniser la
qualité

143

2.1.5. Axe 4 – Soutenir les activités économiques de proximité et la
vitalité du territoire

146

Chapitre 2. Traduction réglementaire du PADD

152

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

153

2.2.2. Dispositions relatives aux zones à dominante d'habitat

156

Focus 1 – Satisfaire les besoins en logements à dix ans par densification
et renouvellement urbain et en complément par extensions urbaines du
bourg

162

Focus 2 – Satisfaire une offre complémentaire en logements par
extension maîtrisée du bourg et du village de la Jutière

163

Focus 3 – Echelonner dans le temps la production de logements nouveaux

164

Focus 4 – Favoriser la densification urbaine tout en l'adaptant à son
environnement et au cadre de vie des habitants

166

Focus 5 – Maintenir une offre de logements diversifiée et adaptée au
territoire

168

2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'équipements d'intérêt collectif

169

Focus 6 – Localisation des zonages d'équipements publics
et autres équipements d'intérêt collectif

171

Focus 7 – Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL)
à dominante d'équipements publics

173

2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités
économiques

175

Focus 8 – La zone des Epinettes (Uec)

176

Focus 9 – Le projet de zone d'activités de Beauséjour (2AUe)

177

2.2.5. Dispositions relatives aux zones agricoles et naturelles

178

Localisation des zones Agricoles

183

Focus 10 – Des possibilités de maintien et d'évolution mesurée
de l'habitat situé dans des zones agricoles

184

Focus 11 – Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL)
à dominante d'habitat

185

Localisation des zones Naturelles

195

Focus 12 – Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL)
à vocation touristique, récréative et loisirs situés en zones agricole et
naturelle

196

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

198

Focus 13 – Des dispositions pour renforcer les déplacements doux et pour
une sécurisation des déplacements

198

Focus 14 – Préservation et valorisation du patrimoine bâti et du "petit
patrimoine" : maintien des qualités patrimoniales et identification de
changements de destination

200

Focus 15 – Prise en compte de la trame verte et bleue

201

Focus 16 – Prise en compte des boisements

203

Focus 17 – Prise en compte des zones humides

204

Focus 18 – Prise en compte de la gestion de l'eau

205

Focus 19 – Prise en compte des risques

206

2.2.7. Tableau des surfaces

207

2.2.8. Satisfaction des objectifs de modération de la consommation d'espace

208

DIAGNOSTIC

JUSTIFICATION DU PROJET

EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE

ANNEXES

SOMMAIRE

TITRE 3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

212

Chapitre 1. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes 213

3.1.1. Éléments de cadrage concernant la compatibilité du PLU	214
3.1.2. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Retz	215
3.1.3. Compatibilité du PLU avec le PLH	217
3.1.4. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne	217
3.1.5. Compatibilité du PLU avec le PGRI	218
3.1.6. Prise en compte du PCAET	219
3.1.7. Prise en compte du SRCE	219
3.1.8. Prise en compte du Schéma Régional des Carrières	220
3.1.9. Prise en compte du SRADDET	220

Chapitre 2. Incidences sur l'environnement et éventuelles mesures compensatoires 221

3.2.1. Éléments de cadrage concernant les incidences et mesures	222
3.2.2. Incidences sur la consommation d'espace	223
3.2.3. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques	224
3.2.4. Incidences sur le paysage et le patrimoine	227
3.2.5. Incidences sur la ressource en eau	228
3.2.6. Incidences sur les risques et nuisances	229
3.2.7. Incidences sur l'énergie, les gaz à effet de serre	230
3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU	231

Chapitre 3. Évaluation des incidences Natura 2000 249

3.3.1. Éléments de cadrage concernant l'évaluation des incidences Natura 2000	250
3.3.2. Évaluation des incidences Natura 2000	251

Chapitre 4. Explications des choix retenus et raisons qui justifient les choix opérés au regard de solutions de substitution raisonnables 252

3.4.1. Éléments de cadrage concernant les choix et raisons au regard d'alternatives	253
3.4.2. Le choix du développement équilibré	254
3.4.3. Des choix d'extensions particulièrement limités autour du bourg	256
3.4.4. Le maintien de secteurs constructibles hors bourg motivé par la volonté d'assurer une certaine vitalité en campagne	259
3.4.5. Des choix d'extensions de zones d'activités guidés par la réflexion intercommunale	261

Chapitre 5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan 263

3.5.1. Éléments de cadrage concernant les indicateurs de suivi du PLU	264
3.5.2. Indicateurs de suivi	265

ANNEXES 267

- Annexe 1 : Diagnostic agricole
- Annexe 2 : Typologie des entités urbaines de la commune
- Annexe 3 : Climat et énergie
- Annexe 4 : Éléments de « petit patrimoine » bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

TITRE 1

DIAGNOSTIC

CHAPITRE 1

Principales conclusions du diagnostic

1.1.1. Eléments de cadrage du diagnostic territorial

En application des articles L151-4 et R151-1 du Code de l'Urbanisme le présent chapitre 1 présente les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L.153-30 du code de l'Urbanisme et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

De manière à respecter la réglementation en vigueur, le tableau de synthèse présenté ci-après développe les principales conclusions du diagnostic autour des thématiques suivantes :

- Démographie et habitat
- Économie
- Équipements et transports
- Cadre de vie et environnement.

En fonction de ces thématiques, ont été répertoriés les :

Prévisions économiques et démographiques,
 Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat,
 Besoins en matière d'aménagement de l'espace,
 Besoins en matière de développement forestier,
 Besoins en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité,
 Besoins en matière de développement économique,
 Besoins en matière de surfaces et de développement agricoles,
 Besoins en matière de commerce, d'équipements et de services,
 Besoins en matière de déplacements et transports.

Le tableau de synthèse présenté ci-après fait référence aux études et évaluations dont sont issues ces conclusions (références à des chapitres ou à des annexes jointes au rapport de présentation).

Les grands défis qui ressortent de cette analyse des besoins :

Prenant appui sur son contexte local, la commune de Port-Saint-Père souhaite conserver l'image d'une commune rurale disposant d'un cadre de vie attractif, tout en intégrant les atouts liés à la proximité de l'agglomération nantaise et du littoral ... Un certain nombre d'objectifs à atteindre à l'horizon 2032 ont été fixés par la commune, notamment celui de réaliser un développement harmonieux, associant extensions résidentielle et économique, en cohérence avec le niveau d'équipements actuel et projeté.

Ces principaux objectifs sont les suivants :

- ✓ *Pérenniser la vitalité communale et accueillir une moyenne de 22 logements complémentaires par an,*
- ✓ *Opérer un recentrage de l'urbanisation autour du bourg et son corollaire une évolution limitée des tissus bâtis dispersés,*
- ✓ *Gérer, sécuriser et améliorer les déplacements,*
- ✓ *Soutenir la dynamique économique locale et conforter le tissu d'activités de « proximité » en offrant notamment des disponibilités foncières aux artisans*
- ✓ *Protéger les espaces agricoles, viticoles, sylvicoles et les structures d'exploitations,*
- ✓ *Garantir un niveau suffisant de préservation et de mise en valeur des composantes identitaires du territoire communal (paysages, patrimoine bâti, réseau hydrographique, zones humides),*
- ✓ *Préserver et mettre en valeur le cadre de vie, les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysager,*
- ✓ *Prendre en compte les risques et notamment le risque inondation.*

Ces grands objectifs ont permis de définir les quatre grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement, présentés au chapitre 2 du titre II du présent rapport de présentation.

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

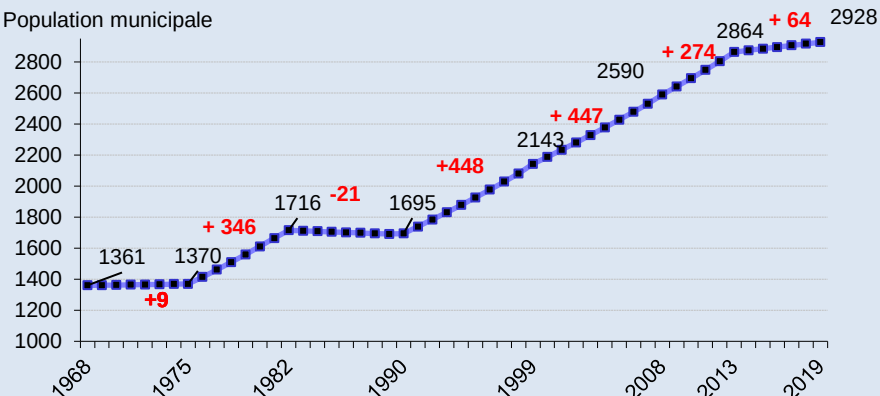
DEMOGRAPHIE ET HABITAT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres
Prévisions démographiques	<u>Un territoire attractif</u> La commune est localisée au Sud-Ouest de la Loire-Atlantique, à l'interface entre le Pays de Retz dont elle fait partie et le territoire de Nantes Métropole. Elle intègre la Communauté d'Agglomération « Pornic Agglo Pays de Retz ». Implantée à une vingtaine de kilomètres environ de Nantes et une trentaine du littoral atlantique, elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée. Territoire majoritairement agricole, la commune est située dans l'aire urbaine de Nantes et bénéficie de la présence d'espaces naturels remarquables. La croissance démographique est forte et continue depuis le début des années 1990. Localisée dans cet environnement dynamique à une quinzaine de minutes de Nantes et une vingtaine du littoral, l'attractivité de la commune de Port-Saint-Père est à considérer au regard : • de la proximité des centres urbains et d'activités (Bouaye, Sainte-Pazanne, Nantes, ...), • de la présence de voies de communication structurantes à l'échelle locale (RD 751 Nantes-Pornic, RD 758 Nantes-Noirmoutier, liaison ferroviaire Nantes-Sainte-Pazanne), • d'une véritable vie locale soutenue par ses habitants et ses activités agricoles/viticoles, • de son attrait touristique, notamment de la présence d'un parc animalier d'environ 85 hectares, accueillant entre 216 000 et 292 000 visiteurs par an depuis 2010, mais aussi de la présence d'un hôtel et d'un camping, • de ses milieux semi-bocagers encore bien préservés, • de la présence des vallées et marais de l'Acheneau (affluent de la Loire) et du Tenu, et de leurs affluents, de la proximité du lac de Grand-Lieu, • et d'une qualité et d'un cadre de vie agréable à la campagne. <u>Les chiffres clefs :</u> La population communale a très nettement augmentée depuis 1990. Le recensement INSEE indique une population de 2 928 habitants en 2019. En 2022, elle serait autour des 2 960 habitants (dans l'hypothèse d'une poursuite du taux de croissance annuel moyen de +0,37%). La commune bénéficie d'une attractivité illustrée par un solde migratoire excédentaire depuis les années 1990. Les apports migratoires soutiennent le nombre de naissances et le renouvellement naturel à partir de la fin des années '90'. Les évolutions récentes depuis 2013 traduisent toutefois un net ralentissement des apports migratoires, en corrélation avec la baisse observée de la construction sur la commune. En effet, les variations du rythme de croissance démographique constatée sur la commune rurale de Port-Saint-Père sont très fortement liées au rythme de livraison des opérations dédiées à l'habitat sur le territoire communale. Ainsi, entre 2008 et 2013, une croissance démographique soutenue liée à la livraison de plusieurs opérations est constatée (notamment "Les Granges" avec 26 logements, "Le Moulin de la Rivière" avec 10 logements et "Le Fief l'Abbé" avec 21 logements). Entre 2013 et 2018, aucune opération d'importance n'a été livrée, mais de la densification douce a continué à s'opérer, permettant ainsi une légère croissance démographique. Depuis 2017, le rythme des permis de construire en densification douce s'est nettement accéléré. Cumulé avec la livraison du lotissement de Bauvet, un regain de croissance démographique est observé. Cette évolution en « dents de scie » a généré une diminution des effectifs scolaires (-20% entre 2011 et 2018. Depuis, ils progressent à nouveau(+31 élèves depuis 2018).	Ancrage sur le territoire communal de Port-Saint-Père des jeunes de la commune Soutenir les apports migratoires pour assurer le renouvellement des populations jeunes Assurer le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif et soutenir les prestations à la population locale	/

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques

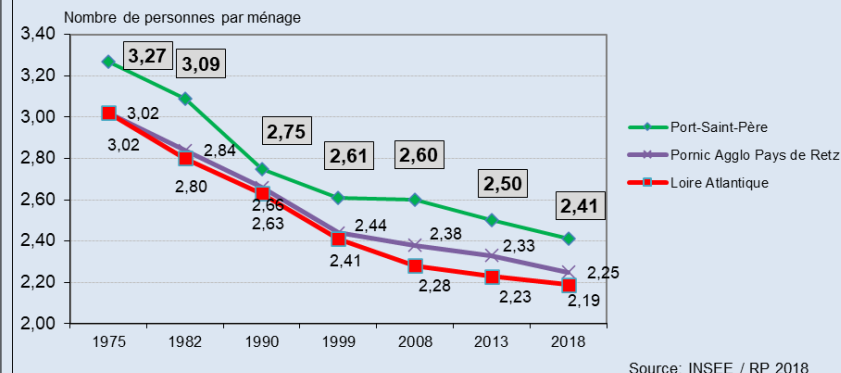
Evolution de la population de Port-Saint-Père entre 1968 et 2019

Population municipale



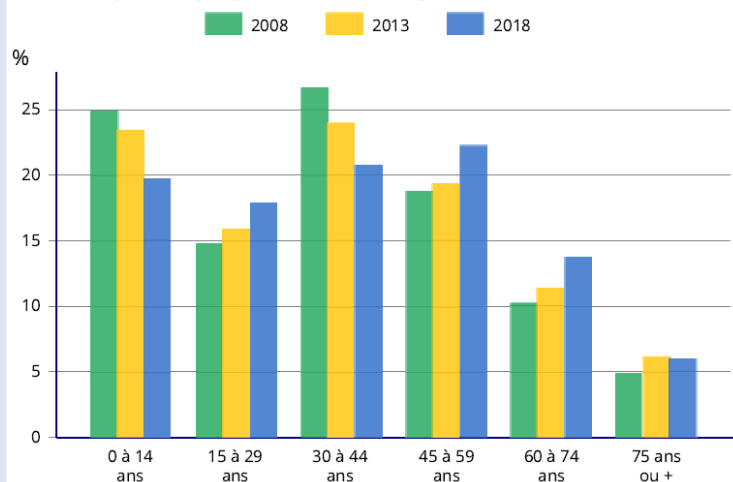
Source : INSEE - RP - 2019

Evolution de la taille des ménages
- Approche comparative entre Port-Saint-Père et d'autres entités géographiques -



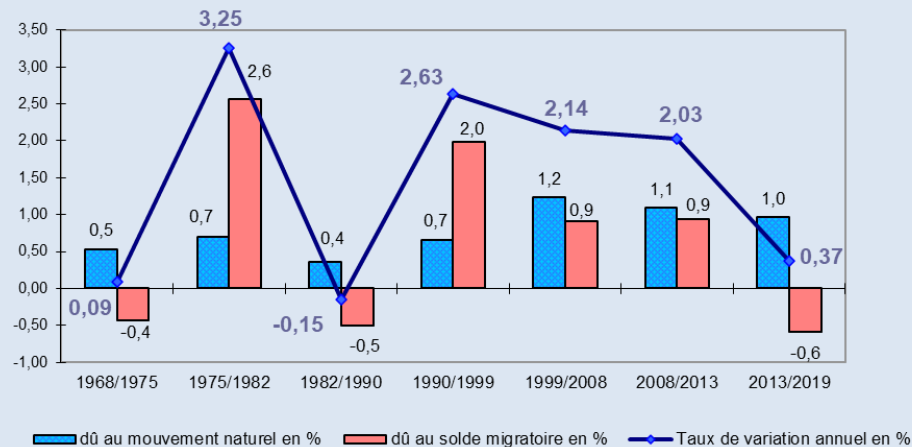
Source: INSEE / RP 2018

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Source : INSEE, RP 2008, 2013 et 2018

Evolution des soldes naturel et migratoire à Port-Saint-Père entre 1968 et 2019

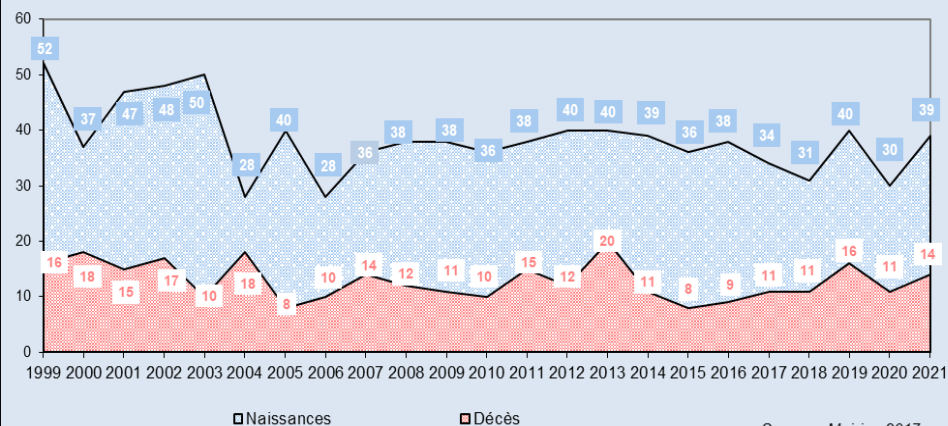


Source: INSEE / RGP 1999, 2019

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

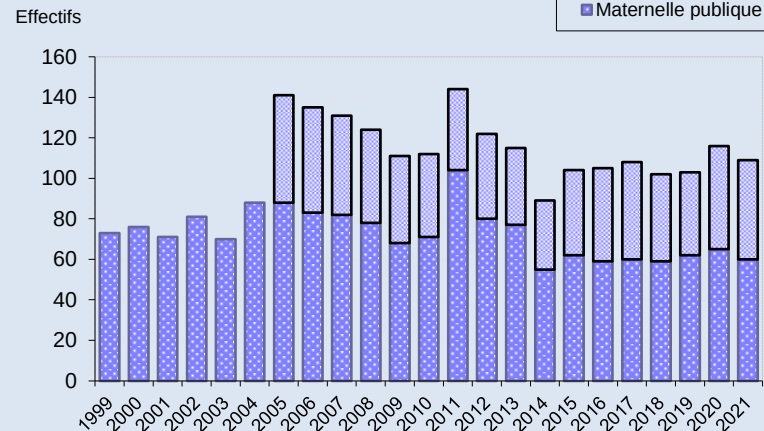
Quelques indicateurs statistiques

Evolution des naissances et des décès
à Port-Saint-Père de 1999 à 2021



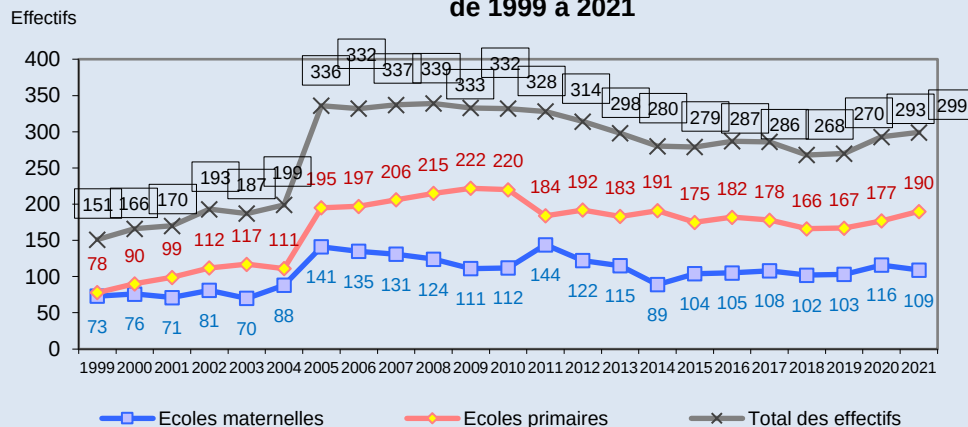
Source : Mairie - 2017

Evolution des effectifs des écoles maternelles
de Port-Saint-Père de 1999 à 2021



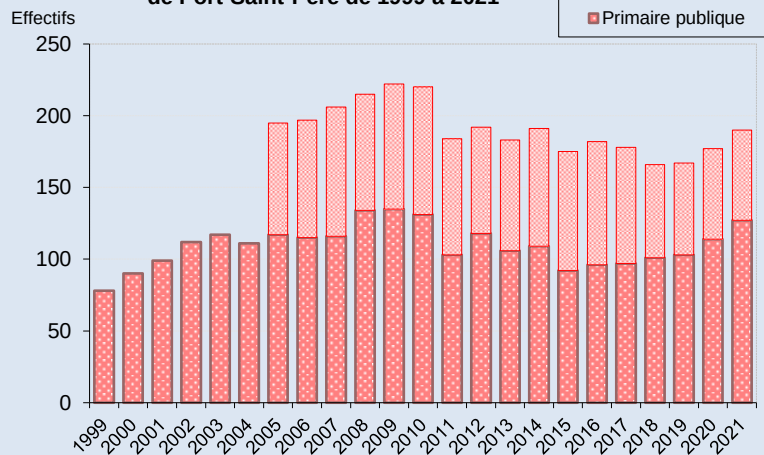
Source : Mairie, 2022

Evolution des effectifs scolaires de Port-Saint-Père
de 1999 à 2021



Source : Mairie, 2022

Evolution des effectifs des écoles primaires
de Port-Saint-Père de 1999 à 2021



Source : Mairie, 2022

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	471	507	667	744	882	1 078	1 244	1 317
Résidences principales	400	419	556	609	815	994	1 142	1 205
Résidences secondaires et logements occasionnels	52	65	59	75	47	44	42	40
Logements vacants	19	23	52	60	20	40	60	72

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

Le parc de résidences principales (91% des logements) a augmenté de 211 logements entre 2008 et 2018, soit **plus de 21 logements par an en moyenne**.

Le parc de résidences secondaires, faible, est en diminution (3% en 2018 contre 4,1% en 2008) : le nombre de résidences secondaires stagne voire baisse (-4 en 10 ans).

D'après les chiffres de l'INSEE, la vacance semble augmenter de façon continue depuis 1999 pour atteindre 72 logements vacants (5,5% du parc total de logements) en 2018 (le nombre aurait doublé entre 1999 et 2008 puis quasiment redoublé à nouveau entre 2008 et 2018), mais ce chiffre apparaît surdimensionné. La commune a procédé à une analyse détaillée de la vacance sur la base des fichiers de la DGFIP.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

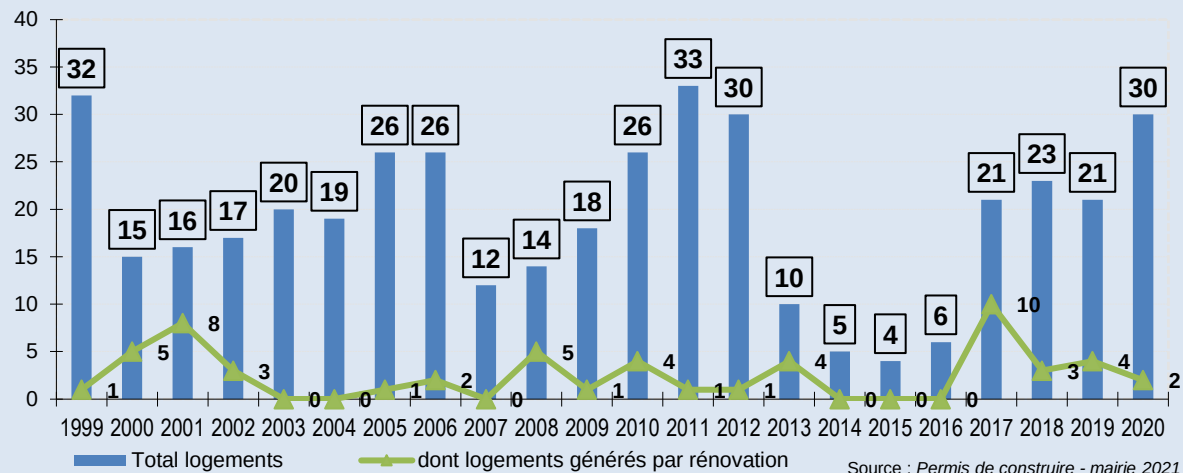
	2008		2013		2018			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	994	100,0	1 142	100,0	1 205	100,0	2 900	15,7
Propriétaire	773	77,7	878	76,8	935	77,6	2 397	18,9
Locataire	211	21,2	256	22,4	264	21,9	491	4,5
dont d'un logement HLM loué vide	1	0,1	10	0,8	17	1,4	32	3,7
Logé gratuitement	10	1,0	8	0,7	6	0,5	11	19,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques

Evolution du nombre de logements total accordés entre 1999 et 2020
sur la commune de Port-Saint-Père

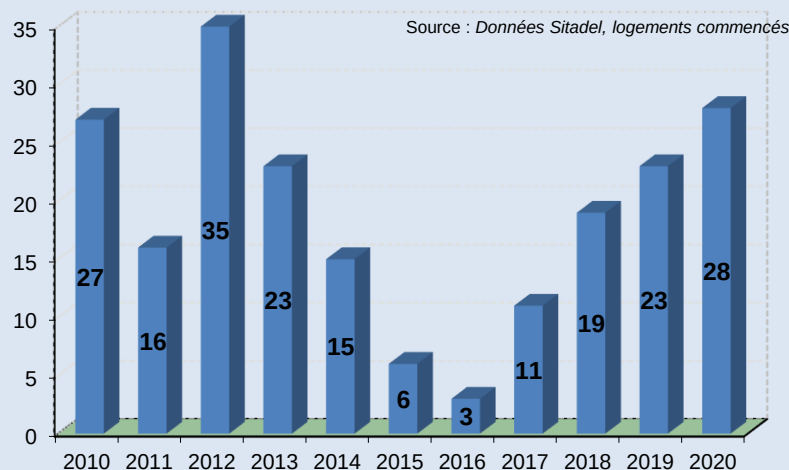


Le rythme de la construction a connu un très net ralentissement entre 2013 et 2017, avec moins de 8 logements accordés/an en moyenne sur ces 5 années.

Depuis, le rythme (environ 20 logements accordés/an) tend à retrouver son niveau du début des années 2010.

La part de rénovation reste assez faible (environ 2,5 logements/an en moyenne) mais non négligeable.

Evolution du nombre de logements commencés entre
2010 et 2020 sur Port-Saint-Père



1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

DEMOGRAPHIE ET HABITAT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat	La taille moyenne des ménages se situe à 2,41 en 2018. Elle reste relativement élevée bien qu'en baisse depuis 2008 (-0,02 en moyenne/an). Ce « desserrement » de la population perceptible depuis 2008 est à corréluer avec la baisse de la construction visible depuis 2013 et le net ralentissement des apports migratoires et notamment de jeunes ménages. Par conséquent, si un nouveau logement construit entre 1999 et 2008 générerait un gain d'environ 2,3 habitants en moyenne pour la commune; il n'en génère que 1,3 sur la période 2008 à 2018. Ce desserrement risque de perdurer au vu du ralentissement observé de la construction sur les dernières années (2013-2020) et dans l'attente de l'arrivée des premiers ménages au sein de l'opération du lotissement de Bauvet (une quarantaine de logements en cours de livraison fin 2022). La forte croissance démographique entre 2008 et 2013 s'appuie sur un rythme soutenu de la construction (148 nouvelles résidences principales entre 2008 et 2013, soit près de 30 logements par an en moyenne). D'après les données communales et les données SITADEL (logements commencés), le rythme de construction baisse entre 2013 et 2020 : la moyenne s'est abaissée à moins de 15 logements/an. Le parc de résidences secondaires (40 logements) et le parc de logements vacants restent faibles voire très faibles et ne constituent pas de réserve importante pour une production en locatif ou en résidence principale. En 2022, d'après la mairie, la commune compte 29 logements sociaux (11 logements HLM et 18 communaux), soit entre 2 et 3% du parc total de logements. Le Programme Local d'Habitat 2019-2024 affiche un objectif de production de 130 logements sur 6 ans soit une moyenne de près de 22 logements par an, le futur PLU doit être compatible avec cette orientation. Parmi ces logements, il prévoit la réalisation de 13 logements locatifs sociaux (soit 2,2 logements/an en moyenne). Une opération d'habitat de 90 logements est actuellement en phase de finalisation sur le site de Bauvet. Au total, une quarantaine de logements est en cours de livraison fin 2022 et une cinquantaine de logements supplémentaires sont prévus à très court terme (avec des permis en cours d'instruction, dont une trentaine de logements sociaux).	Répondre aux besoins liés au desserrement de la population Tenir compte du ralentissement observé de la construction depuis 2013 Pérenniser la dynamique démographique pour soutenir le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif (notamment les écoles) ainsi que les activités commerciales et les services du bourg Encourager la remise sur le marché de logements vacants Diversifier le parc de logements pour loger à la fois les personnes seules et les familles Assurer une mixité sociale	/

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

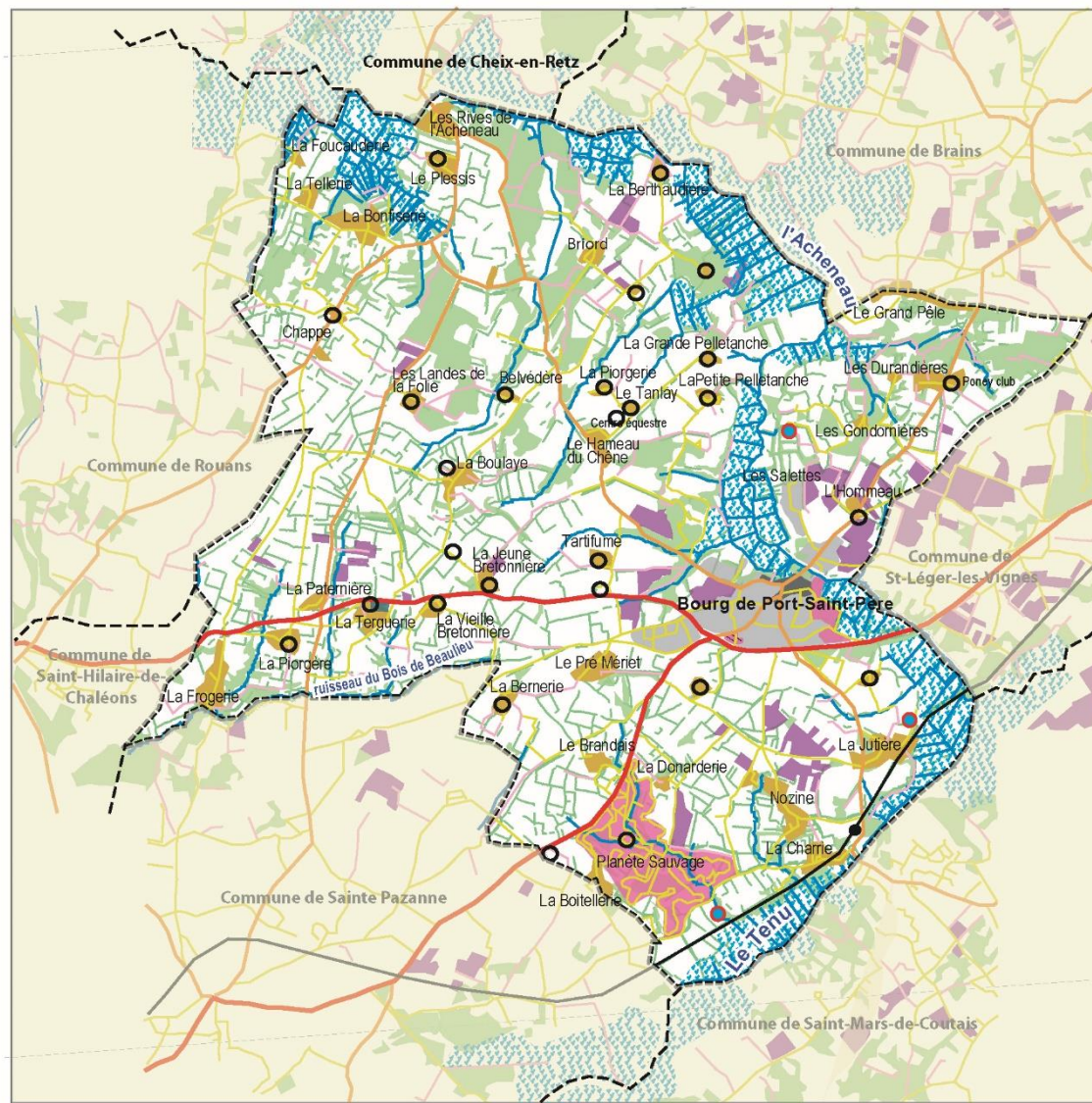
DEMOGRAPHIE ET HABITAT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace	Le territoire communal, héritant d'une structuration rurale, est marqué par la présence de nombreux hameaux et lieux-dits, ayant pu favoriser l'accueil de nouvelles constructions. Il se caractérise par une relative dispersion de l'habitat (environ la moitié de la population réside en dehors du bourg). La proximité de plusieurs pôles d'emploi et/ou commercial (Sainte-Pazanne, Bouaye, Pornic, La Montagne, Nantes...) et leur facilité de desserte, en accentuant le risque d'évasion des habitants, peut fragiliser l'attractivité du bourg. Or, la vitalité de la commune passe par celle de son bourg. Il regroupe l'essentiel des commerces, services et équipements d'intérêt collectif du territoire. Le fonctionnement et la pérennité de cette vie sociale et économique qui nourrit l'identité communale, imposent que soient poursuivis des objectifs de renforcement de la structure démographique et urbaine du bourg. Cet enjeu doit prendre en compte d'une part, les récentes évolutions réglementaires (Grenelles de l'environnement, loi ALUR, loi Climat et Résilience) - invitant à renforcer les centralités urbaines et à réduire les prélèvements d'espace agricole ou naturel – d'autre part, l'armature urbaine communale, s'appuyant en premier lieu sur le bourg et bien desservi par les réseaux de communication. La consommation d'espace sur Port-Saint-Père depuis l'approbation du dernier PLU en 2009 concerne en premier lieu la construction de logements (90%). La commune n'a consommé que très ponctuellement de l'espace (1600 m²) pour une vocation d'activités économiques (hors constructions agricoles/viticoles). Cette consommation d'espace est avant tout réalisée par extension des enveloppes urbaines (environ 84%), sur des espaces le plus souvent voués ou ayant eu une vocation agricole et/ou naturelle ; les 16 % restants étant effectués au sein des tissus urbains (villages/hameaux en premier lieu, bourg), principalement par densification de l'habitat. La taille moyenne des nouveaux terrains bâtis entre 2009 et 2021 est d'environ 774 m² (en incluant Bauvet), soit une densité moyenne d'environ 12,9 logements/ha. Cette taille est plus limitée sur le bourg (environ 500 m²) qu'en campagne (près de 1300 m²) où la demande est, jusqu'alors, davantage portée sur de grands terrains. Le SCOT du Pays de Retz identifie Port-Saint-Père comme un «pôle communal». Ce SCOT, avec lequel le PLU doit être compatible, fixe les orientations de densités pour la commune : au moins 15 logements par hectare en moyenne pour les nouvelles opérations d'urbanisation.	Privilégier une offre de logements sur le bourg dans un objectif de confortation et de proximité des équipements et services. Identifier des secteurs de renouvellement urbain dans le bourg de manière à stimuler des opérations, ceci afin de limiter les extensions urbaines (consommation d'espace agricole). Maintenir la vitalité des villages et hameaux en campagne Rechercher une densité moyenne d'au moins 15 logements/ha pour les nouvelles opérations Calibrer les opérations d'extensions urbaines de manière à garantir la production de logements fixées par le PLU (objectif de 22 logements/an) Prendre en compte les opérations en cours et notamment le lotissement des Rives de l'Acheneau (Bauvet)	Titre 1, chapitre 2 du rapport de présentation Annexe 2 Typologie des entités urbaines

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Commune de **Port-Saint-Père**

Occupation des sols :
Un territoire encore très agricole

Diagnostic



Une agglomération localisée à l'Est du territoire, située au carrefour de deux axes départementaux

- Dense : centre bourg ancien
- Extensions du centre-bourg
- Zone d'activités économiques
- Activités récréatives ou de loisirs
- Ouvrages d'assainissement

Un plateau agricole marqué par la présence de la vallée de l'Acheneau et ses affluents, parsemé de hameaux et lieux-dits

- Habitat diffus : village, hameaux, écarts, maisons isolées
- Sites d'exploitations agricoles
- Vignes (Source : carte IGN 25)
- Serres maraîchage
- Espaces boisés
- Haies
- Cours d'eau
- Marais
- Etangs

Un réseau viaire offrant une bonne desserte du territoire

- Voies structurantes de transit
- Voies de liaisons intercommunales
- Voies de desserte locale
- Chemins ruraux
- Voie ferrée
- Gare

10 1000 m
1:25 - copyright
© Conseil Général de Loire-Atlantique
N°1-44-0030



A+B
Urbanisme
&
Environnement

DIAGNOSTIC

JUSTIFICATION DU PROJET

EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE

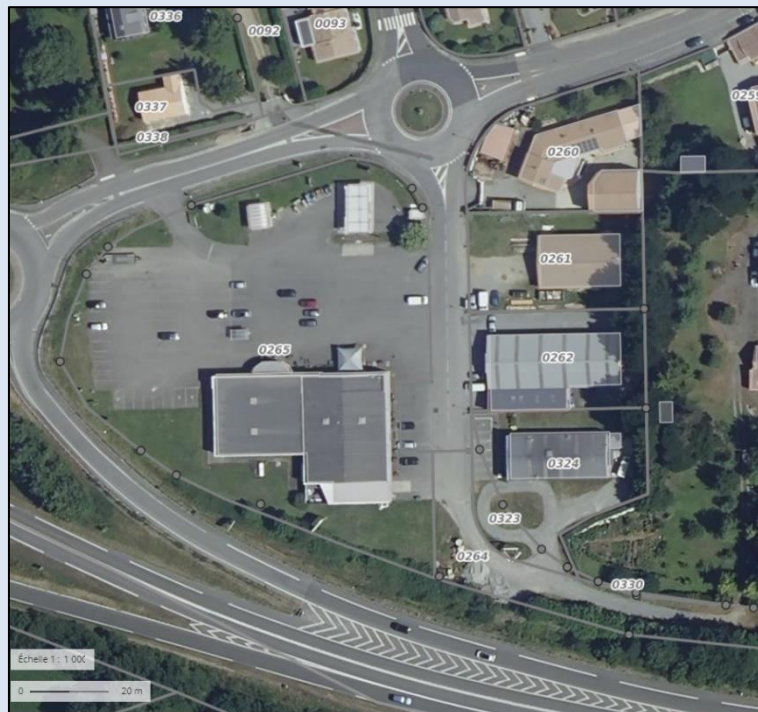
ANNEXES

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

ECONOMIE			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Prévisions économiques Besoins répertoriés en matière de développement économique, Besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles	<u>Données économiques</u> Aux portes de l'agglomération nantaise, desservi par la RD 751 (axe Nantes-Pornic) et par la RD 758 (axe Nantes-Noirmoutier), disposant de nombreux équipements et services d'intérêt collectif, Port-Saint-Père bénéficie d'atouts pour favoriser l'accueil et le développement d'activités économiques sensibles à cette situation géographique et au dynamisme démographique du territoire. La zone d'activités des Epinettes, présentée ci-après, conjuguée au développement de la centralité commerciale du centre-bourg et au maintien d'un tissu d'exploitations agricoles/viticoles réparti sur l'ensemble du territoire, témoignent de la force et de la diversité du tissu économique local. La commune offre 463 emplois sur son territoire en 2018 (soit + 7 emplois/an en moyenne depuis 2008), pour une population active occupée de 1447 personnes. Les migrations domicile-travail extra-communales ont fortement progressé durant les années '90' et 2000 mais tendent depuis à se stabiliser. En 2018, ce sont 83,2% des actifs occupés de la commune qui quittent le territoire communal pour aller travailler, soit la même proportion qu'en 2008. Le territoire bénéficie de l'aire d'attractivité du bassin d'emplois de l'agglomération nantaise, cette dernière attire plus de la moitié des actifs de Port-Saint-Père. La commune n'a consommé quasiment aucune surface pour une vocation économique depuis l'approbation du dernier PLU (seulement 1 600 m² pour l'extension d'un garage). Suite à de nombreuses demandes d'implantation de la part d'artisans locaux, la commune et l'intercommunalité ont lancé en 2013 le projet de création d'une zone artisanale sur le secteur de Beauséjour. Cette zone est inscrite comme zone de proximité au SCoT. En 2022, ce projet n'a pas encore été concrétisé. Les demandes d'implantation restent toutefois importantes. La programmation des zones d'activités économiques sur la commune relève d'une logique de développement de la communauté d'agglomération, dans le respect des objectifs définis par le SCoT (notamment de consommation d'espace). Mais l'accueil d'activités représente un atout certain pour favoriser l'offre d'emplois sur Port-Saint-Père et ainsi enrayer la fuite des actifs vers l'agglomération nantaise.	Renforcer, étoffer le tissu économique de proximité, dans une réflexion intercommunale : développer l'offre d'emplois de proximité et essayer de limiter les déplacements 'domicile-travail' notamment vers l'agglomération nantaise ; soutenir les activités existantes et créer les conditions de leur maintien voire de leur développement sur le territoire	Titre 1, chapitre 2 du rapport de présentation

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Les zones d'activités sur le territoire de Port-Saint-Père



La zone des Epinettes (échangeur Sud-Ouest du bourg de Port-Saint-Père)

Date de création : 1991

Surface : 1,3 hectare

Nombre d'entreprises en 2022 : 5

Surface disponible à la commercialisation : 0

Classement au SCoT : Zone d'activités de proximité (ZAP) + Zone commerciale (ZACOM) de transition

- 1 – supermarché (Intermarché)
- 2 – entreprise de travaux publics, assainissement, terrassement
- 3 – Menuiserie, couverture, escalier
- 4 – garage automobile
- 5 – boulangerie, pâtisserie



Source : annuaire des entreprises,
Pornic Agglo Pays de Retz, 2019

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2008	2013	2018
Ensemble	1 635	1 853	1 936
Actifs en %	80,2	78,8	80,9
Actifs ayant un emploi en %	74,9	74,0	74,4
Chômeurs en %	5,4	4,8	6,5
Inactifs en %	19,8	21,2	19,1
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,4	7,3	8,0
Retraités ou préretraités en %	6,8	9,5	7,5
Autres inactifs en %	5,6	4,5	3,6

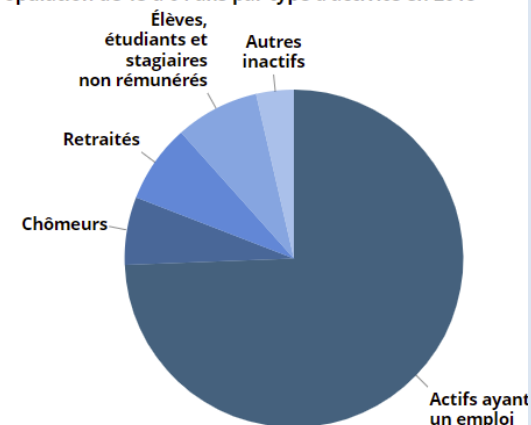
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	1 227	100	1 378	100	1 447	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	206	16,7	196	14,2	243	16,8
dans une commune autre que la commune de résidence	1 022	83,3	1 182	85,8	1 204	83,2

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2018



Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques

EMP T5 - Emploi et activité

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	392	402	463
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 227	1 378	1 447
Indicateur de concentration d'emploi	31,9	29,2	32,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	67,7	66,7	67,3

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021.

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2008		2013		2018			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	410	100,0	404	100,0	487	100,0	49,2	62,9
Agriculture	53	13,0	58	14,2	64	13,1	37,0	29,1
Industrie	24	5,8	4	1,0	25	5,2	39,8	19,9
Construction	85	20,7	41	10,1	63	12,9	16,2	39,6
Commerce, transports, services divers	162	39,6	195	48,2	246	50,4	50,8	78,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	85	20,9	107	26,4	90	18,4	79,5	73,8

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2021.

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

ECONOMIE			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Prévisions économiques Besoins répertoriés en matière de développement économique, Besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles/viticoles /forestiers	<u>Agriculture/Viticulture :</u> L'agriculture est encore très présente sur la commune en 2022. Dans le cadre de la révision du PLU, le bureau d'études A+B a réalisé un diagnostic agricole sur la base de données existantes (RGA essentiellement), d'étude de terrain et d'une concertation avec l'ensemble des exploitants. Les agriculteurs de la commune ont en effet été rencontrés individuellement au cours de la procédure. Ils ont également pu s'exprimer dans le cadre des réunions publiques de concertation. 20 sièges d'exploitation professionnelle sont recensés en 2021 sur la commune, dont deux sièges d'exploitation viticole. La SAU des exploitations a progressé de 44% entre 2000 et 2021 (hausse principalement liée au rachat de terres sur des communes voisines). Elle est de 2969 hectares en 2021 (d'après les entretiens menés individuellement). Plus de 70% de la SAU sont réservés aux terres labourables. Du fait de la présence des marais de l'Acheneau et des mesures agro-environnementales dont certaines exploitations bénéficient, la superficie des surfaces toujours en herbe représente encore plus du quart de la SAU des exploitations. L'activité est principalement tournée vers la polyculture (céréales) et l'élevage (lait, viande). La superficie des vignes n'a cessé de chuter depuis les années '70'. Elle n'occupe qu'une trentaine d'hectares en 2021. Les agriculteurs exploitants représentent désormais un peu plus de 3% de la population active communale. Toutefois, le territoire agricole port-saint-périn abrite une agriculture dynamique (60 emplois auxquels s'ajoutent ceux liés au parc animalier), qui a su opérer ses mutations pour se stabiliser et se fortifier : une diminution et une concentration des exploitations agricoles, un développement des formes sociétaires, une diversifications des activités, notamment un développement de la vente directe, ... <u>Sylviculture – Gestion durable des forêts :</u> Il existe plusieurs plans simples de gestion (PSG) sur la commune (bois de Briord, bois de Grandville, ...). La cartographie des bois soumis à ces documents de gestion sylvicole est annexée au présent dossier de PLU.	Soutenir et maintenir des activités et exploitations agricoles, viticoles ou forestières Assurer une bonne cohabitation entre l'activité agricole/viticole et la présence des habitants en campagne Limiter les consommations d'espaces agricoles et le mitage de l'espace agricole Préserver les secteurs de vignes AOC Prendre en compte le rôle joué par l'agriculture dans l'entretien des qualités paysagères de la commune et dans l'entretien des marais pour éviter une fermeture des milieux Soutenir les initiatives de diversification de l'activité agricole	Annexe 1 Diagnostic agricole

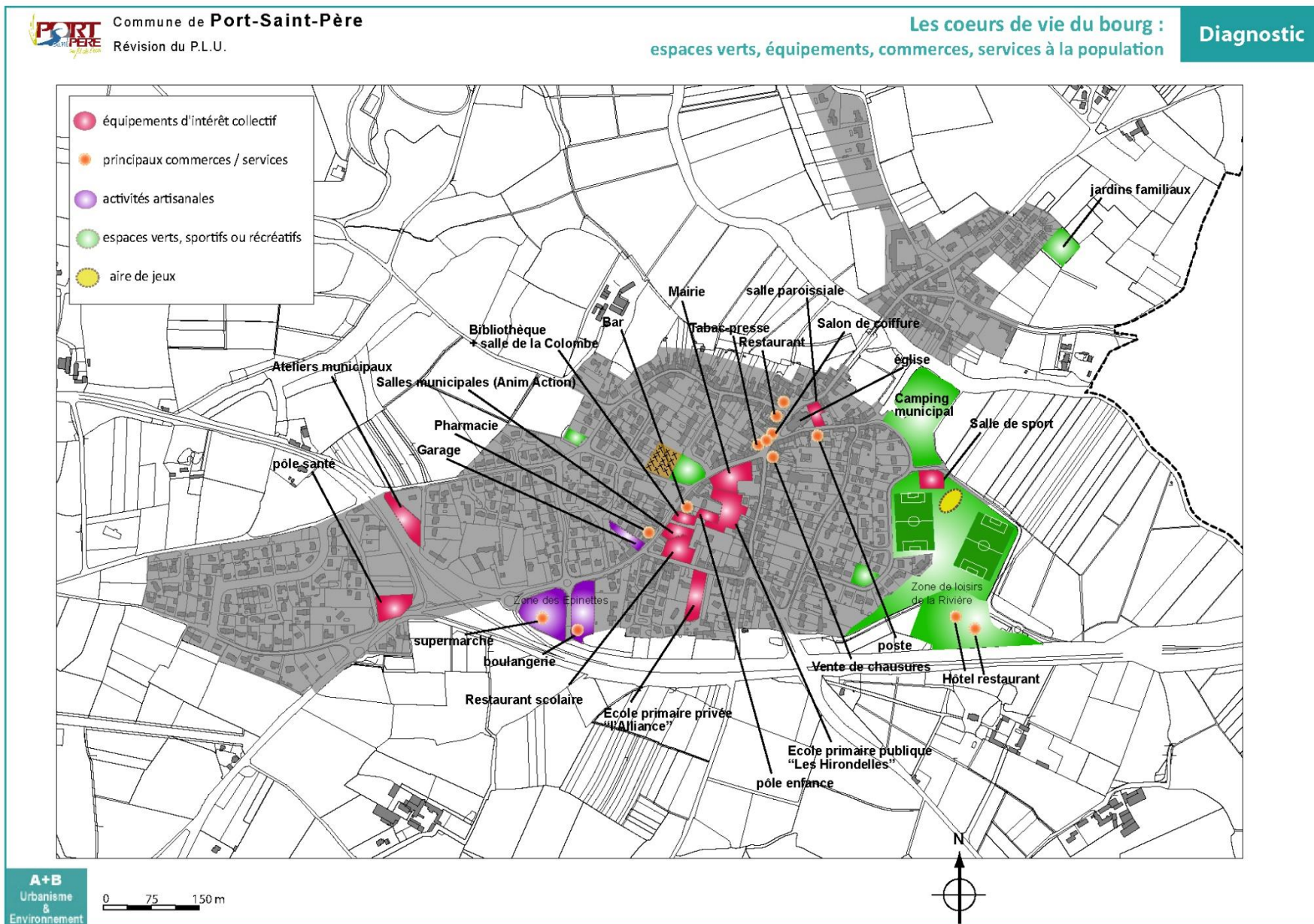
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

ECONOMIE			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Prévisions économiques Besoins répertoriés en matière de développement économique, Besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles/viticoles /forestiers	<u>Tourisme :</u> Le potentiel touristique de la commune est avéré. Avec 271 000 visiteurs en 2018, le parc animalier 'planète sauvage' figure parmi les 15 parcs animaliers les plus visités de France et parmi les 5 sites les plus visités de Loire-Atlantique. Le parc projette le développement de son offre d'hébergement. L'ouverture du parc en 1992 a permis à la commune de développer son potentiel touristique : • un hôtel (43 chambres) 4 étoiles est apparu en 2009 au contact de l'auberge du Pays de Retz, située en bordure de la RD 751, en limite du bourg de Port-Saint-Père, • en 2012, le camping municipal de La Morinière, installé entre le centre-bourg et l'Acheneau, a fait l'objet d'une rénovation et dispose désormais de 40 emplacements. Si la baignade est interdite dans l'Acheneau, les activités nautiques (kayak, paddle, barques, ...) et la pêche sont possibles. Le cadre naturel et agricole/viticole de Port-Saint-Père est propice au tourisme 'vert', avec notamment la présence du sentier du tour du lac de Grand-Lieu ou l'itinéraire cyclable du Département Nantes – Pays de Retz qui traversent la commune. En dehors de l'hôtel et du camping, l'hébergement touristique reste assez limité (7 gîtes avec 17 lits et 2 chambres d'hôtes avec 4 lits au total).	Maintien des sites de loisirs et tourisme existants Maintien des possibilités de confortement du parc animalier Soutien des initiatives en faveur du développement touristique Maintenir des possibilités de valorisation des bords de l'Acheneau à hauteur du bourg	/

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière de commerce, d'équipements et de services.	La vie du bourg s'organise autour de 3 principaux pôles : - le centre-bourg qui englobe la centralité historique (église, commerces 'historiques', mairie) mais aussi le pôle d'équipements d'intérêt collectif situé entre la rue de Pornic et la rue de La Raterie (équipements scolaires et péri-scolaires, salle communale, mairie, commerces développées le long de la rue de Pornic), - le pôle commercial de la zone des Epinettes avec le supermarché et la boulangerie, à l'entrée du bourg (au pied de l'échangeur sur la RD 751), - le pôle d'équipements sportifs et récréatifs (salle des sports, citystade, terrains de sports, hôtel, auberge, camping, port de La Morinière). Ces 3 pôles bénéficient d'une forte proximité entre eux et avec les secteurs d'habitat du bourg. La plupart des habitations du bourg se situent à moins de 500 mètres de l'un de ses pôles. Seuls les secteurs de 'La Case aux Renards' (à l'Ouest) et des 'Salettes' (au Nord-Est) sont légèrement excentrés. A noter toutefois, l'aménagement du pôle santé en 2018 sur le secteur de Bel-Air, à l'ouest de la RD 75, venant conforter l'intégration de ce secteur au reste du bourg, malgré la présence de la RD 751 formant une vraie césure dans le tissu urbain. Le développement démographique de la commune pourrait à terme permettre de soutenir davantage les commerces du bourg, en augmentant la clientèle de proximité. Les liaisons douces sécurisées depuis les futurs quartiers en direction de ces pôles sont à poursuivre. Les deux écoles existantes et les équipements péri-scolaires répondent aux besoins communaux actuels et à venir : un pôle enfance a été créé en 2019, l'école publique a connu une extension en 2018, un nouveau restaurant scolaire est en cours de construction. Aussi, les effectifs scolaires doivent être soutenus par de nouveaux apports démographiques, assurant leur renouvellement. Le ralentissement de la construction et la baisse du nombre de naissances connus durant les années 2010 ont fait chuter le nombre de scolaires (-20% entre 2011 et 2018).	Soutenir l'activité commerciale du bourg, en confortant notamment le centre-bourg historique, le linéaire commercial de la rue de Pornic et la zone des Epinettes Privilégier l'implantation de commerces sur le centre-bourg et sur la zone des Epinettes Ajustement des capacités des services et équipements publics aux besoins des habitants Maintien d'un développement démographique pour soutenir les commerces et les équipements, en particulier soutenir les effectifs scolaires des écoles Développer les liaisons douces, en particulier en direction des commerces du bourg et des différents équipements scolaires, sportifs ou culturels	/

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés



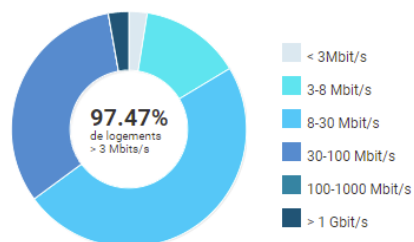
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière de commerce, d'équipements et de services.	Le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique de la Loire-Atlantique a été approuvé en mars 2012 par le Département. Le SDAN fixe l'ambition d'une desserte complète en fibre optique à l'abonné (FTTH) en 2025/2030. Afin d'anticiper et de considérer globalement la question de la desserte numérique du territoire, le Département recommande de prévoir, de manière systématique, les pré-équipements nécessaires à la desserte en très haut débit d'une zone ayant vocation à être urbanisée (ou lorsqu'une voirie doit faire l'objet de travaux de réfection). Au troisième trimestre 2021, seuls 41 locaux (localisés en partie Sud de la commune) sont raccordables à la fibre (le taux d'éligibilité fibre est de 3%). Le raccordement du bourg de Port-Saint-Père et de la majeure partie des habitations en campagne est prévu à l'horizon 2024. Le déploiement est en cours de finalisation sur le secteur de La Boitellerie. La fibre est déployée par Loire-Atlantique numérique (LOAN). C'est un réseau d'initiative publique dont l'exploitation est confiée à Orange. Afin d'anticiper et de considérer globalement la question de la desserte numérique du territoire, le Département recommande de prévoir, de manière systématique, les pré-équipements nécessaires à la desserte en très haut débit d'une zone ayant vocation à être urbanisée (ou lorsqu'une voirie doit faire l'objet de travaux de réfection).	Permettre et favoriser l'accès aux communications numériques pour les habitants	/

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

La desserte par les communications numériques

Taux des habitations éligibles en fonction du débit à Port-Saint-Père

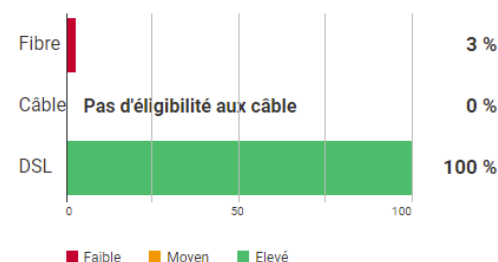


à Port-Saint-Père, il y a encore 3% des habitants qui ont des difficultés d'accès à internet.

35.09% des logements Port-Saint-Périns ont accès au Très Haut Débit dont 2.81% qui ont accès à un **débit potentiel de + de 1Gbit/s**

Le haut débit (entre 8 et 30Mbit/s) concerne 49% des 2 910 Port-Saint-Périns.

Taux d'éligibilité des logements par technologie à Port-Saint-Père



Les logements Port-Saint-Périns sont 3% à pouvoir bénéficier d'un accès à **la fibre optique**.

La technologie DSL (**ADSL ou VDSL**) est présente sur la totalité de la commune de Port-Saint-Père.

A Port-Saint-Père, 35,09% des habitants étaient éligibles au Très Haut débit (THD, >30Mbits/s) au 3ème trimestre 2021. Depuis 2015, c'est 35% de Port-Saint-Périns supplémentaires qui ont pu bénéficier d'un accès internet THD.

Depuis 2015, le déploiement de la fibre optique a permis de donner accès à des débits supérieurs à 100 Mbit/s à 3% de logements en plus, soit 87 nouveaux habitants connectés à la fibre.

Source : zoneadsl.com

Les usages créés par l'internet et les réseaux numériques se sont imposés auprès de tous, **particuliers, entreprises et services publics**. Le haut débit (et le très haut débit), s'impose comme un service essentiel pour tous et constituera pour les territoires un enjeu majeur en termes de **compétitivité et de développement économique** mais il est aussi une attractivité forte pour l'**installation des ménages**.

Les technologies ADSL, ReADSL, ADSL2+ et VDSL2 sont disponibles sur la commune de Port-Saint-Père. Mais ces données fournies par Orange ne signifient pas que toutes les lignes téléphoniques sont éligibles à l'ADSL. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès à Internet haut-débit. 3% des habitants ont en effet des difficultés d'accès à internet.

Aucun nœud de raccordement (NRA) n'est présent sur le territoire communal.

Sur le réseau mobile, Orange, Bouygues, Free et SFR sont présents, offrant un réseau 4G. Deux points d'accès sont présents : dans l'église (Bouygues Télécom) et sur un pylône au Sud de la commune (Free/Orange).

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière de transport	Le bourg de Port-Saint-Père est ceinturé par la RD 751, axe structurant du département, fréquenté par environ 25 000 véhicules/jour. Un projet de réaménagement de cette voie est actuellement mené par le Département (voir ci-après). Une nouvelle liaison routière entre la rue des Epinettes et la RD 64 est actuellement en cours de réalisation (étude menée par le Département). Dans le cadre du projet de lotissement des Rives de l'Acheneau (Bauvet), l'entrée d'agglomération Nord-Ouest (RD 103) a fait l'objet d'une sécurisation (mise en place d'écluses, vitesse limitée, ...). Quelques secteurs névralgiques de circulation restent problématiques sur le bourg (notamment les entrées Nord-Est, route de Brains et route de Saint-Léger-les-Vignes) ou au niveau de certaines intersections en campagne. La commune de Port-Saint-Père dispose de deux aires de co-voiturage, sur le parking du supermarché (en bordure de l'échangeur sur la RD 751) et au niveau du giratoire du Champ d'Alouettes. Celles-ci sont plutôt bien fréquentées. Les aires sont desservies par le réseau de liaisons régionales (Aleop) – lignes 13 Nantes-Noirmoutier et 303 Pornic-Nantes – qui permet de rejoindre Pirmil à Nantes en moins de 40 minutes. La commune est aussi desservie par les lignes TER Nantes-Sainte-Pazanne ; Nantes-Challans-Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Nantes – Saint-Jean-de-Monts avec la présence d'une gare (gare de port-Saint-Père et Saint-Mars-de-Coutais).	Assurer de manière générale de bonnes conditions de déplacements, Poursuivre les actions de retraitement des entrées et traversées d'agglomération Développer les liaisons douces, en particulier en direction des cœurs de vie du bourg, de la gare Développer des liaisons douces entre les principaux villages/hameaux et le bourg Favoriser l'usage du covoiturage	/

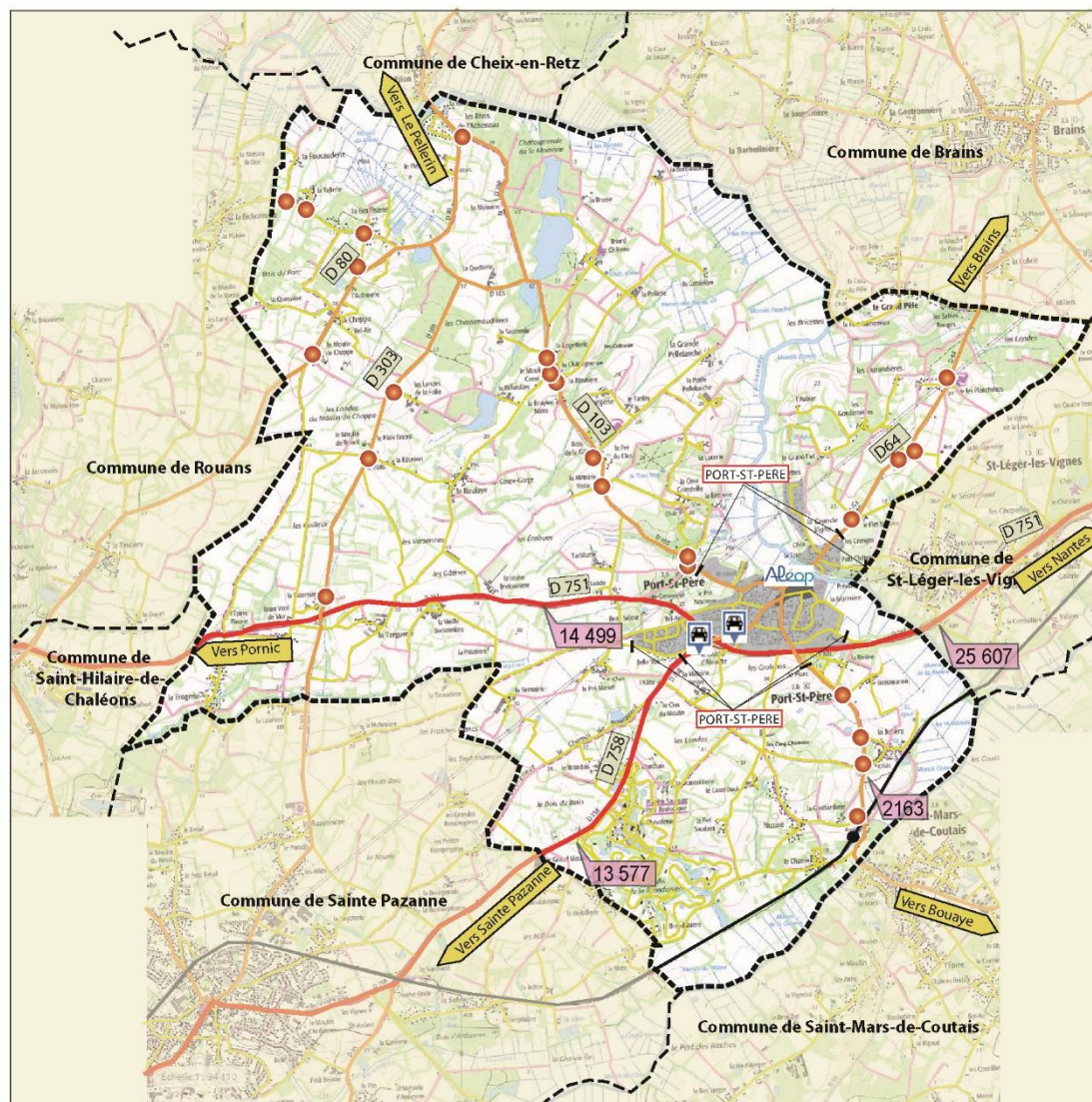
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés



Commune de **Port-Saint-Père**
Révision du P.L.U.

Hiérarchie viaire

Diagnostic



Un réseau viaire offrant une bonne desserte du territoire

- Voies principales de transit
- Voies de liaisons intercommunales
- Voies de desserte locale
- Chemins ruraux
- Voie ferrée et gare
- Carrefours dangereux
- PORT-ST-PERE Panneau d'entrée d'agglomération
- Aire de covoiturage
- Arrêt transport régional

Une agglomération située au carrefour de deux voies structurantes, ceinturée par l'axe Nantes-Pornic

Comptages routiers (nombre de véhicules/jour en moyenne)

2163 données CD 44 - 2015 à 2019

Repères

- Agglomération de Port-Saint-Père
- Limite communale



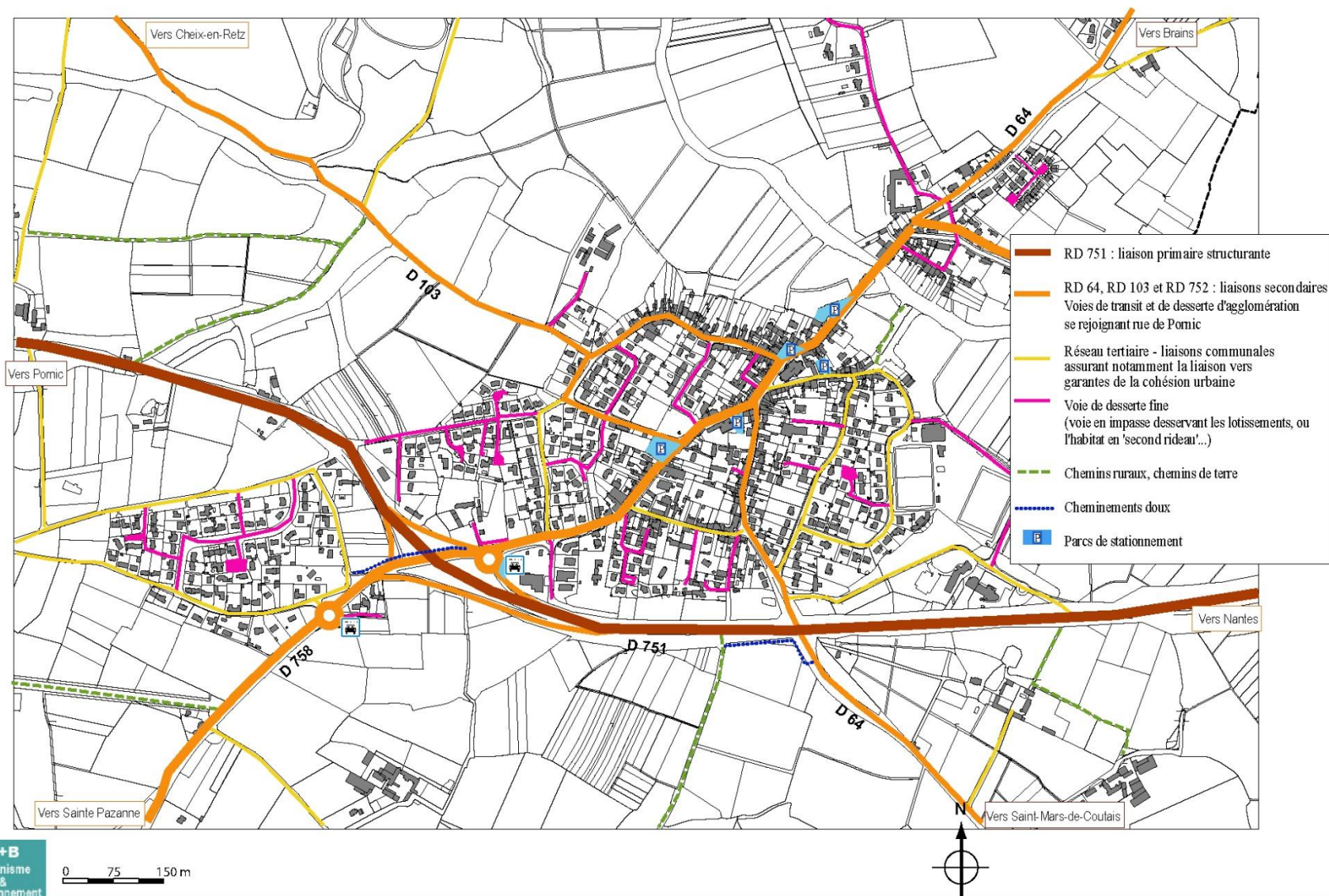
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés



Commune de **Port-Saint-Père**
Révision du P.L.U.

Hiérarchie viaire sur le bourg

Diagnostic



DIAGNOSTIC

JUSTIFICATION DU PROJET

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ANNEXES

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Le schéma routier départemental

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement et cadre de vie, préservation des ressources, ...) le Conseil Départemental de Loire-Atlantique a actualisé en juin 2012 son Schéma Routier afin de l'adapter aux usages de la route et en proposer une structuration plus modulable et respectueuse des engagements pris.

Le Schéma Routier prévoit une hiérarchisation des liaisons établie à partir de la fonction et de l'importance des voies intéressées. A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme.

A ce titre, **la RD 751 est classée dans le Réseau principal de catégorie 1+ (RP1+)**. Il s'agit d'un axe régional. Afin de préserver le niveau de service de cette voie, hors agglomération, aucune création d'accès n'y est autorisée et une marge de recul de 100 mètres minimum s'applique par rapport à l'axe de la voie pour toute nouvelle construction (sauf pour les constructions à usage d'activités, marge réduite à 50 mètres minimum).*

La RD 758 est classée dans le réseau principal de catégorie 2 (RP2). C'est un axe d'intérêt départemental. Toute création d'accès est interdite hors agglomération. Les marges de recul par rapport à l'axe de cette voie sont de 35 mètres minimum.

Les RD 64, 80, 103, 280, 303 et 751A sont classées dans le Réseau de Desserte Locale (R.D.L.). Les R.D.L. assurent une desserte locale à partir du réseau majeur. Les aménagements y seront ponctuels et qualitatifs (sécurité, environnement). Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité. Il est toutefois souhaitable de limiter l'urbanisation autour des routes, notamment en linéaire. Les marges de recul par rapport à l'axe de ces routes départementales (hors agglomération) sont de **25 m pour toute construction**. Il convient de noter que la RD 751A n'est pas concerné par ces marges de recul dans la mesure où elle est intégralement en agglomération.

**La RD 751 est par ailleurs soumise à la réglementation au titre de la loi Barnier.*

Les carrefours dangereux

Le Département, dans le cadre de son Porter à Connaissance, dresse une liste de carrefours dangereux :

- 8 carrefours sur la RD 64,
- aucune des intersections des voies communales sur la RD 103 ne présente des distances de visibilité satisfaisantes au regard des valeurs minimales requises de 200 mètres
- 1 carrefour sur la RD 80,
- 3 carrefours sur la RD 303.

Au regard de la localisation des ces carrefours, qui desservent majoritairement de petits ensembles bâtis et hameaux, le Département préconise de ne pas développer l'urbanisation sur ces secteurs situés le long de ces routes départementales et plus particulièrement les ensembles bâtis desservis par la RD 103, très sinueuse.

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Les projets routiers départementaux : le réaménagement de la RD 751

La RD 751 est un axe stratégique du département. Avec près de 40 kilomètres entre le périphérique nantais et la route bleue à Pornic, la RD 751 compte aujourd'hui parmi les axes les plus fréquentés de Loire-Atlantique.

Pour renforcer la sécurité routière et poursuivre les aménagements déjà réalisés, l'assemblée départementale a délibéré en octobre 2017 en faveur du réaménagement de l'ensemble de l'itinéraire Nantes – Pornic. Sur les 40 km que représentent cet itinéraire, 13 km ont été aménagés à 2x2 voies entre 1991 et 1997 à hauteur de Bouguenais, Bouaye et « Le Pont-Béranger ». Par ailleurs, les travaux de doublement de la déviation de Port-Saint-Père sur 4 km environ sont en cours. Les aménagements à l'étude sur les 23 km restants de la route départementale 751 sont divisés en quatre sections :

- la liaison entre Port-Saint-Père et « Le Pont-Béranger » (2 variantes de tracé à 2x2 voies) ;
- la liaison entre « Le Pont-Béranger » et Chaumes-en-Retz (2 variantes : 2 voies et 2x2 voies) ;
- la déviation de Chaumes-en-Retz (mise à 2x2 voies) ;
- la liaison entre Chaumes-en-Retz et Pornic (5 scénarios d'aménagement à 2 voies et à 2x2 voies).

Ce projet de réaménagement de l'axe Nantes-Pornic a fait l'objet d'une concertation publique du 21 septembre au 4 novembre 2020 sous l'égide de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), qui a désigné deux garants pour accompagner et garantir le processus.

Le bilan du Département intégrant les recommandations des garants a été validé par délibération du 7 janvier 2021. Compte tenu des avis émis sur le projet et des attentes de précisions, le Département a décidé d'organiser un temps supplémentaire d'études et de concertation du 28 mars au 8 mai 2022, sur la section entre Port-Saint-Père et « Le Pont-Béranger » et sur la déviation de Chaumes-en-Retz, avant les enquêtes publiques préalables aux déclarations d'utilité publique. Cette nouvelle étape permettra d'intégrer de nouvelles options d'aménagement et d'apporter une réponse plus précise aux sujets d'inquiétudes des riverain.es et exploitant.es agricoles. En attendant la réalisation d'aménagements définitifs, le Département va poursuivre la mise en œuvre d'actions de sécurité et leur évaluation sur la route actuelle. Des dispositions particulières ont été arrêtées pour chacune des 4 sections.

Concernant plus particulièrement la liaison entre Port-Saint-Père et « Le Pont-Béranger », les réflexions en vue d'un aménagement à 2x2 voies vont se poursuivre pour raccorder les flux vers et en provenance de Pornic ou de Vue à partir du « Pont-Béranger », suivant deux variantes : tracé historique et aménagement sur place.

Une réflexion sera menée sur :

- l'opportunité du maintien d'un point d'échange à La Paternière ;
- la desserte des exploitations agricoles et de la CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole) de « la Lande » ;
- les modalités de rétablissement des déplacements de proximité notamment entre le bourg de Port-Saint-Père et les lotissements de « Bellevue » et de « Bel Air »
- la circulation des poids lourds à destination de la zone d'activités des « Berthaudières » à Sainte-Pazanne.

De plus une attention particulière sera portée sur les habitations riveraines, le bruit, la circulation des piéton.nes et cyclistes, les dessertes économiques et agricoles, l'emprise foncière, et la biodiversité.

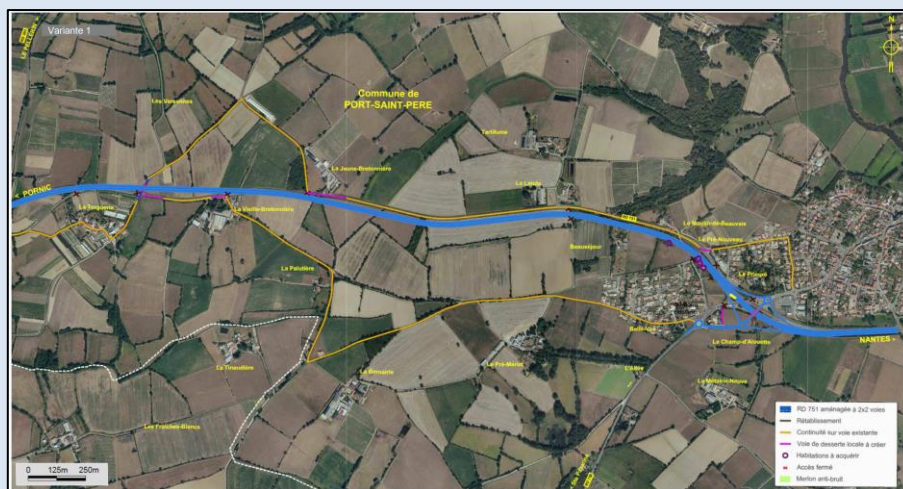
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Les projets routiers départementaux : le réaménagement de la RD 751

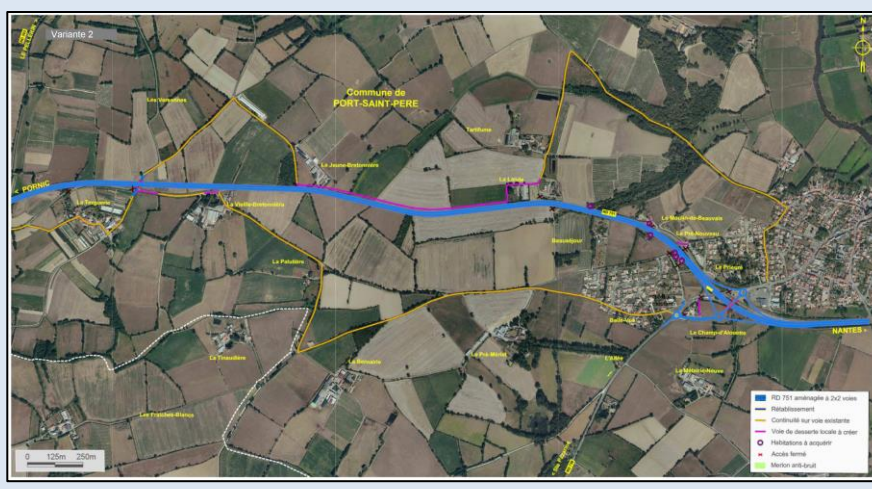


Source : dossier de concertation publique –
Département de Loire-
Atlantique, 2020

Variante de référence ou
variante 'historique'



Variante 1

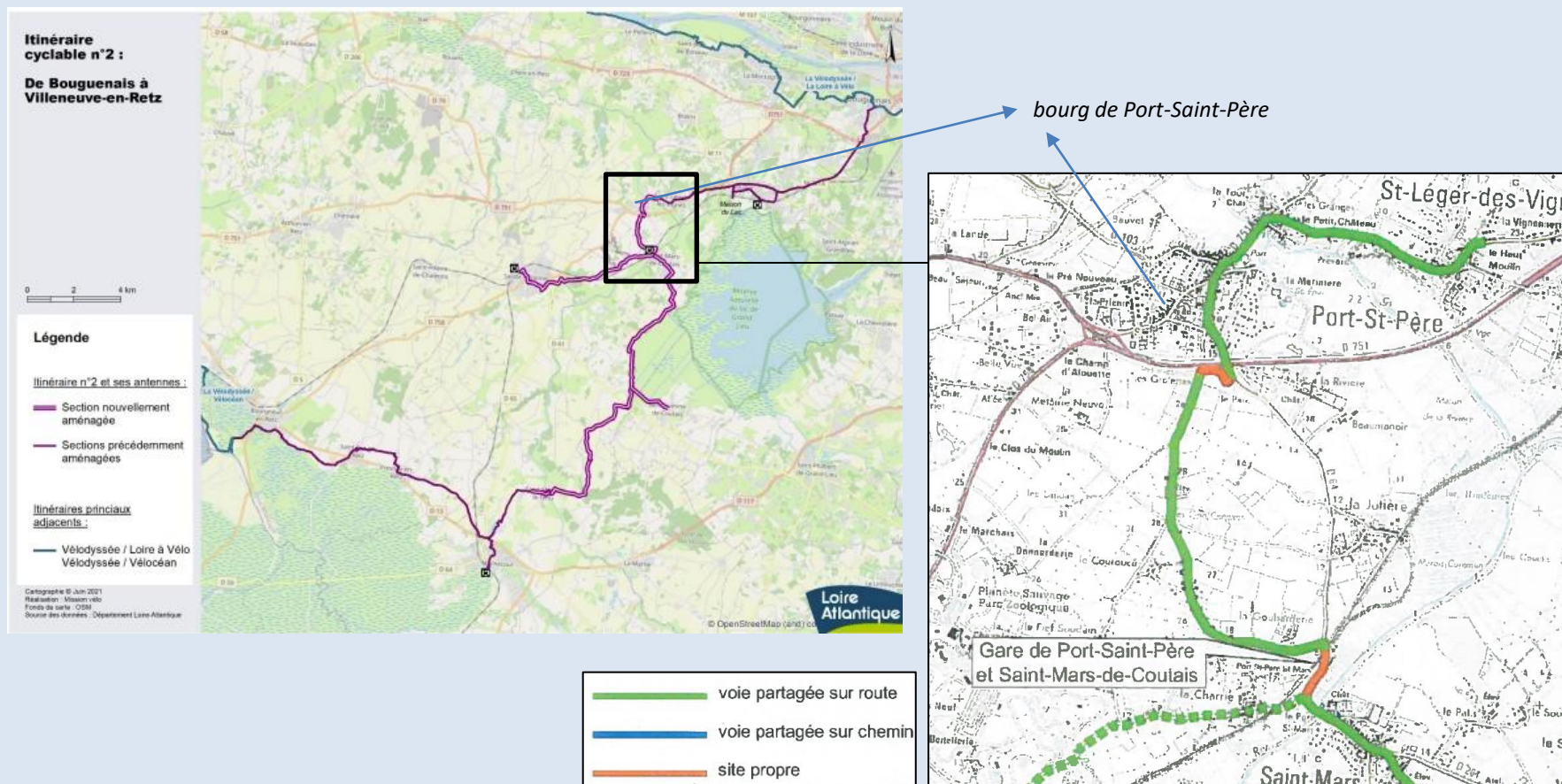


Variante 2

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

L'itinéraire cyclable entre l'agglomération nantaise et le Pays de Retz

Dans le cadre de son plan d'actions « La Loire-Atlantique à vélo », le Département a terminé en 2021 l'aménagement d'une section cyclable entre Saint-Léger-les-Vignes et Machecoul-Saint-Même. Cette nouvelle liaison de 21 km, qui traverse la commune de Port-Saint-Père permet de créer un grand itinéraire cyclable reliant l'agglomération nantaise et tout le sud du Pays de Retz. Destiné à offrir une alternative au déplacement automobile au maximum d'utilisateurs locaux, le tracé dessert notamment les gares de Port-Saint-Père / Saint-Mars-de-Coutais et de Sainte-Pazanne. Cet itinéraire présente également un intérêt touristique et favorise la découverte de la commune.



1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'environnement, notamment en matière de paysage et de biodiversité	En tant que commune rurale, l'image et le développement de Port-Saint-Père restent étroitement liés à son patrimoine naturel, culturel, paysager et à son environnement naturel et agricole. La commune dispose de richesses naturelles et paysagères fortes en lien avec la présence de la vallée et marais de L'Acheneau et la vallée et marais du Tenu, de plusieurs châteaux accompagnés de leurs parcs boisés, et avec ses caractéristiques viticoles et bocagères. Elle est concernée par plusieurs sites Natura 2000 (Estuaire de la Loire, Lac de Grand-Lieu) et comprend deux sites inscrits. La commune s'inscrit très majoritairement dans le bassin versant de l'Acheneau. L'inventaire des zones humides, réalisé en 2012, recense 648 ha de zones humides soit 20 % environ de la superficie du territoire. En complément, la prospection réalisée par le département dans le cadre du projet de mise à 2x2 voies de la RD751 a permis de localiser un peu plus de 55 hectares de zones humides complémentaires. D'après les données de la Fédération Régionale des Chasseurs, la commune possède une assez bonne densité de haies : de l'ordre de 62 ml/ha (56 en moyenne départementale). Cette caractéristique est notamment liée à l'absence de remembrement général sur le territoire. La commune compte 337 ha de boisements (source : BDForêt V2, IGN, PVA 2009), soit un taux de boisement communal de 10% comparable à celui du département. Ceux-ci se concentrent avant tout dans la partie Nord du territoire. Les plus grands boisements (notamment ceux autour des principaux châteaux) disposent de documents de gestion sylvicole. La poursuite et la réussite du développement de la commune passent par une prise en compte de la sensibilité de ces milieux, d'autant plus qu'ils sont à la fois sources de richesses naturelles mais aussi milieux récepteurs, exposés aux activités humaines (développement urbain et rejets en eaux usées, en eaux de ruissellement, activités agricoles ou artisanales...). Cette réflexion doit tout naturellement intégrer les enjeux de préservation de continuités écologiques.	Le maintien d'une ambiance bocagère constitue un enjeu fort pour l'identité locale ainsi que la préservation du patrimoine et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune. Penser un aménagement du territoire qui prenne en compte les milieux naturels, agricoles et les espaces boisés, ainsi que les paysages, et qui prenne en compte la ressource en eau. Limiter la fragmentation des espaces naturels et de la Trame Verte et Bleue par la maîtrise du développement urbain Limiter la consommation d'espaces agricole et naturel afin de conserver des activités viables à long terme	Chapitre 3 du titre 1 du rapport de présentation

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'environnement, notamment en matière de paysage et de biodiversité	Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP), en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale, définit des coefficients d'imperméabilisation maximum en zones urbaines du bourg et pour les extensions urbaines de manière à limiter le risques de dysfonctionnement du réseau pluvial. La commune dispose de trois stations d'épuration (bourg, La Jutière et Planète Sauvage) disposant de capacités résiduelles suffisantes pour recevoir de nouveaux effluents. Le PLU doit également intégrer les enjeux liés à la présence de secteurs à risques, dont en particulier le risque d'inondation. Deux secteurs sont particulièrement concernés sur la commune : le bourg et le hameau de La Frogerie. Il existe plusieurs potentiels de développement d'énergie renouvelable sur la commune (éolien, solaire photovoltaïque, méthanisation, biomasse). La commune comprend une cinquantaine d'installations solaires photovoltaïques. Elle ne comprend aucun parc éolien, ni de réseau de chaleur.	Intégrer des règles relatives à la gestion des eaux pluviales, prendre en compte la ressource en eau et la qualité des milieux aquatiques Prendre en compte les risques naturels et notamment le risque inondation Prendre en compte les ressources du territoire et la capacité de développement des énergies renouvelables	Chapitre 3 du titre 1 du rapport de présentation Annexe 3 Climat et énergie

CHAPITRE 2

Consommation d'espaces et capacités de densification

1.2.1. Éléments de cadrage concernant la consommation d'espace et les capacités de densification

En application du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre présente :

Article L. 151-4 : « l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. »

Article L. 151-4 : « le rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »

Article L. 151-4 : « le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Les paragraphes 1.2.2 à 1.2.4. permettent de répondre à cet obligation réglementaire.

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

Un calcul de la consommation d'espaces a été effectué depuis la date d'approbation de l'élaboration du PLU (27 janvier 2009), jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience (24 août 2021), loi qui implique pour la collectivité de se positionner dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Il a été réalisé sur la base de la photographie aérienne disponible à l'échelle du département de Loire-Atlantique (campagne de 2009 prise comme référence) comparée avec la photographie aérienne de 2020, puis conforté avec :

-> La réalité du terrain (analyse des déclarations d'achèvement des travaux et déclaration d'ouverture de chantier) pour une prise en compte de la consommation d'espace dès le changement de l'usage du terrain (c'est-à-dire dès le « premier coup de pelle »)

-> Les données issues des observatoires existants (observatoire national de l'artificialisation des sols et observatoire départemental de la consommation d'espaces réalisé par l'AURAN, l'ADDRN, la DDTM44 et le CD44) afin de comparer les résultats obtenus

-> La photographie aérienne 2022

Dès lors qu'un terrain situé à la frange de la tâche urbaine a été urbanisé au cours de la période, il a été compté en extension. Pour les grandes entités au sein de la tâche urbaine, un seuil de 2 500 m² a été appliqué pour distinguer ce qui relève de la densification de ce qui relève de l'extension urbaine. Le détail cartographique est disponible sur les pages suivantes.

Une moyenne par an est ensuite effectuée sur la période 2009-2021. Les logements réalisés par renouvellement urbain (démolition/reconstruction) et par changement de destination (logements ne générant pas par définition de consommation d'espace) ne sont pas pris en compte dans les résultats présentés ci-après (en cohérence avec les dispositions du SCoT du Pays de Retz). De même, la consommation d'espaces liée aux activités agricoles n'est pas intégrée dans les données ci-après. Celle-ci représente 4,1 ha sur la période 2009-2021.

Consommation d'espaces dans le tissu urbain existant (par densification)	Analyse faite dans le cadre du PLU (2009-2021)	Observatoire départemental de la consommation d'espaces (OCDE) (2009-2020)
Habitat	2,9 ha	6,2 ha
Équipements d'intérêt collectif et infrastructures	0,2 ha	0 ha
Activités économiques	0 ha	0 ha
TOTAL	3,1 ha (soit 0,3 ha/an)	6,3 ha (soit 0,6 ha/an)

Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en extension urbaine)	Analyse faite dans le cadre du PLU (2009-2021)	Observatoire national de l'artificialisation des sols (ONAS) (2009-2021)	Observatoire départemental de la consommation d'espaces (OCDE) (2009-2020)
Habitat	15,6 ha *	18,2 ha *	9,9 ha **
Équipements d'intérêt collectif et infrastructures	1,6 ha	0,4 ha	0 ha
Activités économiques	0,2 ha	0,5 ha	3,1 ha
TOTAL	17,4 ha (soit 1,5 ha / an)*	19,1 ha (soit 1,6 ha / an)*	13,0 ha (soit 1,2 ha / an) **

* Données incluant le lotissement des Jardins de l'Acheneau (Bauvet) en 2021 (4,9 ha)

** Données ne couvrant pas la période de consommation du lotissement des jardins de l'Acheneau (Bauvet). Données intégrant la catégorie « autre ».

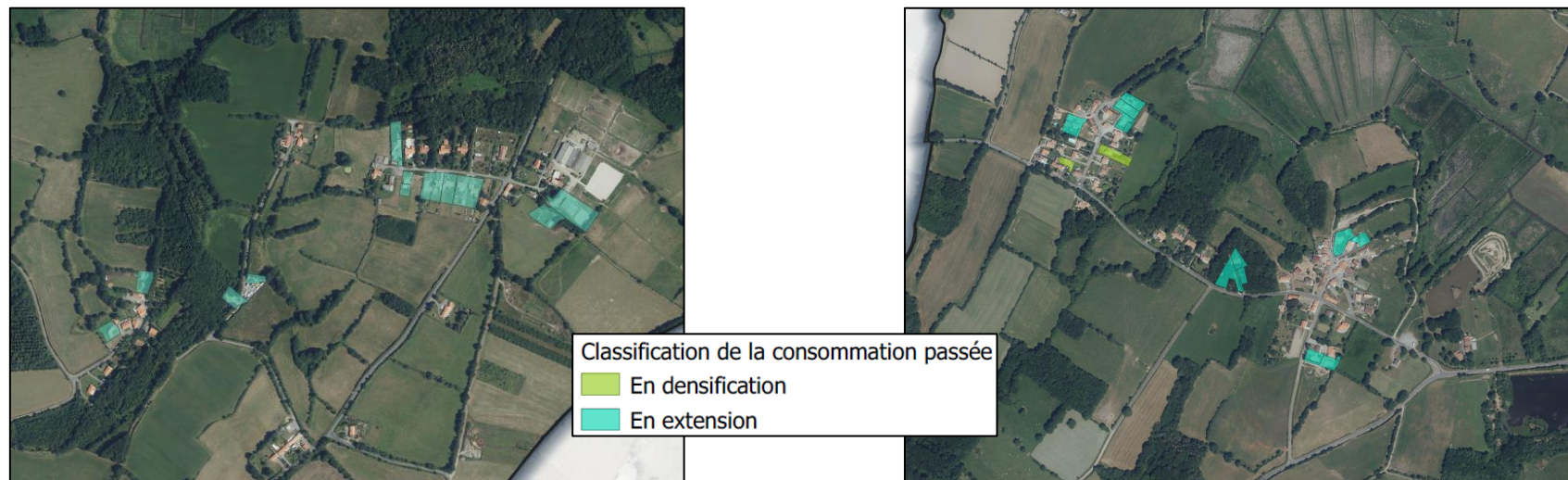
1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

Principales surfaces consommées entre 2009 et 2021 dans le cadre de l'analyse faite pour le PLU (en incluant également celles pour les activités agricoles)



1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

Principales surfaces consommées entre 2009 et 2021 dans le cadre de l'analyse faite pour le PLU (en incluant également celle pour les activités agricoles)



SUR LES GRANDES DURANDIERES

SUR LA TELLERIE ET LA BONFISERIE



SUR LA FROGERIE



SUR LA BOITELLERIE



SUR LE HAMEAU DU CHENE

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

Une consommation portée quasi exclusivement par la construction de logements

La consommation d'espace sur Port-Saint-Père concerne en premier lieu la construction de logements (90%). La consommation d'espace à usage d'équipements et d'infrastructures (dont le parking de la gare, le pôle santé) ne représente que 9 % des surfaces totales. La commune a consommé seulement 1600 m² d'espace à vocation d'activités économiques, correspondant à une extension d'un garage (hors constructions agricoles/viticoles).

Cette **consommation d'espace est avant tout réalisée par extension des enveloppes urbaines (environ 84%)**, sur des espaces le plus souvent voués ou ayant eu une vocation agricole et/ou naturelle ; les 16 % restants étant effectués au sein des tissus urbains (villages/hameaux en premier lieu, bourg), principalement par densification de l'habitat.

Focus sur le lotissement des Jardins de l'Acheneau (Bauvet)

Le lotissement des Jardins de l'Acheneau, dit également lotissement de Bauvet, constitue la plus grande entité réalisée en extension urbaine sur la dernière décennie. Comme indiqué précédemment, il s'agit d'une opération d'habitat de 90 logements qui est actuellement en phase de finalisation

Au total, une quarantaine de logements est en cours de livraison fin 2022 et une cinquantaine de logements supplémentaires sont prévus à très court terme (avec des permis instruits ou en cours d'instruction), dont une trentaine de logements sociaux (10 logements locatifs sociaux et 16 logements en accession sociale à la propriété).

Toutefois, si toutes les constructions ne sont pas encore réalisées, il ressort que :

-> l'ensemble du site a été aménagé avant la promulgation de la loi Climat et Résilience avec une déclaration d'ouverture de chantier pour le permis d'aménager datée du 6 avril 2021 (début des travaux de viabilisation le 15 avril 2021 pour la tranche 1, le 31 mai 2021 pour la tranche 2 et le 12 juillet 2021 pour la tranche 3), avec une réception des tranches 1 et 2 avant mi-août 2021.

-> les premières constructions engagées avant la fin de l'année 2021 sont « éparpillées » sur l'ensemble des différentes tranches.

Ainsi, compte-tenu de ces éléments, il convient de considérer que l'usage du sol avait muté sur l'ensemble du site avant la fin de l'année 2021. Ainsi, il peut être considéré que le site a effectivement été consommé en 2021. Cette analyse est corroborée par les données issues de l'observatoire ONAS. Il convient de souligner qu'elle est absente de l'ODCE, dans la mesure où ces données ne couvrent pas l'année 2021



*Etat des travaux sur le lotissement de Bauvet
à la date du 17 mai 2021*



*Permis de construire ayant fait l'objet d'une
déclaration d'ouverture de chantier sur le
lotissement de Bauvet
à la date du 31 janvier 2023.*

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

Une grande diffusion de la construction nouvelle sur le territoire, liée aux capacités constructives offertes par le PLU de 2009

Sur les 149 bâtiments construits entre 2009 et 2020 pour une vocation de logements, **seule la moitié est située sur le bourg de Port-Saint-Père** (aussi bien en enveloppe mais majoritairement en extension par le biais des opérations de lotissement : Les Granges, le Moulin de la Rivière), soit en moyenne environ 6 logements par an. A noter que les logements de Bauvet, en cours de construction depuis 2021 et non comptabilisés dans ces chiffres vont venir renforcer cette part de logements réalisés sur le bourg (une quarantaine estimée d'ici fin 2022 et 90 au total à terme), tandis que le nombre de nouvelles constructions en campagne tendent à s'amenuiser (le potentiel s'étant considérablement réduit).

Les 75 logements réalisés en dehors du bourg sont répartis sur de nombreux villages et hameaux, constructibles au PLU précédent (10 sur Nozine, 8 à La Tellerie, 7 sur Le Grand Pesle, 6 sur La Jutière, 6 sur Les Durandières, 6 sur La Boitellerie, 6 sur La Frogerie, 5 au Courroucé, 5 au Pré du Clos, ...).

Des parcelles plus gourmandes en surface en campagne

La taille moyenne des nouveaux terrains bâtis est d'environ 774 m², soit **une densité moyenne d'environ 12,9 logements/ha**. Cette taille est plus limitée sur le bourg (environ 500 m²) qu'en campagne (près de 1350 m²) où la demande est, jusqu'alors, davantage portée sur de grands terrains.

La densité des lotissements est en forte progression du fait de la baisse de la taille des terrains. A noter que le lotissement de Bauvet ('les Jardins de l'Acheneau') assure une densité minimale de 18 logements/ha.

La carte page suivante présente quelques exemples de densités rencontrées sur le bourg de Port-Saint-Père.

Terrains urbanisés à l'échelle communale pour de l'habitat

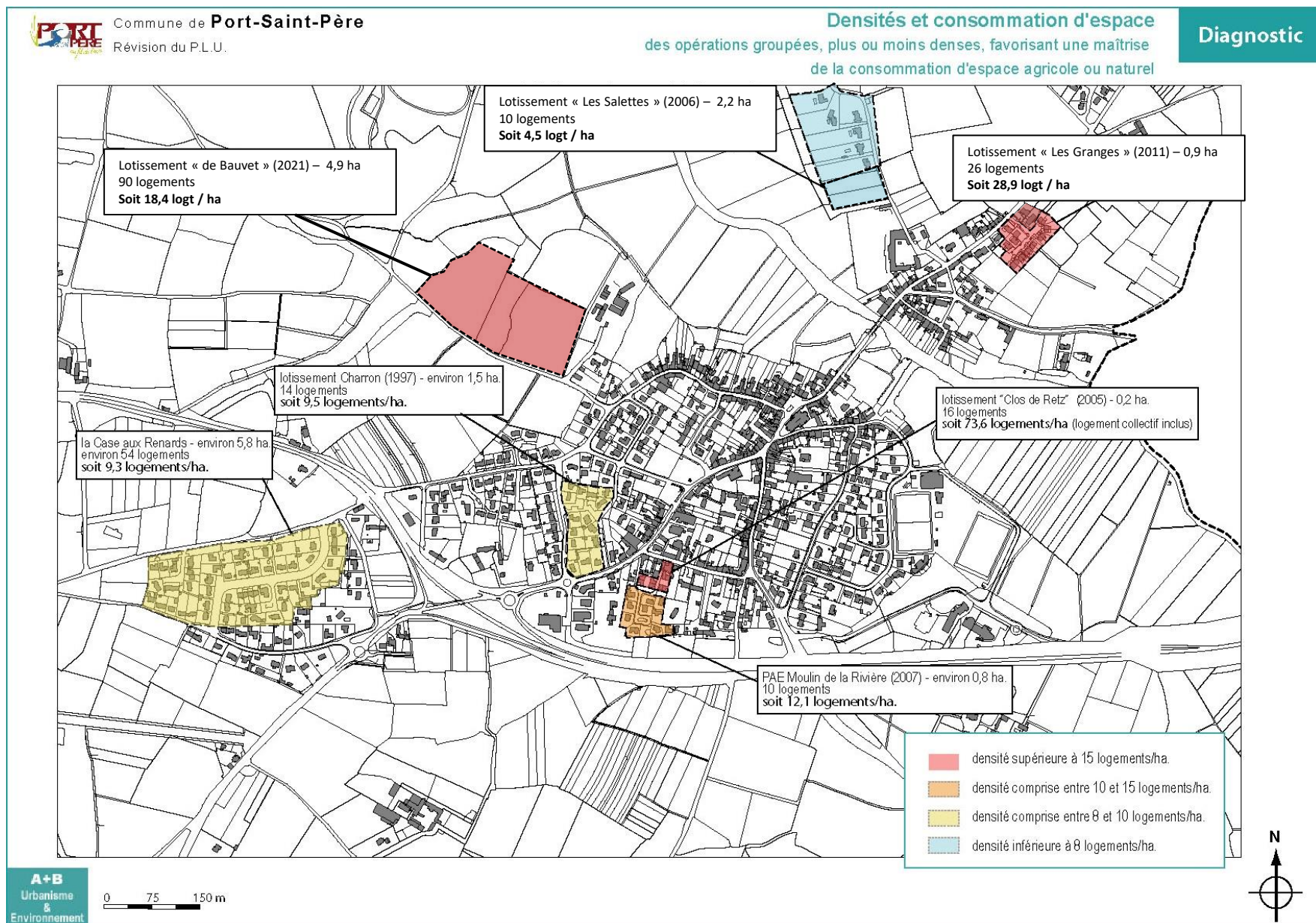
Développement de l'habitat à l'échelle communale	2009-2021
Densité globale (logements/ha)	11,0 (hors Bauvet) 12,9 (avec Bauvet)
Nombre de logements	149 (hors Bauvet) 239 (avec Bauvet)
Surface (en hectares)	13,6 (hors Bauvet) 18,5 (avec Bauvet)
Taille moyenne de terrain par logement	912 m ² (hors Bauvet) 774 m ² (avec Bauvet)



...dont terrains localisés sur le bourg et en campagne

Sur le bourg	2009-2021	Hors bourg	2009-2021
Densité globale (logements/ha)	20,6 (hors Bauvet) 19,3 (avec Bauvet)	Densité globale (logements/ha)	7,5
Nombre de logements	74 (hors Bauvet) 164 (avec Bauvet) dont 30 au sein de l'enveloppe urbaine	Nombre de logements	75 dont 28 au sein de l'enveloppe urbaine
Surface (en hectares)	3,6 (hors Bauvet) 8,5 (avec Bauvet)	Surface (en hectares)	10,0
Taille moyenne de terrain par logement	486 m ² (hors Bauvet) 518 m ² (avec Bauvet)	Taille moyenne de terrain par logement	1 333 m ²

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée



1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

Peu de logements produits par densification au sein de l'enveloppe urbaine bourg

Les logements produits sur le bourg sont avant tout issus de terrains urbanisés en extension du bourg (lotissement des Granges, lotissement du Clos de Retz, lotissement de Bauvet en cours de finalisation ...).

Seuls 3 logements/an en moyenne sont issus de 'complément d'urbanisation' au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (à peine une trentaine de logements au total depuis 2009 dont 70% par division/construction).

Cet aspect témoigne :

- de la **capacité limitée du tissu urbain existant à produire spontanément de nouveaux logements neufs par densification urbaine**. Cet aspect est notamment lié d'une part aux nombreux obstacles à la densification au sein du tissu ancien (parcelles de taille réduite, bâti en front de rue et en limites séparatives, conditions d'accessibilité contraignantes, volonté des propriétaires de préserver un espace de jardin ou de vie extérieur, risques de vis-à-vis ...) et d'autre part à la diminution progressive du potentiel de division/construction au sein du tissu plus lâche, en périphérie du centre-bourg (essentiellement du fait d'une pression foncière et immobilière de plus en plus intense depuis les années 90). Cette diminution du potentiel au sein du tissu plus lâche est d'autant plus limité que la taille du bourg et de son développement récent s'avère étroit. En outre les dernières opérations de lotissement présentent des densités comparables à celles présentes dans le centre-bourg.
- de la **nécessité pour la collectivité d'amorcer des opérations groupées** (en enveloppe urbaine, comme en extension) pour répondre aux besoins en nouveaux logements.

Jusqu'où densifier ?

Outres les opérations spontanées de densification, le bourg a également connu des opérations de renouvellement urbain avec déconstruction/reconstruction, favorisées par la pression du marché foncier et immobilier et la rareté des terrains disponibles pour la construction neuve. Des immeubles collectifs sont notamment venus s'implanter dès la fin des années 2000. La révision du PLU a permis d'aborder la réflexion sur les avantages de ce type d'opérations mais aussi sur les risques d'une densification non maîtrisée (multiplications des dessertes anarchiques, défiguration du cadre de vie, des jardins, perte d'identité des quartiers, problèmes de voisinage, saturation des réseaux et du stationnement, ...). En ce sens, le nouveau PLU souhaite pouvoir encadrer à minima ce risque de dérives, afin de proposer une offre en logements respectueuse du cadre de vie des habitants actuels et futurs et de l'identité rurale port-saint-périne.



Évolution des constructions sur le bourg de Port-Saint-Père depuis 2009 (en grises, les constructions réalisées depuis 2009 – Hors Bauvet)



Immeuble de 21 logements réalisé en 2007 au croisement de la rue de La Raterie et du Fief l'Abbé



Immeuble du Clos de Retz (2006) réalisé sur le site d'une ancienne activité

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Les enjeux de limitation des prélèvements d'espace agricole ou naturel liés au développement urbain impliquent une nécessaire analyse du tissu urbain du bourg et des principaux villages/hameaux, pour estimer les capacités de création de logements et le cas échéant, des possibilités de développement d'équipements collectifs voire d'activités économiques, au sein des enveloppes urbaines existantes.

Cette analyse fine du tissu urbain, réalisée par la commune interroge aussi sur les capacités de mutation de certains espaces. Elle vise à faire ressortir le potentiel escompté de création de logements, dont celui escompté à dix ans.

L'analyse repose sur un examen précis des capacités de création de logements par :

- urbanisation de 'dents creuses',
- urbanisation d'espaces non bâtis liés à des terrains déjà bâtis (notamment par divisions parcellaires),
- requalification d'espaces déjà urbanisés et notamment de bâtiments peu qualitatifs, délaissés ou délabrés,
- reprise de logements vacants.

Bien que l'analyse ait été réalisé sur l'ensemble des secteurs constructibles au PLU précédent, préalablement à la définition des orientations du nouveau PADD, ne sont présentés ici que les résultats résultant du choix du maintien ou non de la constructibilité de ces secteurs (seuls les secteurs maintenus constructibles au nouveau PLU présentent un potentiel).

La carte page suivante présente les enveloppes urbaines et recense les capacités examinées. A noter qu'environ 90 logements sont attendus à terme sur le site de Bauvet, dans le cadre du permis d'aménager des 'jardins de l'Acheneau' acté en 2020 (et dont la réalisation a été retardé par la crise sanitaire de 2020). Les travaux de viabilisation de cette opération ont été réalisés en début d'année 2021. Une quarantaine de logements sont en cours de livraison.

Les chiffres de gisement foncier en agglomération présentés ci-contre sont ici d'un diagnostic du tissu urbain à l'état initial. Le projet communal présenté au chapitre 1 du titre 2 de justification du projet de PADD pourra présenter des capacités de renouvellement urbain supérieures, car optimisées par la définition de secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation.

Des capacités de renouvellement urbain restant incertaines

L'analyse a permis d'estimer **un apport théorique d'environ 55 logements au sein de l'agglomération du bourg** (escomptés à moins de 10 ans) **et entre 12 et 17 logements au sein des principaux villages et hameaux** (à moins de 10 ans également), soit au total entre 67 et 72 logements.

S'il est escompté la poursuite d'une densification spontanée de dents creuses isolées (rythme passé observé entre 2009 et 2021 sur les zones constructibles des anciens documents d'urbanisme : environ 3 logements/an qui ont déjà largement complété les tissus urbains) ou de divisions foncières (rythme passé observé : environ 3,5 logement/an), cet apport pourra également être optimisé avec la mise en place d'opérations groupées, encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Au regard de la complexité de mener à bien ces opérations (acquisitions foncières d'un parcellaire souvent morcelé avec de multiples propriétaires, périmètre d'opération complexe...), une part variable de cet apport de logements reste donc incertaine à moins de 10 ans.

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

- Potentiel examiné
- Enveloppes urbaines début 2022

Cartes des enveloppes urbaines et du gisement foncier examiné (extraits)



Le bourg de Port-Saint-Père



La Frogerie



Nozine



La Boitellerie



Le Grand Pesle



Les Rives de l'Acheneau



La Jutière

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

De très faibles capacités de reprise de logements vacants

D'après les données INSEE, 72 logements vacants sont comptabilisés sur le territoire en 2018 (contre seulement 20 en 1999), soit 5,5% du parc total de logements.

Cette forte progression du nombre de logements relevé par l'INSEE a beaucoup interrogé la commune. Sur la base d'un fichier remis par la DGFIP, l'ensemble des logements déclarés vacants a été analysé par la collectivité. Il en résulte que seuls 7 logements peuvent être réellement qualifiés de vacants, avec un potentiel de reprise. Les autres logements sont identifiés vacants car liés à des rotations spécifiques : vente de logements en cours, rotations en cours sur des logements locatifs, ... Ces logements restent inoccupés très peu de temps du fait notamment d'un marché du logement particulièrement tendu (offre insuffisante au regard de la forte demande). D'autres bâtiments sont identifiés par erreur comme des logements vacants alors qu'il s'agit d'une annexe (une vingtaine de bâtiments concernés sur la commune) ou encore d'un gîte pouvant être inoccupé certaines périodes de l'année (4 bâtiments concernés).

Sur les 7 logements retenus par la commune, 3 seulement sont situés sur le bourg.

Cette analyse a pu être confortée avec les données 2021 issues de l'observatoire du CEREMA (données LOVAC), qui montrent que seulement 15 logements seraient vacants depuis plus de 2 ans sur la commune de Port-Saint-Père.

La relative jeunesse du parc de logements (près de 3 logements sur 4 ont été construits après 1970) explique également la faible vacance ressentie sur le territoire du fait d'une très faible part de logements vétustes ou insalubres (plus de 98% des logements disposent d'une salle de bain avec baignoire ou douche notamment), impropres à la vente ou la location.

Le potentiel de reprise restera ainsi très limité pour les dix prochaines années.

1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation

Une centaine de places sont comptabilisées sur les aires de stationnement du domaine public au sein du bourg (voir carte page suivante, hors stationnement le long des voies).

L'offre de stationnement est plutôt bien quantifiée par rapport aux principaux équipements générateurs de déplacements (écoles, linéaire commercial rue de Pornic/rue de Nantes, salles communales, mairie, église, équipements sportifs ou culturels, gare...) malgré le regroupement des principaux équipements et commerces en centre-bourg, générant une concentration des besoins, sur un espace restreint. Les rues du bourg ancien, étroites, ménagent de nombreuses places de stationnement, davantage utilisés par les riverains. Lors des périodes d'entrée/sortie de classe ou lors de manifestations religieuses, l'offre de stationnement du centre-bourg a tendance à saturer mais cela reste occasionnel et ponctuel.

Cette offre est présente avant tout le long des voies (en stationnement longitudinal ou en bataille) ainsi que sous forme de parkings intégrés (parking du champ de foire, parking de la mairie, parking de la poste, parking de la place de la pompe – cf. page suivante). Elle permet une accessibilité efficace aux équipements.

Le parking de la gare présente 62 places. Ce parking est régulièrement à saturation (avec 90 montées par jour en 2017, en hausse constante). En effet, selon les données de la région, on constate +4% de fréquentation sur la ligne Sainte-Pazanne / Nantes entre 2019 et 2021. En complément, il y a une vingtaine de voitures stationnées de façon « sauvage » sur les espaces enherbés du parking. Ainsi, il ressort que l'offre actuelle apparaît insuffisante. Ce déficit devrait s'accroître avec la mise en œuvre du projet de réaménagement de l'aéroport de Nantes Atlantique qui prévoit, à horizon 2035, une fréquentation de 160 montées journalières.

Il existe une borne de recharge (deux prises) pour véhicules électriques sur la commune, sur le parking du champ de foire.

En 2021, avec seulement 25 places de stationnements vélos sur le territoire communal (16 arceaux et 9 « pinces-roues »), il existe peu d'offre en la matière. Celles-ci sont localisées près des lieux d'intérêts de la commune :

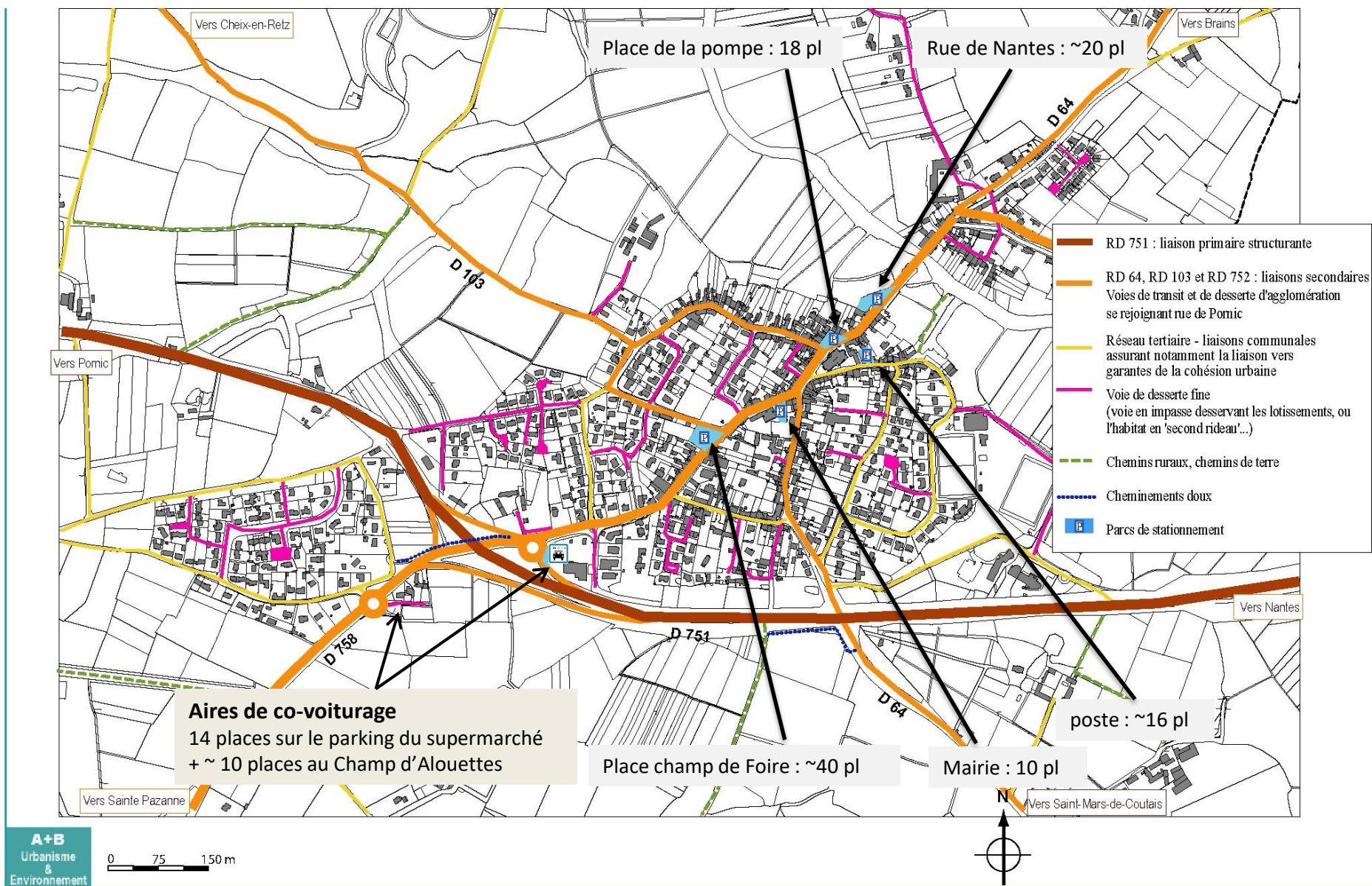
- Gare : 2 abris vélos non-sécurisés
- Pôle santé (à proximité également de l'aire de covoiturage) : 6 places
- Pharmacie : 4 places

Cependant, la centralité (secteur de l'église et de la mairie), ainsi que les zones commerciales des épinettes, ne disposent pas d'offre.



Photo prise le jeudi 26 janvier 2023.
Sur cette partie du parking, on peut observer 8 voitures stationnées
« sauvagement » sur une partie des bandes enherbées.

1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation



CHAPITRE 3

Etat initial de l'environnement

1.3.1. Éléments de cadrage de l'état initial de l'environnement

Par application de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le présent rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le chapitre de présentation des principales conclusions du diagnostic (cf. 1.1.1) restitue la synthèse des enjeux environnementaux.

Les principaux enjeux concernant le territoire sont les suivants :

- **La préservation des qualités paysagères et patrimoniales**
- **La préservation de la biodiversité et des qualités naturelles du territoire**
- **La qualité des espaces bocagers**
- **L'identification de la Trame Verte et Bleue**
- **La ressource en eau et sa gestion**
- **La prise en compte des risques et nuisances, notamment d'inondation**

et font l'objet de chapitres spécifiques suivants dans le présent rapport de présentation.

Les autres thématiques sont présentées dans l'annexe 2 « diagnostic territorial » du rapport de présentation.

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

Approche paysagère

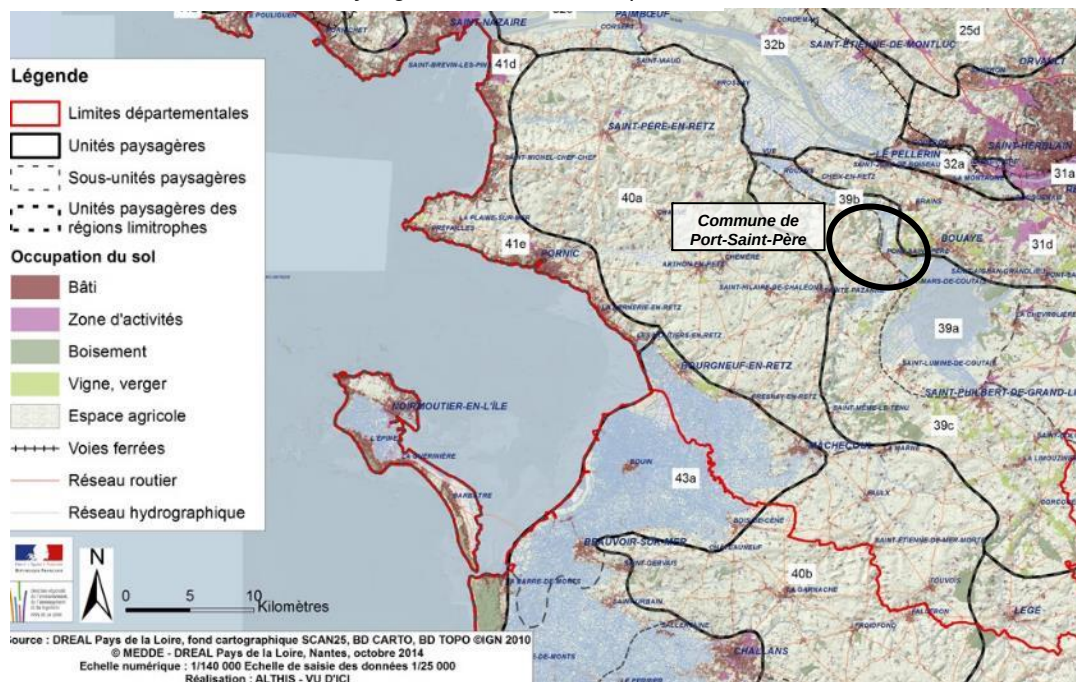
L'appréhension du paysage sur le territoire de Port-Saint-Père veille à mettre en évidence :

- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire,
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier des façades du bourg, de villages et hameaux, de manière à apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et à souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir l'intégration paysagère de futurs quartiers urbain
- les points de repère ou de perturbation paysagère,
- la valeur patrimoniale de certains secteurs (témoignant de l'intérêt architectural et paysager de certains sites, de lieux-dits et s'accompagnant d'un pré-inventaire du patrimoine local).

D'après l'atlas de paysages des Pays de la Loire (DREAL, 2016), la commune de Port-Saint-Père est en limite de deux unités paysagères :

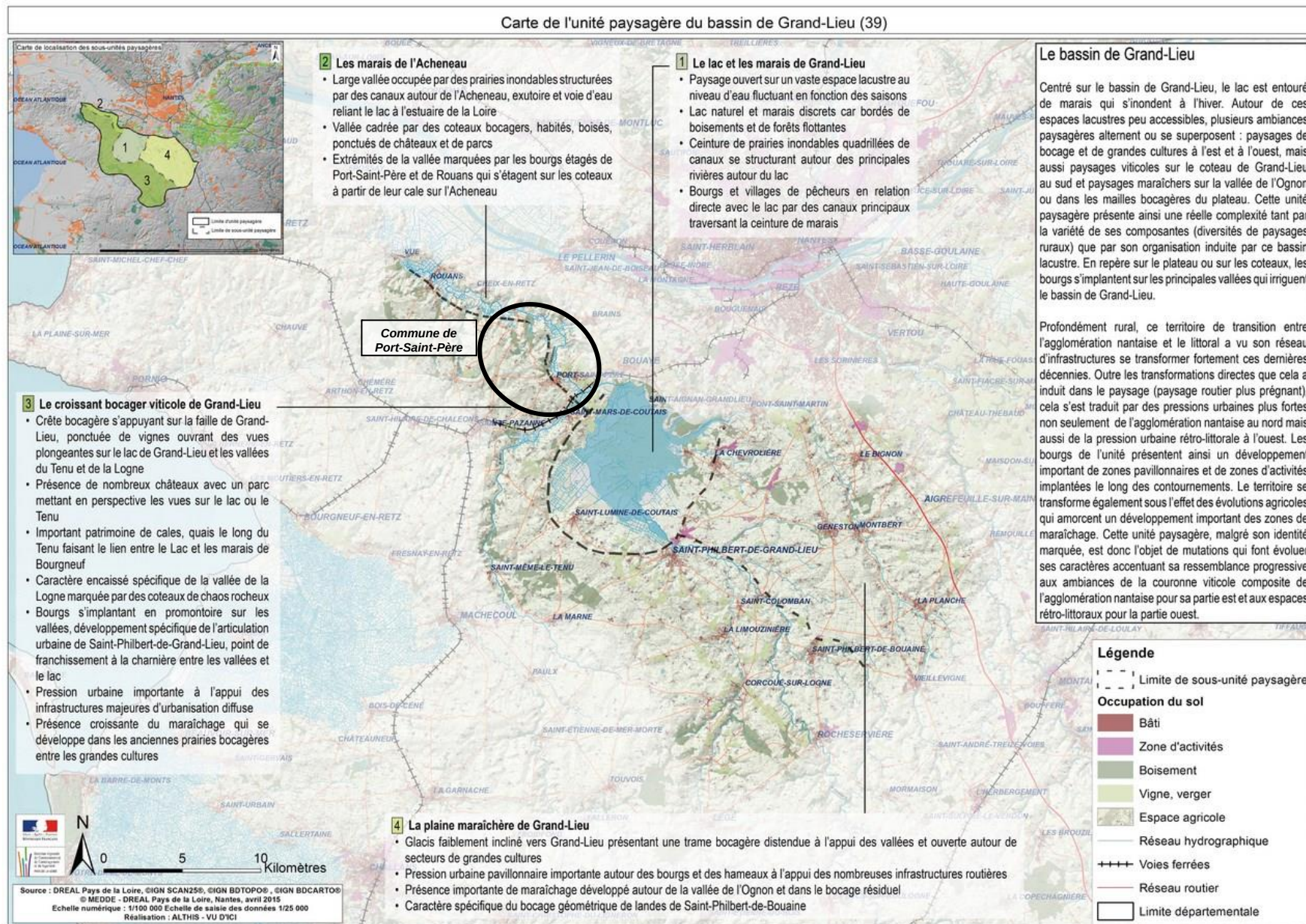
- l'unité n°39 du « bassin de Grand-Lieu », sous-unité 39b « les marais de l'Acheneau » et 39c « le croissant bocager viticole de Grand-Lieu »,
- L'unité n°31 « l'agglomération nantaise », sous-unité 31d « la couronne viticole composite ».

Extrait de la carte des Unités Paysagères de Loire-Atlantique



Source : <http://www.paysages.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr>

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales



1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

La couronne viticole composite du bassin de Grand-Lieu

L'essentiel du territoire est intégré dans la sous-unité « couronne viticole composite » du bassin de Grand-Lieu. Cette sous-unité s'appuie sur le coteau viticole de Grand-Lieu et sur les revers de coteau des vallées du Tenu et de l'Acheneau. Elle se démarque par une présence importante de châteaux associés à de grands parcs mettant en perspective la vallée et adossés à des ensembles boisés.

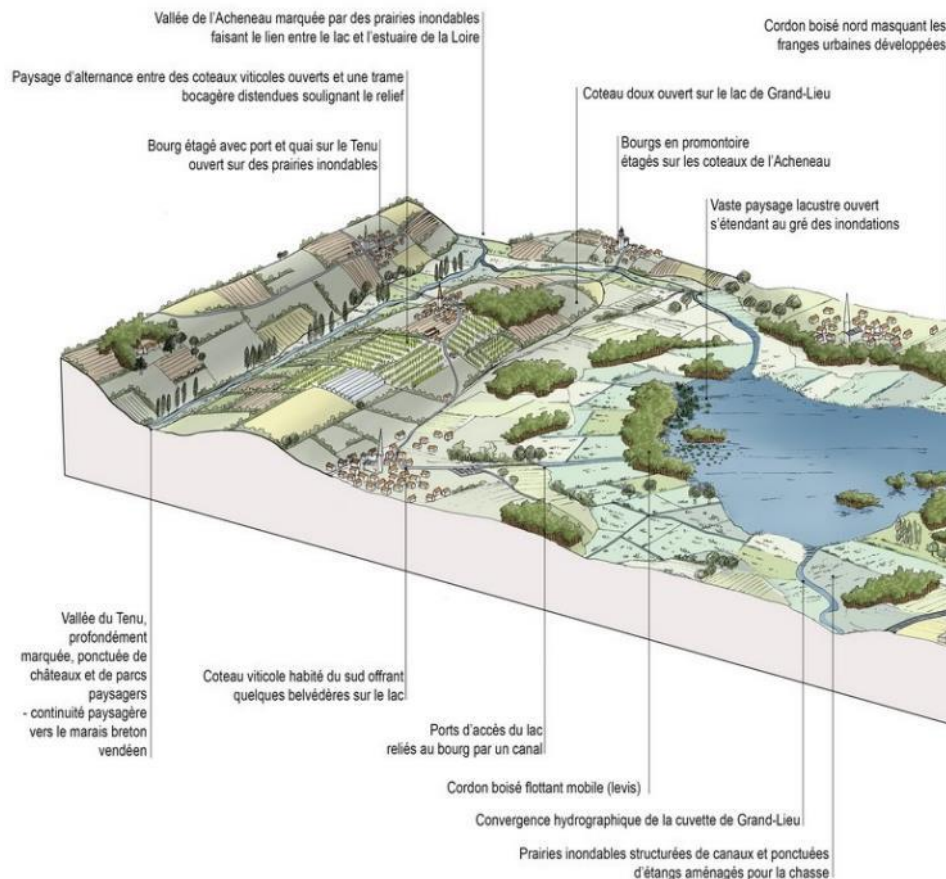
Si la trame bocagère est encore relativement dense sur les coteaux les moins abrupts, le paysage est ouvert par de nombreuses enclaves viticoles qui soulignent les ondulations du relief par le rythme des rangs de vigne. Ces dernières ouvrent d'ailleurs de rares panoramas sur le lac de Grand-Lieu ou les vallées du Tenu et de l'Acheneau. Les bourgs sont étagés sur les coteaux et présentent le plus souvent une façade de quais tout à fait originale sur l'Acheneau ou le Tenu. Cette organisation renvoie clairement à l'époque où ces cours d'eau servaient de voie de navigation entre le fond d'estuaire ligérien, le lac et les marais bretons vendéen.

Les fonds de vallées sont le plus souvent ouverts par de nombreuses prairies inondables qui sont parfois entrecoupées de frênes ou de saules têtards. Ces espaces ont tendance aujourd'hui à se refermer soit par enfrichement soit par plantation de peupleraies.

La vallée de l'Acheneau et ses marais forment une sous-unité à part entière. Cette large vallée est occupée par des prairies inondables structurées par des canaux et prolonge autour de l'Acheneau les paysages de la périphérie du lac de Grand-Lieu. Cette canalisation de l'ancien cours du Tenu est en fait l'exutoire et voie d'eau reliant le lac à l'estuaire de la Loire par les marais de Vue et Rouans.

Cette vallée est cadrée par des coteaux bocagers, habités, boisés, ponctués de châteaux et de parcs. Elle présente des versants viticoles au sud sur la zone de confluence entre le marais, le Tenu et l'Acheneau. Les extrémités de la vallée sont marquées par les bourgs de Port-Saint-Père et de Rouans qui s'étagent sur les coteaux à partir de leur cale sur l'Acheneau.

Bloc-diagramme de l'unité paysagère du bassin de Grand-Lieu (39)



Source VU D'ICI : Atlas des paysages de Loire-Atlantique - DIREN Pays-de-La-Loire - 2011

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

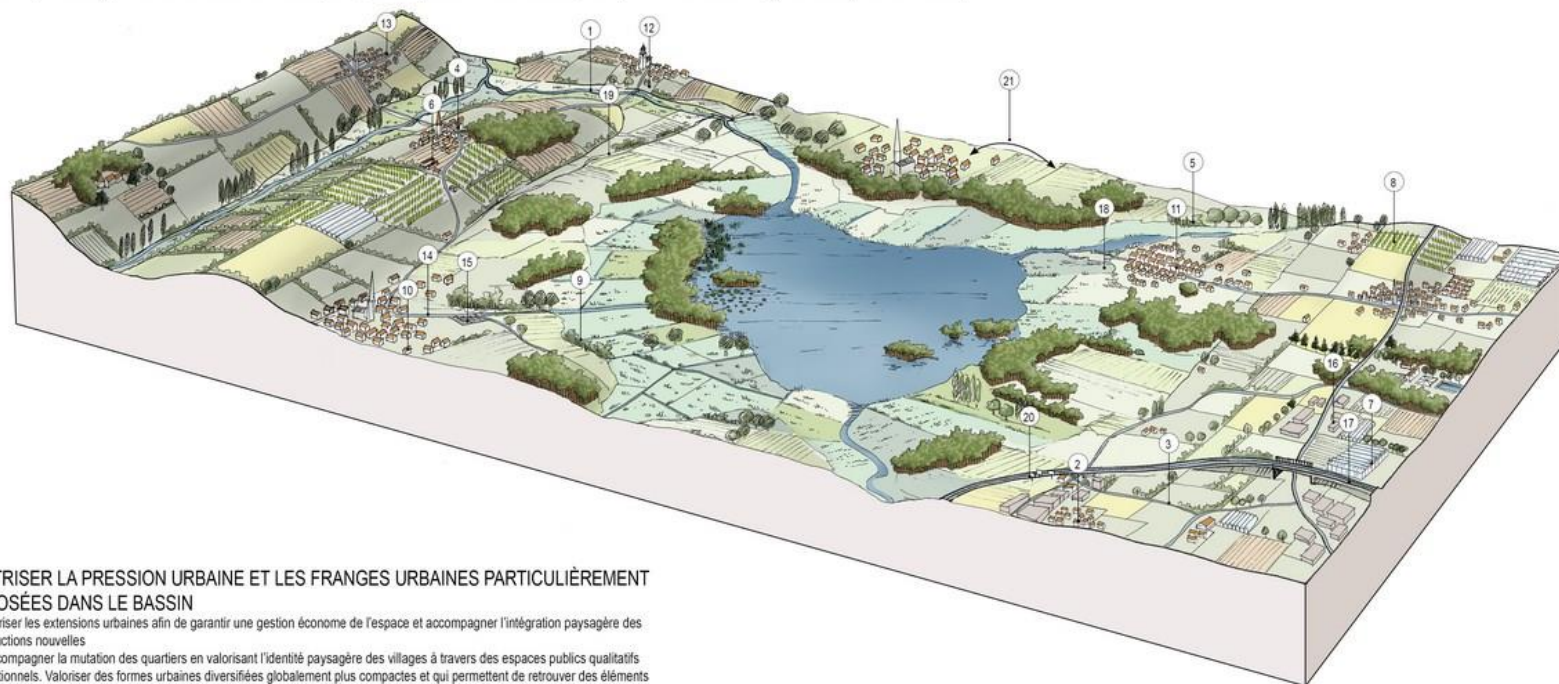
Bloc-diagramme de synthèse des enjeux de l'unité paysagère du bassin de Grand-Lieu (39)

MAINTENIR L'ÉQUILIBRE ENTRE PRATIQUES AGRICOLES ET DYNAMIQUES NATURELLES POUR PRÉSERVER LES PAYSAGES REMARQUABLES DU BASSIN DE GRAND-LIEU ET DES FRANGES DU LAC

1. Préserver les continuités hydrauliques et paysagères et assurer les continuités d'accès entre les prairies inondables autour du lac ou dans les vallées et les coteaux
2. Maîtriser les développements urbains afin de préserver les activités agricoles (notamment d'élevage) situées aux abords directs des bourgs et dans les vallées
3. Anticiper les délaisés agricoles et veiller à la continuité des cheminements entre ville et campagne
4. Encourager la préservation et la requalification des anciens bâtis agricoles
5. Limiter les dynamiques de fermeture par enrichissement ou boisement dans les vallées ou autour du lac
6. Maîtriser l'impact paysager de l'implantation des bâtis à vocation agricole notamment sur les secteurs ouverts de grandes cultures ou de secteurs viticoles
7. Maîtriser et accompagner le développement du maraîchage en soignant l'insertion dans le paysage des infrastructures liées (serres, tunnels, arrosage...)
8. Éviter l'enclavement du vignoble dans les zones urbaines, accompagner la mutation du bâti vigneron patrimonial et entretenir les structures végétales associées (arbres isolés, alignements et boisement)
9. Respecter l'équilibre stratégique entre terres hautes et terres basses (en été, les bêtes pâturent sur les terres basses, tandis qu'en hiver elles trouvent refuge dans le bocage des terres hautes)

ACCOMPAGNER LES PROJETS D'INFRASTRUCTURES ET D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

13. Assurer un traitement paysager de qualité sur des entrées de bourg
14. Masquer ou accompagner les zones de stockage et les aires de manœuvre et de stationnement
15. Assurer une perception qualitative des zones d'activités dans le paysage et travailler l'insertion dans le paysage des bâtiments les plus isolés (implantation, topographie, architecture, clôtures, plantations)
16. Développer une approche visant à maîtriser la qualité des itinéraires routiers en s'appuyant sur le maillage rural (bocages, boisements, vallées...) tout en les valorisant. Favoriser l'aménagement qualitatif des voies structurantes et notamment des voies douces qui les accompagnent



MAÎTRISER LA PRESSION URBAINE ET LES FRANGES URBAINES PARTICULIÈREMENT EXPOSÉES DANS LE BASSIN

9. Maîtriser les extensions urbaines afin de garantir une gestion économe de l'espace et accompagner l'intégration paysagère des constructions nouvelles
10. Accompagner la mutation des quartiers en valorisant l'identité paysagère des villages à travers des espaces publics qualitatifs et fonctionnels. Valoriser des formes urbaines diversifiées globalement plus compactes et qui permettent de retrouver des éléments architecturaux identitaires
11. Valoriser la présence de l'eau au cœur et à proximité des villages par des cheminements et des espaces publics associés
12. Préserver le patrimoine végétal des espaces urbanisés (jardins, parcs, arbres d'alignement, potagers, berges...) comme élément structurant d'un projet d'urbanisme végétal cohérent

ACCOMPAGNER L'ACCUEIL TOURISTIQUE ET LA DÉCOUVERTE DES PAYSAGES

17. Accueillir dans le respect des sites et de la qualité des paysages
18. Maintenir les efforts en matière de développement des circuits pédestres et cyclables intégrés de manière qualitative permettant un maillage efficace des lieux emblématiques
19. Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des lieux d'accueil touristiques ainsi qu'à l'aménagement des structures d'accompagnement (aires de stationnement, belvédères, structures d'accueil et d'hébergement...)
20. Retisser des liens entre ruraux, citadins et touristes par le biais des réseaux courts de distribution et de la diversification agricole (services, visites, cueillettes...)

Source VU DICI : Atlas des paysages de Loire-Atlantique - DIREN Pays-de-La-Loire - 2011

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

La couronne viticole composite de l'agglomération nantaise

Le caractère composite est véritablement ce qui identifie aujourd'hui ce plateau suspendu délimité par le val de Loire, la vallée de l'Acheneau, le lac de Grandlieu et les marais de Goulaine. Sur cette frange sud de l'agglomération nantaise, les lambeaux du paysage de vignoble qui ceinturaient jadis le lac de Grand-Lieu, les ensembles boisés qui ponctuent le paysage, les nombreuses infrastructures qui rayonnent depuis l'agglomération nantaise, les nappes de tissus pavillonnaires qui ont étendu les bourgs et les zones d'activités qui jalonnent les échangeurs se sont agglomérés. On passe souvent de clairières viticoles à des zones urbaines étendues où l'on se perd facilement si l'on sort des grands axes.

La lisibilité des éléments qui structurent ce paysage tient à leur cohérence qui s'estompe dès que tous ces éléments deviennent diffus quand ces paysages évoluent :

- les grandes vallées qui entourent ce plateau se referment et disparaissent progressivement du paysage
- les continuités agricoles sont fragiles car menacées de déprise
- les zones urbaines qui s'étendent toujours dans des logiques parfois très différentes.

La présence de nombreuses parcelles viticoles contribue à ouvrir largement le paysage. Les rangs de vignes soulignent les faibles ondulations du plateau et imposent leur rythme (lisible notamment en hiver). Ils déploient un tapis uniforme de feuillage et marquent de manière nette les saisons en annonçant notamment l'automne par la période des vendanges.

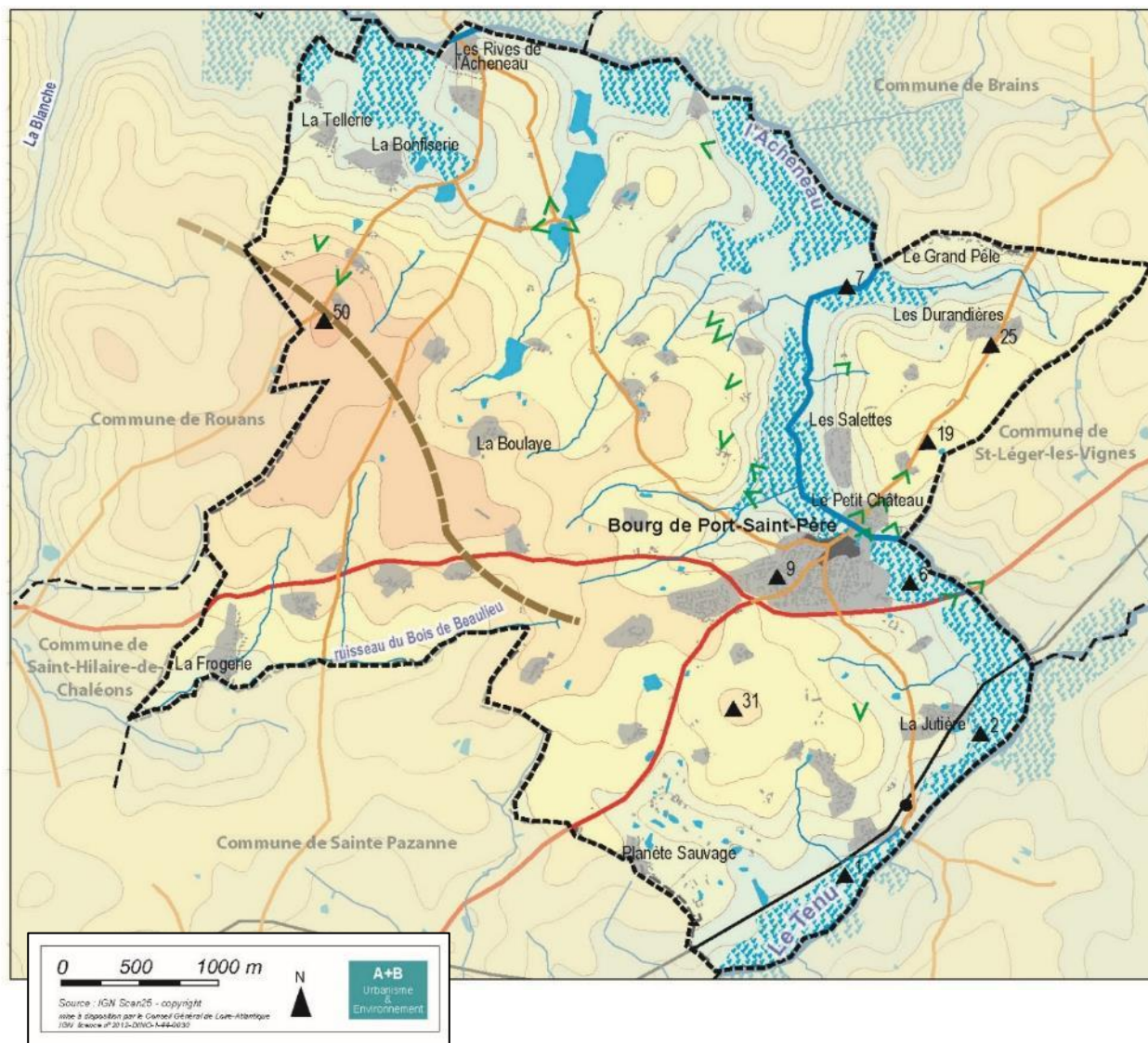
Cette présence viticole encore lisible est dans bien des cas très circonscrite, notamment par des haies bocagères ou des franges boisées, ainsi que des franges urbaines qui se détachent nettement dans ces paysages ouverts. Ainsi contrairement au plateau viticole voisin, la vigne est ici le plus souvent à l'état de clairières qui peuvent parfois être complètement masquées ou très confidentielles. On retrouve également l'identité viticole au travers de l'architecture traditionnelle mais aussi dans l'implantation du bâti des hameaux ou de certains bourgs.

Sur le secteur nord du territoire, ainsi que sur les coteaux des vallées, on retrouve des paysages bocagers plus ou moins denses. Héritage de l'activité d'élevage bovin, le réseau de haies sur talus scande le paysage de ses écrans végétaux denses de chênes, saules et frênes sur les secteurs plus humides. Cette trame est aujourd'hui largement altérée, la maille est devenue plus grande pour laisser place à de plus grandes parcelles cultivées et les haies ont été dégarnies. Il ne reste bien souvent que l'alignement aléatoire de chênes à la silhouette écourtée par une gestion ancienne en têtards. Ces haies masquent à peine les franges urbaines pavillonnaires qui ont progressivement grignoté le territoire agricole.

Source VU D'ICI : Atlas des paysages de Loire-Atlantique - DIREN Pays-de-La-Loire - 2011

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

Contexte topographique et hydrographique



1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

Un relief peu marqué, entre terre et marais

Le territoire est marqué par la présence de deux cours d'eau sur lesquels s'appuient les limites communales au Nord et au Sud : l'Acheneau et Le Tenu. Le lit majeur de ces cours d'eau s'étend fortement, formant des zones de marais. L'ensemble de la commune est situé au sein du bassin versant de l'estuaire de la Loire.

L'influence de ces cours d'eau se fait ressentir sur la topographie avec des vallées très larges, s'inscrivant dans un relief globalement doux (entre 1 et 51 mètres NGF avec une moyenne de 26 m NGF). Caractérisé par une ligne de crête principale orientée Nord-Ouest / Sud-Est, le relief s'abaisse vers Le Tenu et l'Acheneau. Le point culminant est situé vers le Moulin de Chappe à 51 m NGF et le point le plus bas est situé dans les marais de l'Acheneau (ceux-ci sont globalement tous situés à 1m NGF). Le réseau hydrographique secondaire forme des vallons orthogonaux à la ligne de crête principale, plus ou moins marqués.

Le bourg s'est développé au bord de l'Acheneau, au contact de son port (le port de La Morinière). L'Acheneau a en effet toujours joué un rôle primordial dans la vie économique, historique et géographique à Port-Saint-Père. Importante voie de circulation entre la Loire et le Lac de Grandlieu, elle constituait, avec le Tenu, un moyen de communication avec le Marais Breton et la 'Baie du sel'. L'importance stratégique du passage fut très certainement à l'origine du premier bourg. D'ailleurs le nom de la commune indique bien la fonction portuaire que tenait le site.

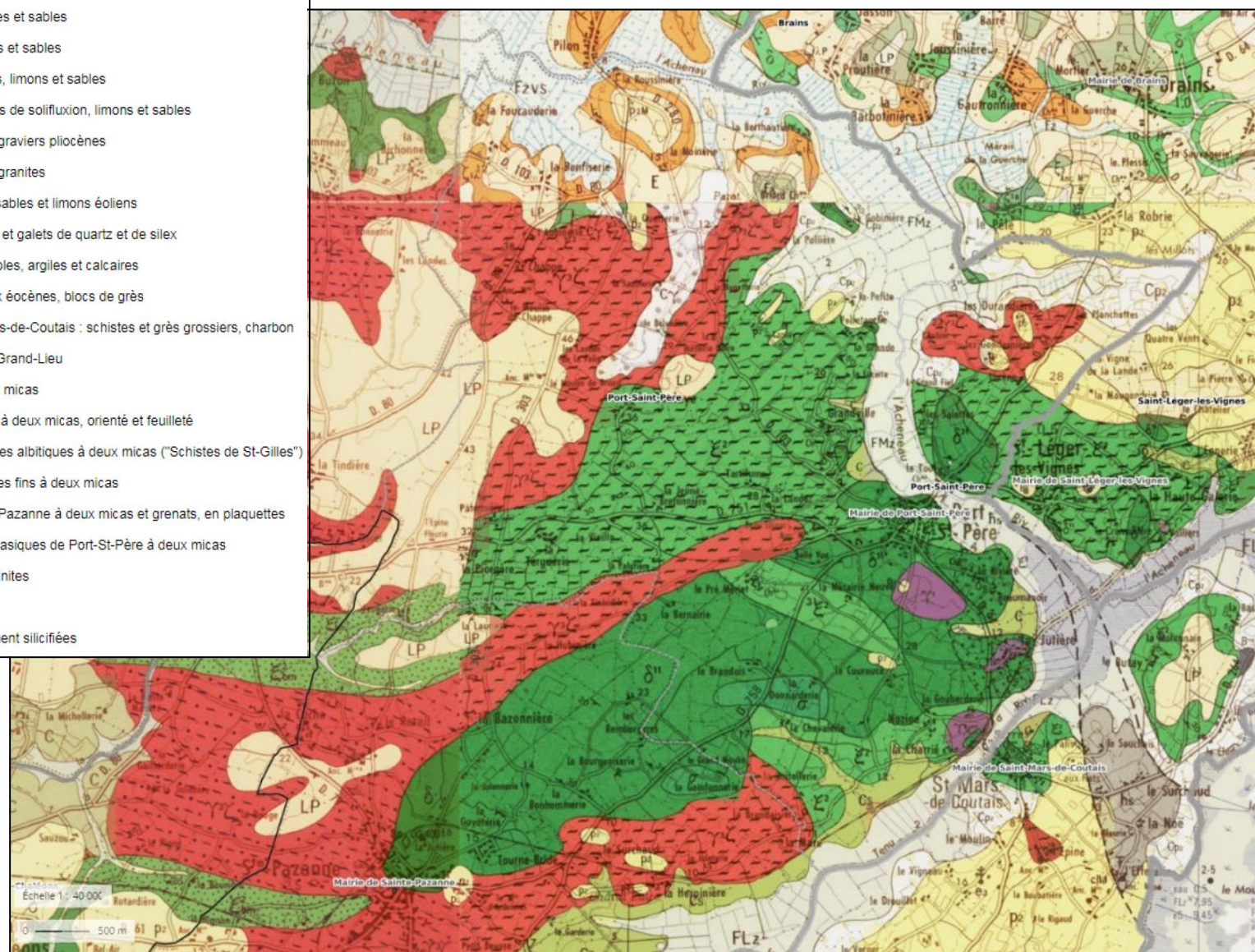
Des sols globalement peu perméables

Le Pays de Retz se situe au sein du Massif armoricain et plus précisément dans la partie Ouest de l'unité sud armoricaine. La géologie régionale actuelle, malgré l'érosion, garde les traces d'épisodes tectoniques très poussés au sein d'un édifice de nappes de nature volcaniques, plutoniques et métamorphiques.

Le territoire port-saint-périn présente avant tout des formations métamorphiques (composées d'amphibolites) et alluvionnaires (alluvions de l'Acheneau et colluvions). Il repose sur un sol schisteux et granitique. Les schistes et les granites sont caractérisés par une faible perméabilité. Les écoulements se font au travers des altérites (écoulement sub-superficiel) et le réseau de fractures et de fissures (écoulement en profondeur).

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

Contexte géologique



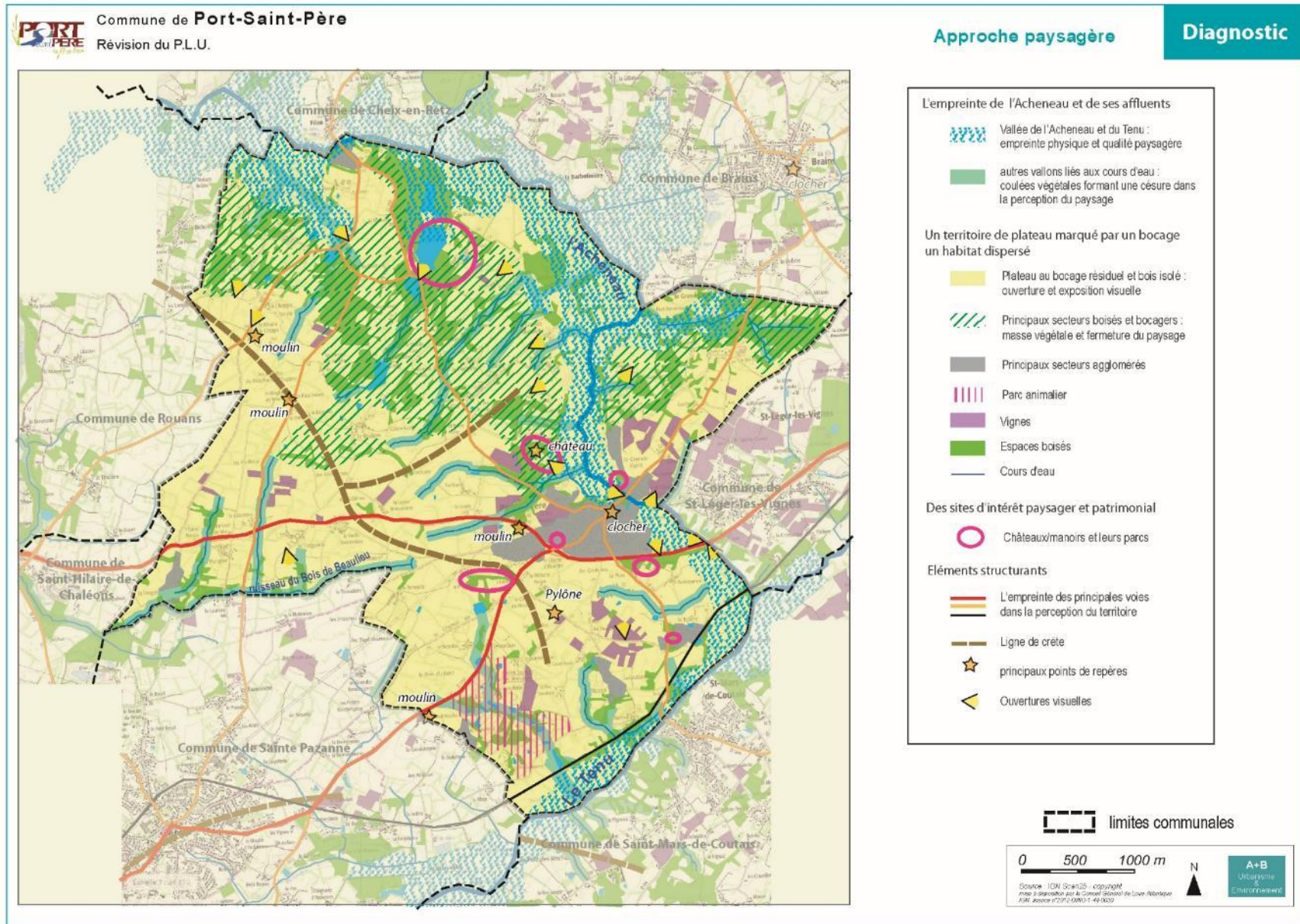
DIAGNOSTIC

JUSTIFICATION DU PROJET

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ANNEXES

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales



1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

Un cadre paysager qui participe à l'attractivité du territoire

A l'échelle communale, outre la zone urbaine du bourg, trois grandes unités paysagères liées à l'occupation des sols et au contact topographie et hydrographique se distinguent.

Les marais

Les zones de marais forment des paysages plats, très ouverts, avec une végétation basse liée aux milieux humides. Cette végétation verdoyante s'accompagne d'une végétation arborée plus ponctuelle formant soit la ripisylve du cours d'eau, soit l'accompagnement des canaux d'irrigation.

On retrouve ces zones le long des vallées de l'Acheneau et du Tenu. Les marais du Tenu, au Sud du territoire, sont moins étendus que les marais de l'Acheneau qui forment une véritable césure au centre du territoire communal.

Les marais accompagnent les cours d'eau. Ce paysage possède donc aussi les propriétés liées aux paysages de cours d'eau : des rythmes et des couleurs variant en fonction des saisons et des couleurs du ciel, un effet miroir lorsque l'étendue d'eau est assez importante. L'hiver, les zones de marais, inondées, créent de grandes étendues engendrant un nouveau paysage temporaire.

De par leurs caractéristiques physiques, les marais permettent des visibilitées lointaines. La localisation des marais en limite communale à l'Est et leur traversée par la RD 751 (axe Nantes-Pornic) créent une mise en valeur de l'entrée sur le territoire communal. En venant de Nantes, depuis le pont enjambant l'Acheneau, une fenêtre visuelle de grande envergure s'ouvre sur le paysage très spécifique du bourg et de son clocher. Ceux-ci sont mis en valeur par leur position dominante par rapport à l'horizontalité des marais alentour. Il s'agit de l'un des rares points d'accroche paysagère du bourg depuis la RD 751.

A noter qu'une partie des marais du Tenu et des marais de l'Acheneau (au niveau de leur confluence) est intégrée dans le site classé du 'lac de Grandlieu et ses abords'.

Le plateau agricole et viticole

La commune a toujours eu une activité agricole importante. Les ressources sont diverses : élevage, polyculture et viticulture. Le paysage qui en résulte est un paysage homogène et varié à la fois. En effet, le parcellaire agricole est aujourd'hui défini par des parcelles de moyennes à grandes dimensions aux formes simples, ce qui assure de grands espaces supportant la même occupation des sols. En revanche, un paysage agricole se caractérise par des variations saisonnières et annuelles en terme de hauteur de végétaux, de couleur, ...

Les cours d'eau qui cisailent ce plateau modulent et animent ce paysage rural. L'eau, bien que plus discrète que sur les zones de marais, participe tout autant à la richesse et à la diversité des paysages : mares, étangs, zones humides, cours d'eau, ...

Les ruisseaux sont discrètement intégrés par une ripisylve 'naturelle' : végétation d'accompagnement des cours d'eau avec principalement des espèces spontanées (aulnes, saules, frênes). S'ils sont peu perceptibles, ils représentent des micro espaces relativement riches et constituent un atout paysager pour l'image de la commune.

La présence du bocage, plus ou moins forte, sur le plateau agricole, constitue un atout paysager et offre un cadre de vie de premier ordre. Outre l'intérêt naturel, hydraulique et écologique, la présence de haies constitue un élément paysager intéressant permettant une meilleure intégration paysagère des constructions (villages, hameaux, bâtiments agricoles, ...). Le maintien de haies bocagères en place autour du bourg atténue la perception de ses façades urbaines et permet de présager une bonne intégration paysagère des constructions nouvelles.

Le maillage bocager et boisé permet aussi d'atténuer l'impact paysager du parc animalier et de ses aménagements. Le parc s'est en effet appuyé sur ce maillage pour masquer ses limites et empêcher toute perception de l'intérêt du site. Seule l'entrée du site est perceptible depuis la RD 758.

L'absence de remembrement communal explique en grande partie le maintien d'un maillage bocager encore bien présent. Ce dernier a cependant connu - et connaît encore aujourd'hui - de lentes transformations, au gré des opérations d'aménagement foncier ou parcellaire, l'agrandissement des exploitations et de l'évolution des pratiques agricoles.

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

L'empreinte des vallées de l'Acheneau et du Tenu :
L'écrin paysager du bourg de Port Saint Père et de la commune



Vue sur la vallée depuis le secteur au Nord de Bauvet



Vue depuis le pont sur l'Acheneau au sein du bourg (côté Nord et côté Sud)



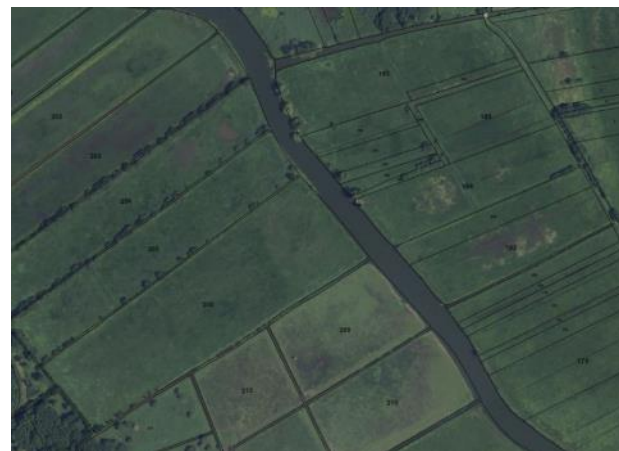
L'Acheneau dans le bourg

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

L'empreinte des vallées de l'Acheneau et du Tenu :
L'écrin paysager du bourg de Port Saint Père et de la commune



Vue au nord de la Foucauderie



Secteur à l'Est de La Gobinière



La vallée de l'Acheneau et ses marais



Vallée du Tenu au Sud de La Charrie



*Vue sur le clocher de Saint-Mars-de-Coutais
depuis le secteur de La Charrie*

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

Le plateau agricole :
Un paysage plus ou moins ouvert selon la densité du maillage bocager



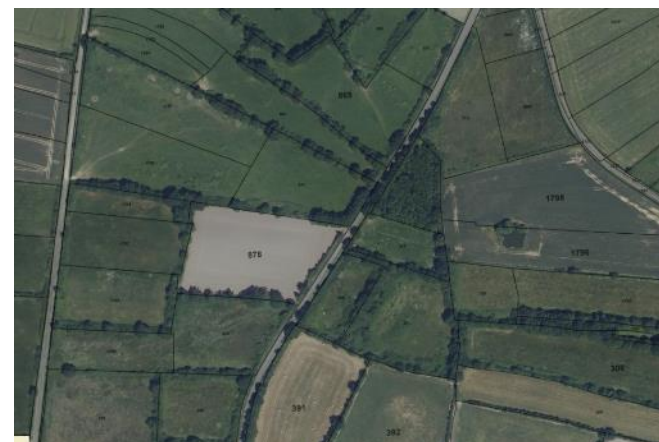
Paysage vallonné semi-ouvert à dominante agricole (chemin de la Vieille Bretonnière)



Secteur à l'Ouest de Tartifume



Paysage vallonné ouvert à dominante agricole, vue depuis les Quatres Chemins



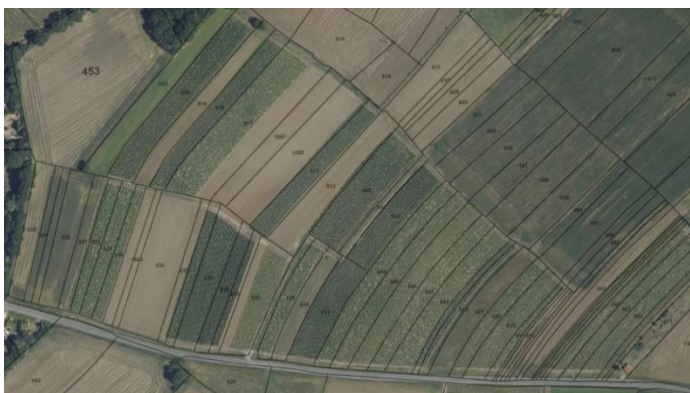
Secteur bocager au Sud-Ouest de La Boulaye

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

Le plateau agricole :
Un paysage plus ou moins ouvert selon la densité du maillage bocager



*Paysage viticole avec vue sur le clocher de l'église
(entre les Cinq Chemins et La Jutière)*



*Secteur viticole
(entre les Cinq Chemins et La Jutière)*



*Perception du bourg de Port Saint Père
depuis la route de Saint-Léger-les-Vignes
(au premier plan la vallée de l'Acheneau)*



1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

Dès que la terre est utilisée pour l'agriculture (maïs, tournesol, plantes fourragères) ou la viticulture, le parcellaire s'ouvre, l'arbre se fait moins présent et les couleurs vives apparaissent parfois sur des parcelles de grande dimension. Quelques secteurs (Tartifume, Beaumanoir, La Bernerie, ...) témoignent de cette ouverture liée à une déstructuration du maillage bocager traditionnel.

Les écrins boisés

La commune comporte plusieurs châteaux ou manoirs (Briord, Grandville, La Tour, La Rivière, La Jutière, Le Pré Meriet, Le Pré Nouveau), datant du XVIIème au XIXème siècle, entourés de parcs boisés et parfois accompagnés de châtaigneraies. Certains d'entre eux surplombent les vallées et offrent ainsi de magnifiques ouvertures visuelles sur les demeures. D'autres sont plus refermés et constituent des espaces de respiration lorsqu'ils se situent au sein d'espaces agglomérés (Le Pré Nouveau et La Tour au sein du bourg et La Jutière au sein du village du même nom).

Ces parcs arborés et châtaigneraies, associés aux ensembles bâtis patrimoniaux, créent des ambiances intimistes et des paysages de grande qualité. Les secteurs de Grandville et de Briord constituent notamment les sites les plus remarquables.

Le secteur de Briord associe également plusieurs étangs aux masses boisées, créant un vaste paysage fermé entre le plateau agricole et les marais de l'Acheneau, ponctué de brèves ouvertures au niveau des étangs.

Le parc de Grandville quant à lui, date de la seconde partie du XIXème siècle. Le plan du parc est conçu par Jean-Dominique Noisette. Ce plan fut celui utilisé pour mettre en forme le parc. Le tracé du plan est en bonne partie conservé dans le parc actuel. Ainsi, il est encore possible aujourd'hui de déambuler dans certaines allées sinueuses dessinées en 1851 par Jean-Dominique Noisette. Certes, certains chemins ont été aménagés en route, toutefois, le tracé est conservé. Les chemins les mieux conservés sont situés à proximité du château. Une étude plus pointilleuse de la flore représentée sur le plan du parc du château de Grandville a apporté le constat suivant : les arbres choisis par le jardinier-paysagiste sur le plan ont réellement pris place aux endroits souhaités dans le parc.

Cet agencement des espèces et les espèces en elle-même (sapins, pins et arbustes) sont toujours visibles dans le parc du château.

Finalement, le parc du château de Grandville est toujours le même depuis 1851. Il a subi des modifications au cours des années mais les tracés courbes du jardin pittoresque sont encore visibles aujourd'hui et entretiennent son aspect de jardin à l'anglaise.

Les sites du château de Briord et du château de Grandville et leurs abords constituent des sites inscrits.



Étang de Briord

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

Les écrins boisés



Allée boisée du château du Pré-Meriet



Le château de Grandville perçu depuis le pont sur l'Acheneau au niveau du bourg



Château de La Tour, en bordure de l'Acheneau



Château de La Rivière



Château de Briord (à droite sur la photo) avec deux de ses étangs



Manoir du Pré Nouveau et son parc : un espace de respiration au sein du bourg

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

Le bourg de Port-Saint-Père : ses spécificités urbaines et paysagères

Le bourg se caractérise par **une urbanisation concentrée**. Le centre-bourg, développé de part et d'autre de l'Acheneau, s'est ensuite développé le long de la rue de Pornic. Caractérisé par un bâti dense et aligné sur la voirie, le vieux bourg est centré sur la place de l'église. La vallée de l'Acheneau est incluse dans la structure urbaine du fait de la présence du pont comme point de passage entre les deux rives, mais aussi grâce à l'aménagement d'une partie de ses abords (port de la Morinière, camping, jardins privés).

Le tissu urbain s'est progressivement épaissi vers le Sud et le Sud-Ouest avec l'implantation de quartiers pavillonnaires. Ces secteurs résidentiels sont constitués de maisons de plus grande taille souvent implantées au centre des parcelles. Il subsiste peu d'espaces encore non bâtis au sein de ce tissu urbain.

La **présence de demeures bourgeoises, insérées dans le tissu urbain**, se remarque en raison de l'existence de murs d'enceinte ou de parc arboré de qualité démontant parmi l'urbanisation plus dense.

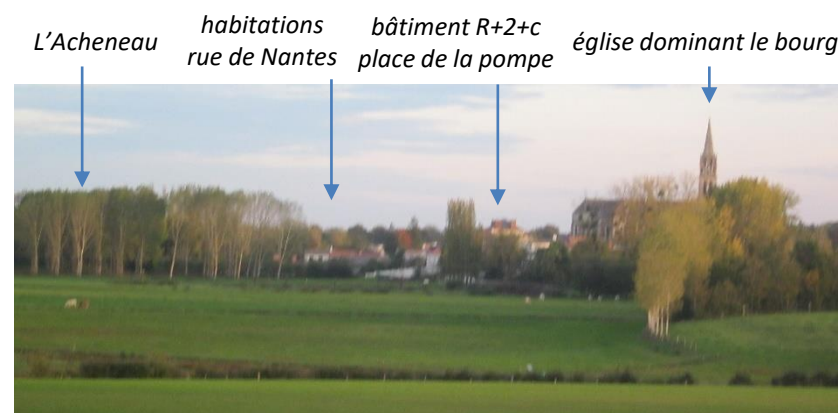
Les constructions à fonction d'habitat présentent **une certaine homogénéité dans l'architecture** qu'elles offrent à la vue. En effet, tant sur le vieux-bourg qu'en périphérie, le bâti se caractérise par une hauteur allant du rez-de-chaussée à R+1, voire R+1+comble et même R+2+comble place de la pompe – cf. photo ci-contre. D'une manière générale, les façades sont de couleur claire avec l'utilisation dans certains cas de briques en modénature (cheminée, encadrement de fenêtres, génoises...). Les toits sont constitués de tuiles excepté pour les demeures bourgeoises (château de la Tour) et les bâtiments administratifs dont les toits sont le plus souvent en ardoises.

Outre la présence de l'Acheneau et de ses marais, le développement du bourg s'est aussi vu fortement contraint par la présence de la RD 751 sur sa frange Sud. A partir des années 90, à partir de quelques anciens lieux-dits (Bel-Air, Le Champ d'Alouettes), le bourg a commencé à se développer au-delà de cette barrière physique. Ce développement s'est réalisé sous forme de lotissements (la Case aux Renards notamment). L'installation du 'pôle santé' en 2018 a permis d'atténuer le côté très résidentiel du secteur. Malgré l'aménagement de liaisons douces sécurisées au niveau des points de passage, la RD 751 reste une barrière psychologique importante pour les habitants.

La route départementale est une séparation physique brutale avec peu de traitement de ses abords : la voie est en partie en déblai par rapport aux habitations, des haies de lauriers palmés créent des barrières végétales opaques et les habitations tournent le dos à la voie pour limiter l'impact des nuisances sonores. L'existence de deux points de passage sécurisés au-dessus de la voie (RD 758 et RD 64) permet de maintenir un lien fonctionnel entre le bourg et le Sud de la commune.



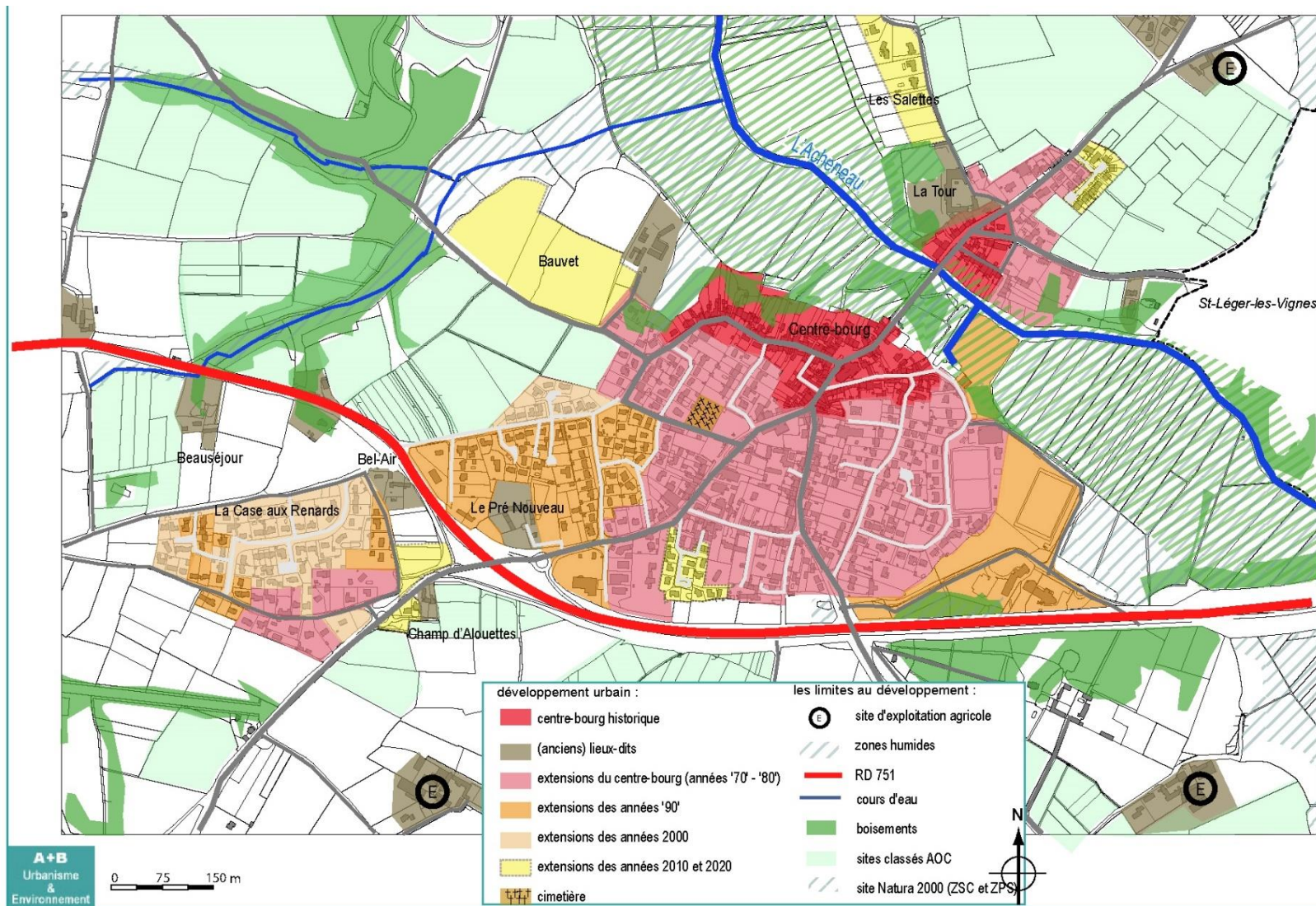
La RD 751, une coupure physique et psychologique



Perception du bourg depuis les abords du parc de Grandville

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

Un centre-bourg à valeur patrimoniale et d'intérêt paysager au travers de sa relation avec la vallée de l'Acheneau



1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

Également dans les années '90', le bourg a connu un nouveau développement sur sa partie Nord, à partir du lieu-dit '**Les Salettes**'. Un développement linéaire s'est constitué d'abord le long de la rue des Salettes puis, plus récemment, le long de la rue de la tour, venant ainsi 'raccorder' cette extension au reste du bourg de Port-Saint-Père. Cette extension reste marquée par son aspect très résidentiel, amplifié par la présence de grandes habitations implantées très en recul de la voie et sur terrains de grande superficie (environ 3500 m² en moyenne), contrastant ainsi fortement avec le tissu dense du secteur de la Ménarderie localisé plus au Sud. De par cette typologie résidentielle, il offre une certaine forme d'homogénéité architecturale et urbaine, dans un cadre paysager de grande qualité.

Du fait :

- de sa proximité et de sa co-visibilité avec le château de Grandville (situé en rive opposée à environ 800 m) et avec les marais de l'Acheneau,
- de sa situation en contact de la vallée de l'Acheneau, site Natura 2000,
- de la présence de secteurs inondables en partie Ouest

le secteur est particulièrement sensible d'un point de vue paysager et écologique. Le maintien d'une végétation relativement dense (haies, arbres) permet d'atténuer sa perception paysagère et de mieux intégrer le bâti diffus.



Le secteur des Salettes perçu depuis la rive Ouest de l'Acheneau



1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

La richesse du patrimoine bâti

Du patrimoine bâti, dont certains édifices sont reconnus (châteaux, manoirs, église Saint-Pierre, mairie, ...), au patrimoine rural (moulins, granges, anciennes fermes...) et au "petit patrimoine" subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (calvaire, puits, croix, escaliers extérieurs en pierre, lavoirs, pompe,...) le paysage de Port-Saint-Père renferme une vraie richesse culturelle, historique qui nourrit l'identité de la commune.

Les manoirs et châteaux (le château de Grandville et sa chapelle ; le château de Briord avec ses douves, son manoir, sa chapelle, sa grille en fer forgé, son pavillon de chasse et ses métairies ; le château de Pré Mériet avec sa chapelle, son étang et son lavoir ; le château de La Tour ; le château de La Rivière ; le manoir du Pré Nouveau, désormais localisé en plein cœur d'agglomération ; le manoir de La Jutière...) sont des témoins emblématiques du passé seigneurial de la commune tandis que les granges, longères et moulins traduisent encore l'importance de l'agriculture sur le territoire.

D'autres édifices possèdent également un intérêt architectural ou patrimonial au sein du bourg : il s'agit par exemple de la mairie (1854) avec ses trois arcades, de l'église Saint-Pierre, terminée en 1880, de l'ancienne école privée rue du Fief l'Abbé, une maison du XIXe siècle richement ornée avec parements de briques, tuile moulée et ornement de cheminée rue de la Raterie, maison rue de Briord, ...

Ce patrimoine, dont les principaux éléments ont été inventoriés sur la base de sources bibliographiques (telles que le Flohic et la Base Mérimée) et d'investigations sur le terrain, mérite d'être préservé et pris en compte dans le projet d'aménagement et de développement de la commune.

Parmi ces éléments, deux châteaux sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques : le château de Briord et le château de Grandville. La partie Sud de la commune est aussi concernée par le périmètre de protection du château de Saint-Mars-de-Coutais (située sur la commune de Saint-Mars-de-Coutais).



Grandville



Briord



mairie



église Saint-Pierre



Maison rue de la Raterie

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

Le patrimoine bâti rural et le 'petit patrimoine', représentatifs de l'identité communale

De nombreux éléments du 'petit patrimoine' (notamment les croix et calvaires) sont dispersés sur l'ensemble du territoire et identifiés dans le cadre de la révision du PLU.

Les calvaires et les croix servent souvent de repère au carrefour des chemins et des routes. Leur présence souvent ancienne est perpétuée avec la restauration récente de certains d'entre eux. Leur taille varie du simple petit autel enfoui dans la végétation au grand calvaire comme celui du bourg (cf. page précédente).

Aussi, d'anciennes fermes, granges, maisons d'habitation de caractère, dispersées sur le territoire agricole, ont été inventoriées (La Métairie Neuve, La Brandésièrre, La Goubarderie, La Moinerie, ...). Une grande partie a été rénovée. Les moulins étaient très nombreux sur la commune et dans le Pays de Retz au XVIII^e siècle comme en témoigne la carte de Cassini. Quatre moulins restent encore bien visibles sur Port-Saint-Père (moulin de Briord, le Grand Moulin, moulin de Chappe et le moulin de Beauvais).



Moulin de Chappe



Moulin de Briord



Grange au Brandais



Grange aux Gondornières



Escalier extérieur à La Quessière



Escaliers extérieurs à la Bonfiserie



Croix sur le hameau de la Chappe

1.3.2. La préservation des qualités paysagères et patrimoniales

Le patrimoine archéologique

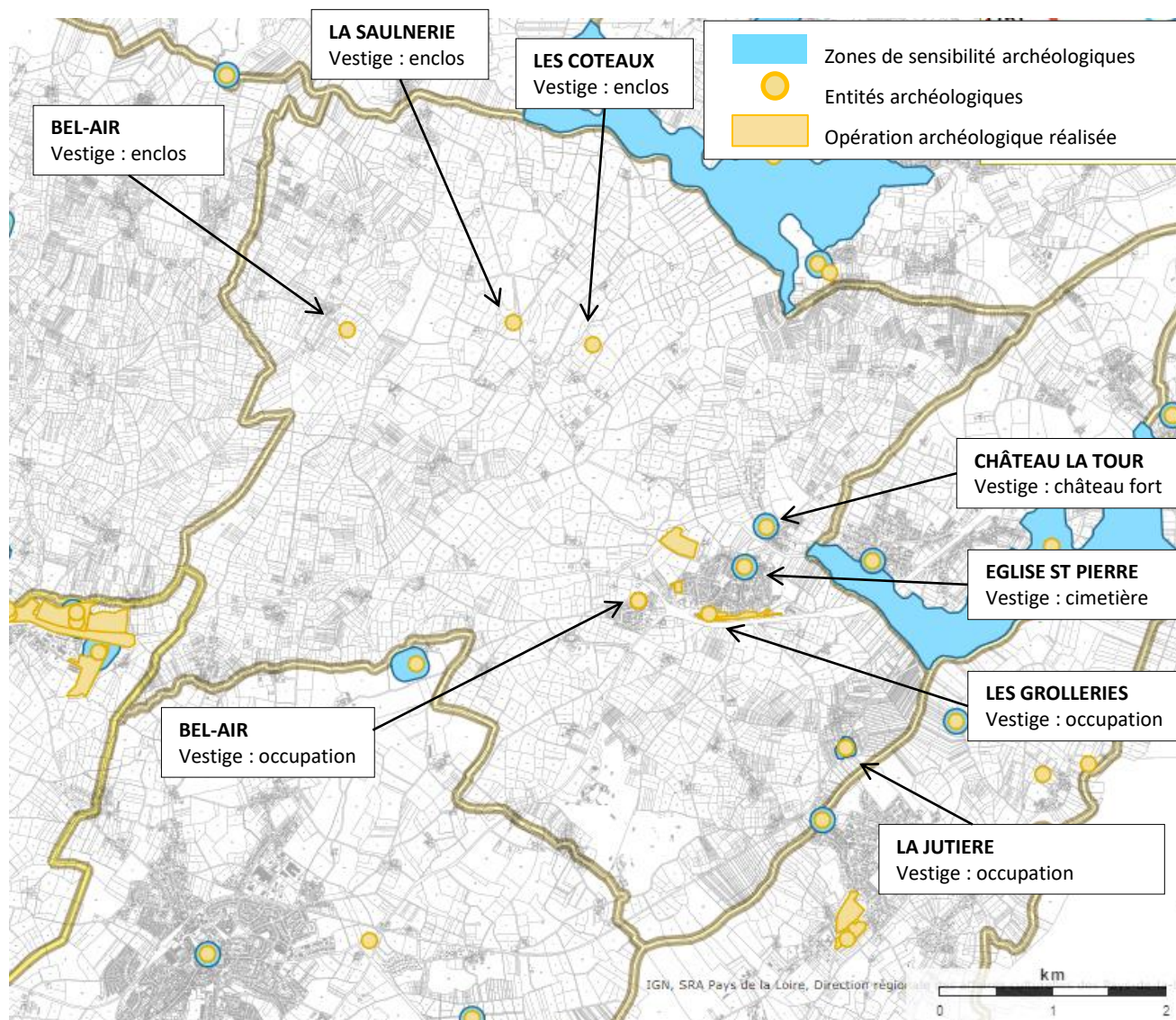
Les zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

La commune de Port-Saint-Père n'est pas concernée à la date d'approbation du PLU par la présence de ZPPA.

Des **zones de sensibilité archéologiques**, identifiées par les services de la DRAC, sont en revanche identifiées et peuvent devenir à terme des ZPPA. Comme pour les ZPPA, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préventives. Ces zones de sensibilité archéologique sont reportées sur les documents graphiques du PLU.

Des **entités archéologiques** sont identifiées à titre d'information sur la cartographie ci-contre.

Des **opérations archéologiques** ont été effectués en 2019 (lotissement des 'Jardins de l'Acheneau' et déviation de Port-Saint-Père) et 2004 (lotissement rue du Moulin).



Source : atlas.patrimoines.culture.fr/

1.3.3. La préservation de la biodiversité et des qualités naturelles du territoire

Des espaces naturels remarquables liés à la présence de l'eau

La commune de Port-Saint-Père est marquée par la présence des marais de l'Acheneau et du Tenu. De part leur fort intérêt faunistique, floristique ou écologique, ces espaces bénéficient de nombreux inventaires et protections.

La commune est située à l'interface entre deux sites Natura 2000 : le site Natura 2000 « Estuaire de la Loire » qui intègre, outre l'estuaire de Loire, l'ensemble de la vallée de l'Acheneau et le site « Lac de Grand-Lieu » qui intègre, outre le lac en lui-même, ses proches abords, dont une partie de la vallée du Tenu et sa confluence avec l'Acheneau.

Le site Natura 2000 « Estuaire de la Loire »

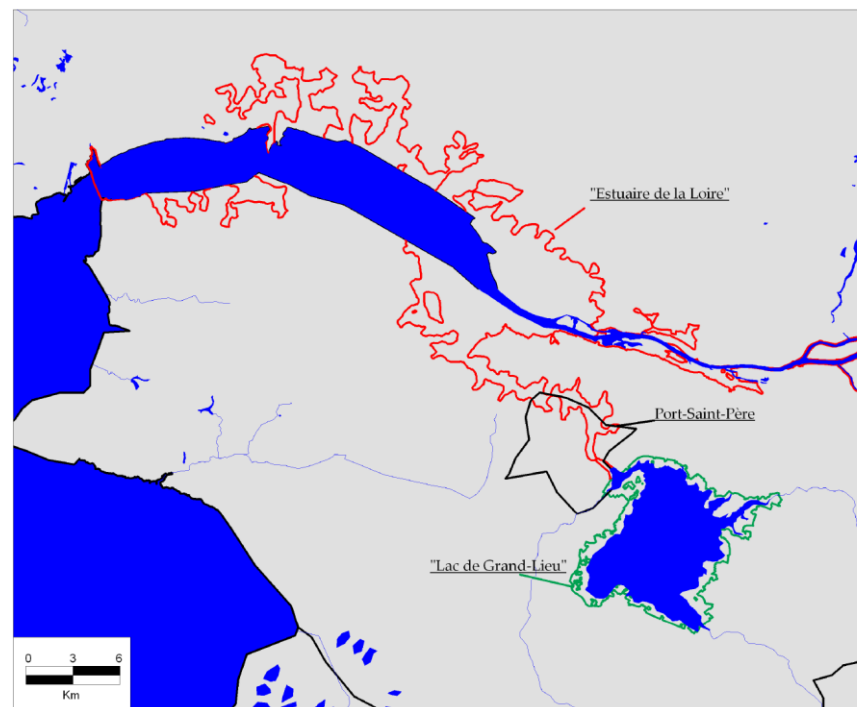
L'estuaire de la Loire est une zone humide majeure sur la façade atlantique, maillon essentiel du complexe écologique de la basse Loire estuarienne (lac de Grand-Lieu, marais de Brière, marais de Guérande) avec

- une grande diversité des milieux et des espèces en fonction des marées, du gradient de salinité, du contexte hydraulique, notamment favorables aux oiseaux (eaux libres, vasières, roselières, marais, prairies humides, réseau hydraulique, bocage),
- une importance particulière pour les habitats estuariens au sens strict, les milieux aquatiques, les roselières, les prairies humides, le bocage,
- de nombreuses espèces d'intérêt communautaire dont l'angélisque des estuaires,
- une importance internationale pour les migrateurs sur la façade atlantique.

Le site **n°FR5200621**, d'une superficie de 21 726 ha, est reconnu comme **Zone Spéciale de Conservation (ZSC)** au titre de la Directive 'Habitats' le 6 mai 2014.

Il est aussi désigné comme **Zone de Protection Spéciale (ZPS n°FR5210103)**, d'une superficie de 20 162 ha, au titre de la Directive 'Oiseaux' le 31 mai 1996 par arrêté ministériel (dernier arrêté en date du 11/12/2018).

Le site est également inventorié comme '**zone humide d'importance majeure**' (site ONZH n°FR511003).



Localisation des deux sites Natura 2000 par rapport à la commune de Port-Saint-Père

Un Document d'Objectifs Natura 2000 (DOCOB) a été réalisé par BIOTOPE sur l'ensemble des 2 sites ZSC et ZPS qui ont sensiblement le même périmètre. Il a été validé par le COPIL en octobre 2009 et approuvé par arrêté préfectoral le 13 janvier 2012.

1.3.3. La préservation de la biodiversité et des qualités naturelles du territoire

Les principaux objectifs de conservation et de gestion du site du site Natura 2000 de l'Estuaire de la Loire sont :

- préserver et restaurer un ensemble de milieux naturels fonctionnels et complémentaires dans un contexte agricole, industriel et urbain,
- suivre et évaluer l'évolution de l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire,
- accompagner les porteurs de projets pour une meilleure prise en compte et le partage des enjeux environnementaux.

Les objectifs spécifiques sont les suivants :

- Maintenir et augmenter les surfaces de vasières
- Maintenir la valeur alimentaire des vasières
- Limiter l'accumulation d'éléments toxiques
- Assurer la migration des poissons
- Assurer l'expression de la dynamique végétale et de la succession d'habitats halophiles
- Améliorer les connaissances sur la dynamique des habitats halophiles et associés
- Suivre l'évolution et l'état de conservation des habitats halophiles et associés
- Préserver les grandes roselières saumâtres favorables aux espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire sensibles et en particulier celles de Donges, la Maréchale
- Limiter la dégradation des habitats dunaires
- Maintenir la fonctionnalité de la dynamique dunaire à long terme
- Maintenir les conditions édaphiques et trophiques favorables aux habitats prairiaux et aux espèces
- Assurer la permanence de pratiques agricoles favorables aux milieux prairiaux et aux espèces
- Maintenir à long terme un équilibre entre les différents habitats d'intérêt communautaire
- Garantir les équilibres technico-économiques favorables au maintien d'une agriculture respectueuse des habitats prairiaux et des espèces
- Garantir la reproduction du Rôle des genêts
- Maintenir l'attractivité des prairies pour les oiseaux

- Améliorer les connaissances sur les populations nicheuses des oiseaux de roselières basses et notamment la Marouette ponctuée
 - Maîtriser la qualité de l'eau
 - Maintenir des niveaux d'eau suffisamment hauts
 - Assurer la permanence de pratiques agricoles favorables aux milieux prairiaux et aux espèces
 - Assurer l'entretien d'un réseau de gestion de l'eau riche et fonctionnel
 - Gérer les niveaux d'eau
 - Prendre en compte la présence des espèces sensibles dans les aménagements ou les usages récréatifs
 - Préciser la localisation et la dynamique des habitats d'intérêt communautaire d'eau close et du Triton crêté
 - Réduire les dégradations éventuelles
 - Optimiser la gestion des mares et dépressions humides pour l'accueil d'une faune et d'une flore diversifiée
 - Maintenir un réseau de haies favorables aux chauves-souris et aux oiseaux
 - Assurer l'entretien et la pérennité du bocage à saproxylophages
 - Développer les conditions favorables à une gestion durable des secteurs de bocage
 - Intégrer la valeur biologique des boisements alluviaux dans les réflexions sur les équilibres entre les différents habitats d'intérêt
 - Préserver l'Angélique des Estuaires et les mégaphorbiaies oligohalines à Angélique des estuaires
 - Rechercher et préserver les Chauves-souris et gîtes à proximité de l'estuaire
 - Limiter la prolifération des espèces envahissantes
 - Intégrer les enjeux écologiques dans la gestion courante des infrastructures
 - Mettre en valeur le patrimoine naturel
- Les principales menaces sont : l'envasement naturel, la qualité des milieux aquatiques, l'artificialisation des berges, le remblaiement, les risques de pollution, les prélèvements excessifs sur les stocks de certains poissons migrateurs, l'entretien insuffisant ou inadapté du réseau hydraulique, la surfréquentation, les pratiques agricoles inadaptées.

1.3.3. La préservation de la biodiversité et des qualités naturelles du territoire

Le site Natura 2000 « Lac de Grand Lieu »

Le site est proposé comme d'importance communautaire (SIC) le 31 mars 2002 puis désigné en tant que Zone Spéciale de Conservation le 24 novembre 2015 au titre de la Directive 'Habitats' (ZSC n°FR5200625). Sa superficie est de 6 292 hectares.

Il s'agit d'un lac naturel d'effondrement, l'un des plus grands lacs naturels de France. C'est un site important pour les oiseaux, en complémentarité avec les diverses zones humides environnantes (estuaire de la Loire, marais breton, ...). Il présente un ensemble de milieux variés : milieux aquatiques et palustres, tourbières, landes, prairies, boisements, ... Les groupements végétaux sont également variés, liés à l'hygrométrie du sol.

Plus de 200 espèces d'oiseaux, dont 110 espèces nicheuses, et un nombre important au niveau international de nombreuses espèces d'oiseaux d'eau migrateurs et d'anatidés hivernants utilisent la zone. Le site abrite 500 espèces végétales importantes, dont beaucoup sont menacées ou protégées au niveau national ou régional.

Les principales menaces pesant sur le lac sont :

- le développement de l'agriculture intensive en périphérie du lac (hors-sol, drainage, irrigation, arasement des haies,...),
- la pollution provenant du bassin versant et ses conséquences indirectes (notamment envasement du lac, eutrophisation, rejets polluants...),
- le développement des espèces invasives (Ragondin, Ecrevisse de Louisiane, Myriophylle du Brésil, Jussie),
- la déprise agricole en certains points du lac.

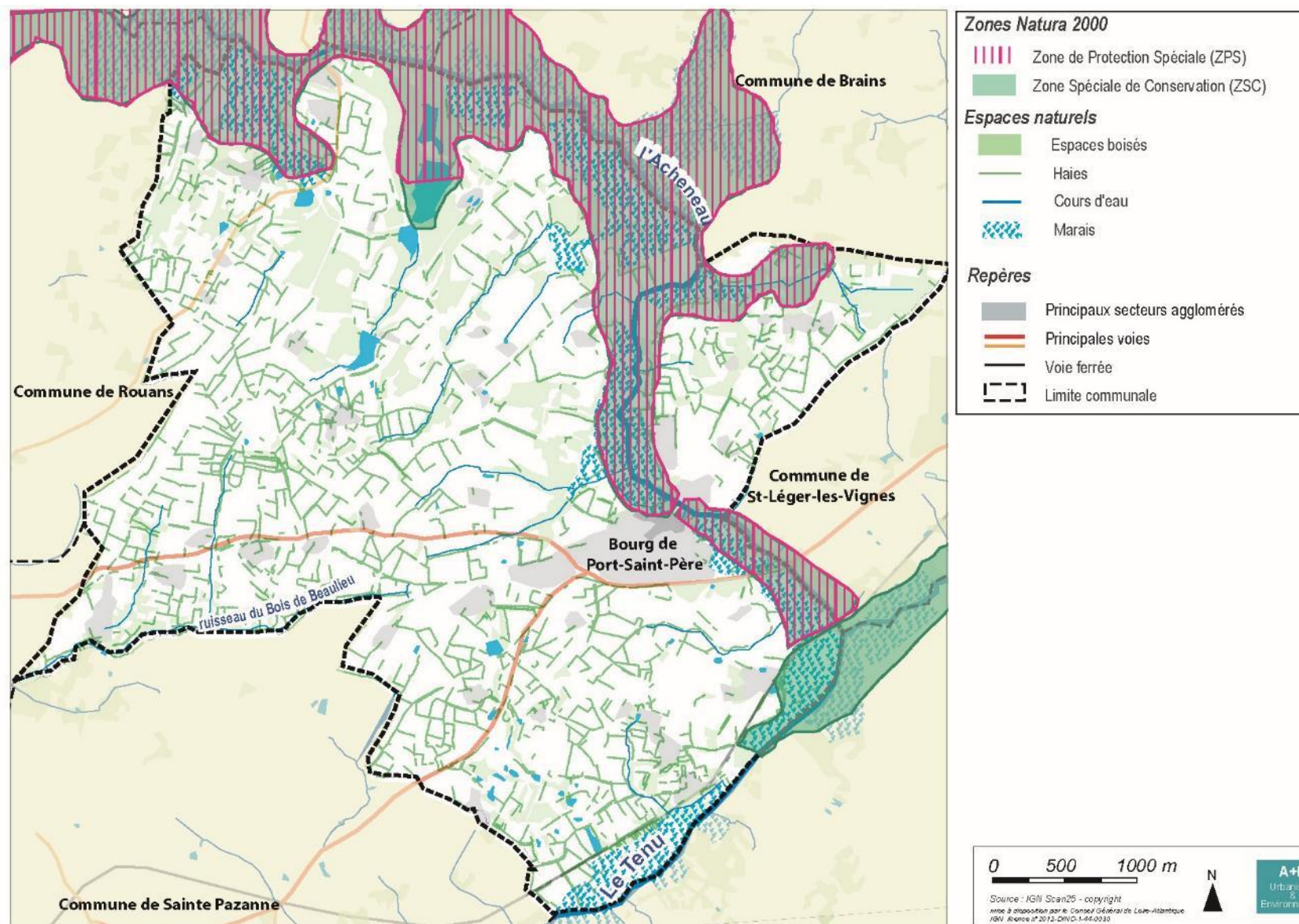
Le Lac de Grand-Lieu (site n°FR7200014) a également été désigné le 1^{er} février 1995 comme **site RAMSAR** (au titre de la convention pour la conservation des zones humides). Sur le territoire de Port-Saint-Père, le site RAMSAR concerne la pointe Sud-Est de la commune, au niveau de la confluence Tenu-Acheneau.

Comme pour le site « Estuaire de la Loire », le site « Lac de Grand-Lieu » est également inventorié comme **'zones humides d'importance majeure (ONZH n°FR511006)**.

Le lac bénéficie également d'autres protections réglementaires : réserve naturelle nationale, réserve nationale de pêche. Les périmètres de ces protections ne concernent toutefois pas le territoire de Port-Saint-Père.

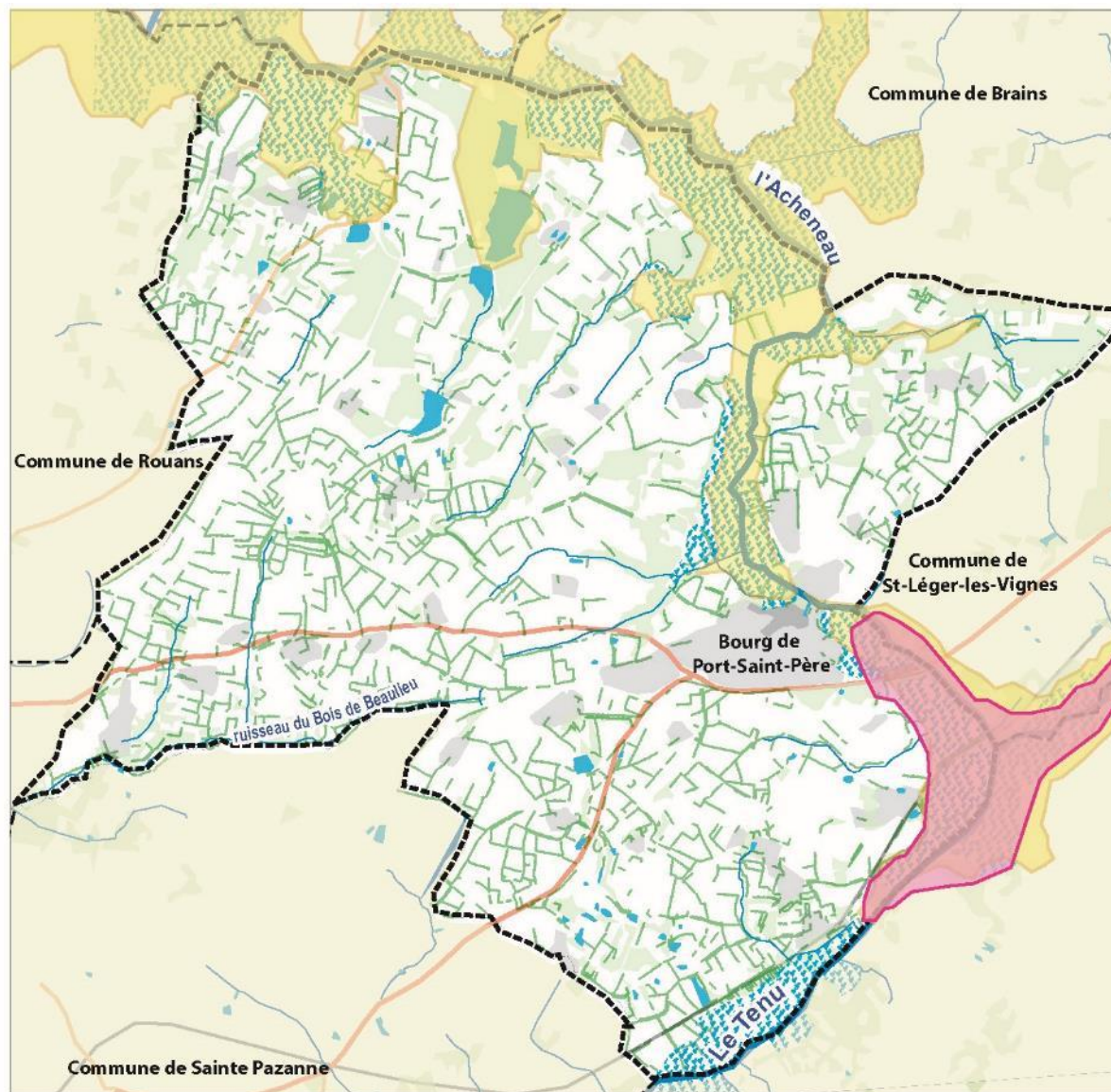
1.3.3. La préservation de la biodiversité et des qualités naturelles du territoire

Natura 2000



1.3.3. La préservation de la biodiversité et des qualités naturelles du territoire

Zones humides



Inventaires

- Secteur concerné par la convention de RAMSAR
- Zones humides d'importance majeure

Espaces naturels

- Espaces boisés
- Haies
- Cours d'eau
- Marais

Repères

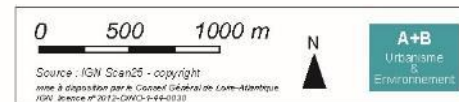
- Principaux secteurs agglomérés
- Principales voies
- Voie ferrée
- Limite communale

La convention de RAMSAR relative aux zones humides d'importance internationale, signée le 2 février 1971 a été ratifiée par la France le 1^{er} octobre 1986.

Elle est spécifique à un type de milieu et a pour but la conservation des zones humides répondant à des critères tout en affichant un objectif d'utilisation rationnelle de ces espaces et de leurs ressources.

Les zones humides concernées doivent avoir une importance internationale au point de vue écologique, botanique, zoologique, limnologique ou hydrologique.

Le vaste site naturel « Lac de Grand-Lieu » a été inscrit officiellement à cette convention le 1^{er} février 1995.



1.3.3. La préservation de la biodiversité et des qualités naturelles du territoire

Les espaces inventoriés

Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) sont issues d'un inventaire des espaces naturels réalisé par le Ministère de l'Environnement à partir de 1982. Il existe deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type 1 : secteurs de superficie généralement limitée abritant au moins une espèce ou un milieu naturel remarquable ou rare,
- les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes.

La commune de Port-Saint-Père est concernée par trois ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 :

La **ZNIEFF de type 1 n°520006647 « Lac de Grand-Lieu »** d'une superficie de 6270 hectares reprend globalement le même périmètre que le site Natura 2000, à savoir la limite des hautes eaux d'hiver et les bois riverains.

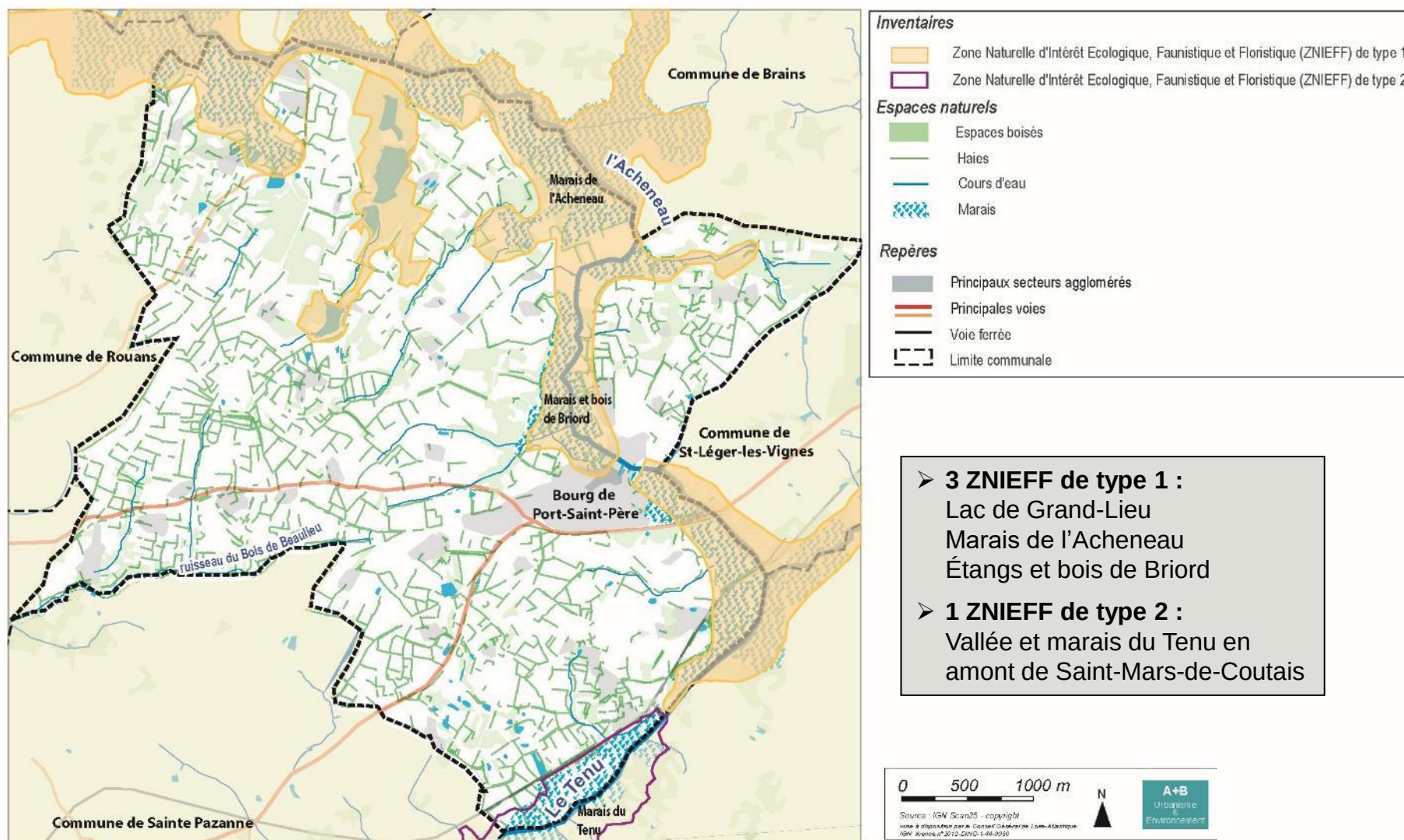
La **ZNIEFF de type 1 n°520006621 « Marais de l'Acheneau »** d'une superficie de 1108 hectares. Le périmètre de cette ZNIEFF relie le boug de Rouans à celui de Port-Saint-Père, le long de la vallée de l'Acheneau. Il s'agit d'une vallée marécageuse constituée de prairies humides inondables sillonnées de douves et de fossés, de prairies mésophiles, de près tourbeux et de roselières variées, abritant une flore riche et variée comprenant plusieurs espèces rares ou protégées sur le plan national ou régional. Cette zone humide constitue une importante zone de gagnage pour les anatidés hivernant en estuaire de la Loire et sur le lac de Grand-Lieu. Elle abrite d'autre part un petit carnivore rare dans la région ainsi qu'une intéressante diversité d'Odonates dont certains peu commun en Pays de la Loire.

La **ZNIEFF de type 1 n°520015276 « Etangs et Bois de Briord »** d'une superficie de 107 hectares. Il s'agit d'un ensemble de bois et d'étangs présentant un fort intérêt sur le plan mammologique, avifaunistique et floristique. Le site accueille notamment deux petits carnivores et un insectivore rare, ainsi qu'un anatidé nicheur peu commun dans la région. Cette zone abrite aussi une intéressante diversité d'odonates et plusieurs espèces végétales rares ou peu communes en Pays de la Loire.

La **ZNIEFF de type 2 n°520616262 « Vallée et marais du Tenu en amont de Saint-Mars-de-Coutais »** d'une superficie de 599 hectares. Il s'agit d'une vallée marécageuse dans sa partie aval et bordée de coteaux boisés et de bocage dans sa partie amont. Cette zone abrite une intéressante diversité floristique avec entre autre la présence de quelques plantes rares dans la région des Pays de la Loire. Cette rivière abrite aussi une bonne diversité d'Odonates dont quelques espèces rares, ainsi qu'un poisson rare dans la région.

1.3.3. La préservation de la biodiversité et des qualités naturelles du territoire

Espaces naturels



1.3.3. La préservation de la biodiversité et des qualités naturelles du territoire

Les espaces naturels sensibles

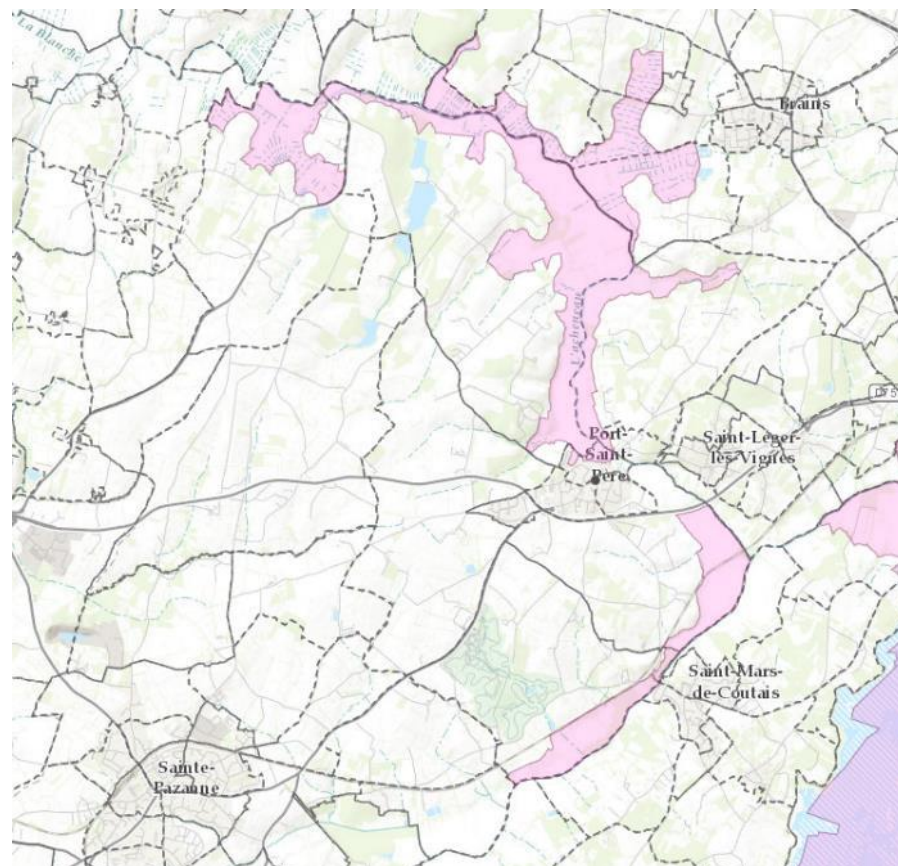
La commune de Port-Saint-Père est concernée par deux zones de préemption à l'intérieur desquelles le Département dispose d'un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Ces zones ont été créées par délibération communale du 25 novembre 1994 et par délibération départementale du 30 mars 1995. Elles s'étendent sur 64 hectares environ, localisés autour de l'Acheneau et du Tenu (cf. carte ci-contre).

Les objectifs de cette action sont de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au publics des Espaces Naturels Sensibles. Le périmètre des zones concernées est reporté sur des plans cadastraux en annexe n°12 du dossier de PLU. Tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur une zone de préemption d'un espace naturel sensible doit transmettre au Département une déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

A ce jour et à ce titre, le Département ne possède aucune propriété dans cette zone.

**Les zones de préemption des Espaces Naturels Sensibles
sur la commune de Port-Saint-Père**



Source : loire-atlantique.fr

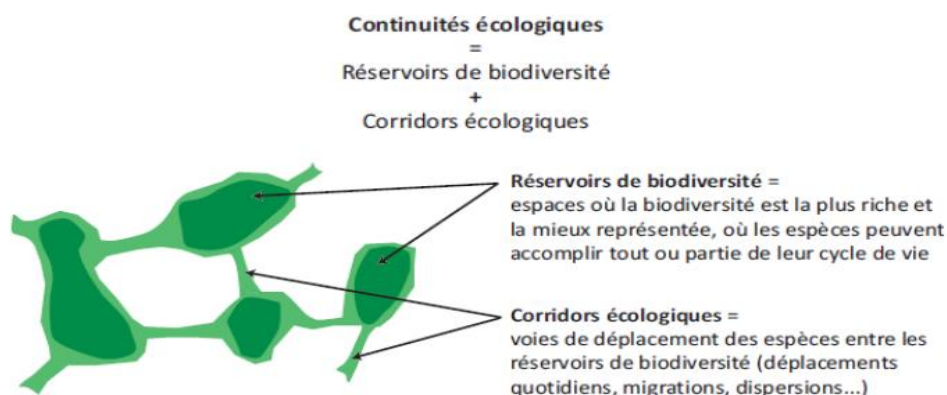
1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Les continuités écologiques constituant la Trame verte, bleue et bleue marine comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité représentent les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitants naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, et qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

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.



Le SRCE des Pays de la Loire

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du Préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil Régional le 16 octobre 2015.

Sur la commune de Port-Saint-Père, le SRCE identifie en réservoirs de biodiversité :

- la vallée de l'Acheneau,
- la vallée du Tenu, dans sa partie située entre le bourg de Saint-Mars-de-Coutais et la confluence avec l'Acheneau,
- les bois et étangs de Briord,
- une pointe Ouest du territoire, englobant les secteurs de La Frogerie jusqu'à la Terguerie (sous-trame bocagère)
- le réseau hydrographique de manière globale (sous-trame des milieux aquatiques)

Le SRCE identifie également en corridor écologique 'potentiel' (dont l'emprise doit être précisée localement) :

- un corridor linéaire reliant la vallée du Tenu au vaste réservoir bocager identifié sur les communes de Port-Saint-Père, Sainte-Pazanne (en partie Nord), Port-Saint-Père (pour sa pointe Ouest) et Rouans,
- deux corridors vallées, au niveau du Tenu (en amont du bourg de Saint-Mars-de-Coutais) et de l'Acheneau,

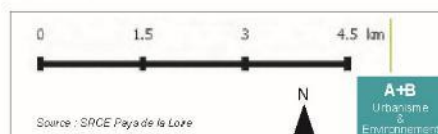
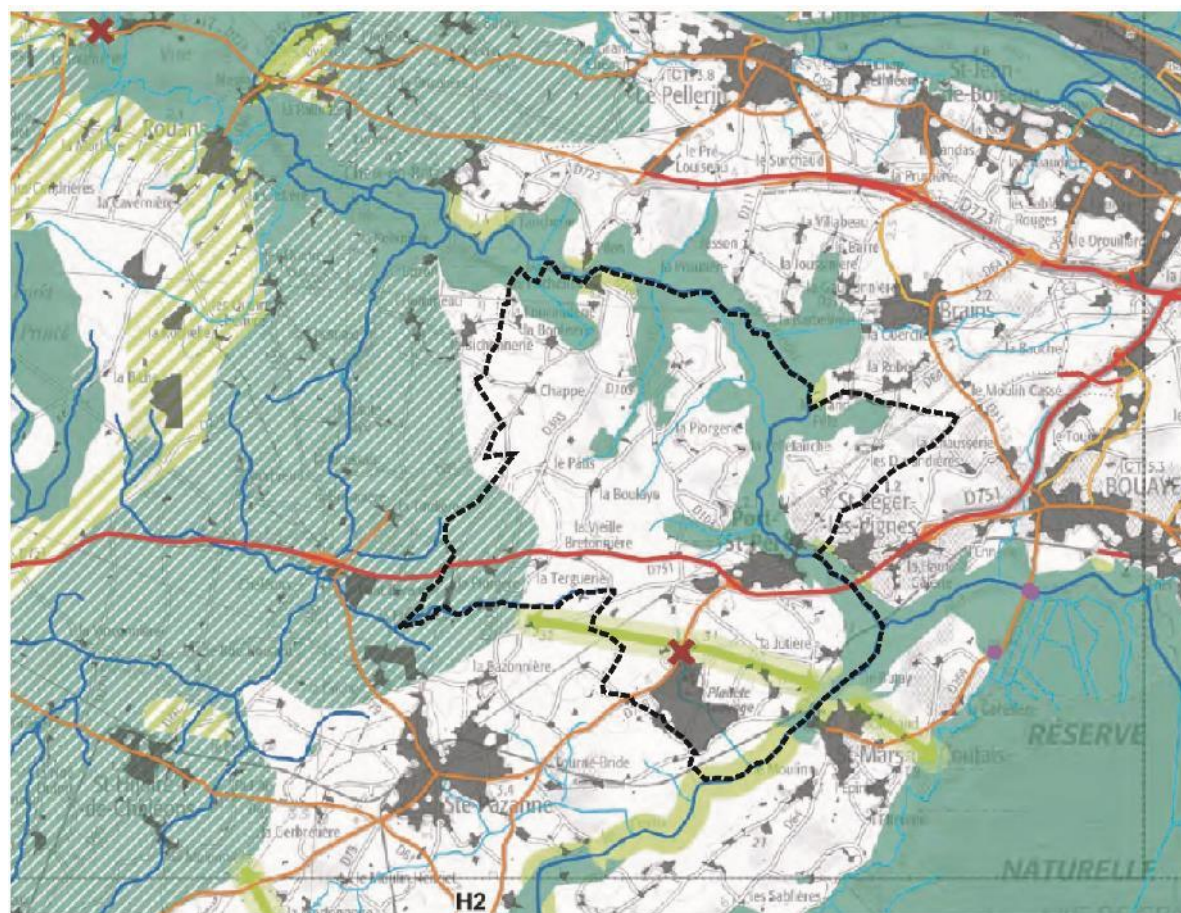
Il n'identifie pas de corridor territoire.

Les éléments de fragmentation potentiels de la Trame Verte et Bleue identifiés par le SRCE correspondent à :

- la tâche urbaine et notamment le bourg de Port-Saint-Père et le parc animalier,
- la RD 751 identifiée comme élément fragmentant linéaire très fort (niveau 1),
- la RD 758, identifiée comme élément fragmentant linéaire fort (niveau 2). Au niveau du croisement entre la RD 758 et le corridor linéaire, une rupture ponctuelle potentielle est matérialisée.

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Le SRCE des Pays de la Loire à l'échelle communale



Continuités écologiques

Réservoirs de biodiversité

- Sous-trame des milieux aquatiques
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
- ▨ Sous-trame bocagère

Corridors écologiques "potentiels" = dont l'emprise doit être précisée localement

- ◆ Corridors écologiques linéaires
- Corridors vallées
- ▨ Corridors territoriaux

Éléments de fragmentation potentiels

Éléments fragmentant ponctuels

- Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
- ✗ Ruptures potentielles aux continuités écologiques

Éléments fragmentant linéaires

- Niveau 1 = très fort
- Niveau 2 = fort
- Niveau 3 = moyen

Éléments fragmentant surfaciques

- Tâche urbaine

Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

Ouvrages permettant le maintien des continuités

- Passage à faune
- Viaduc

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

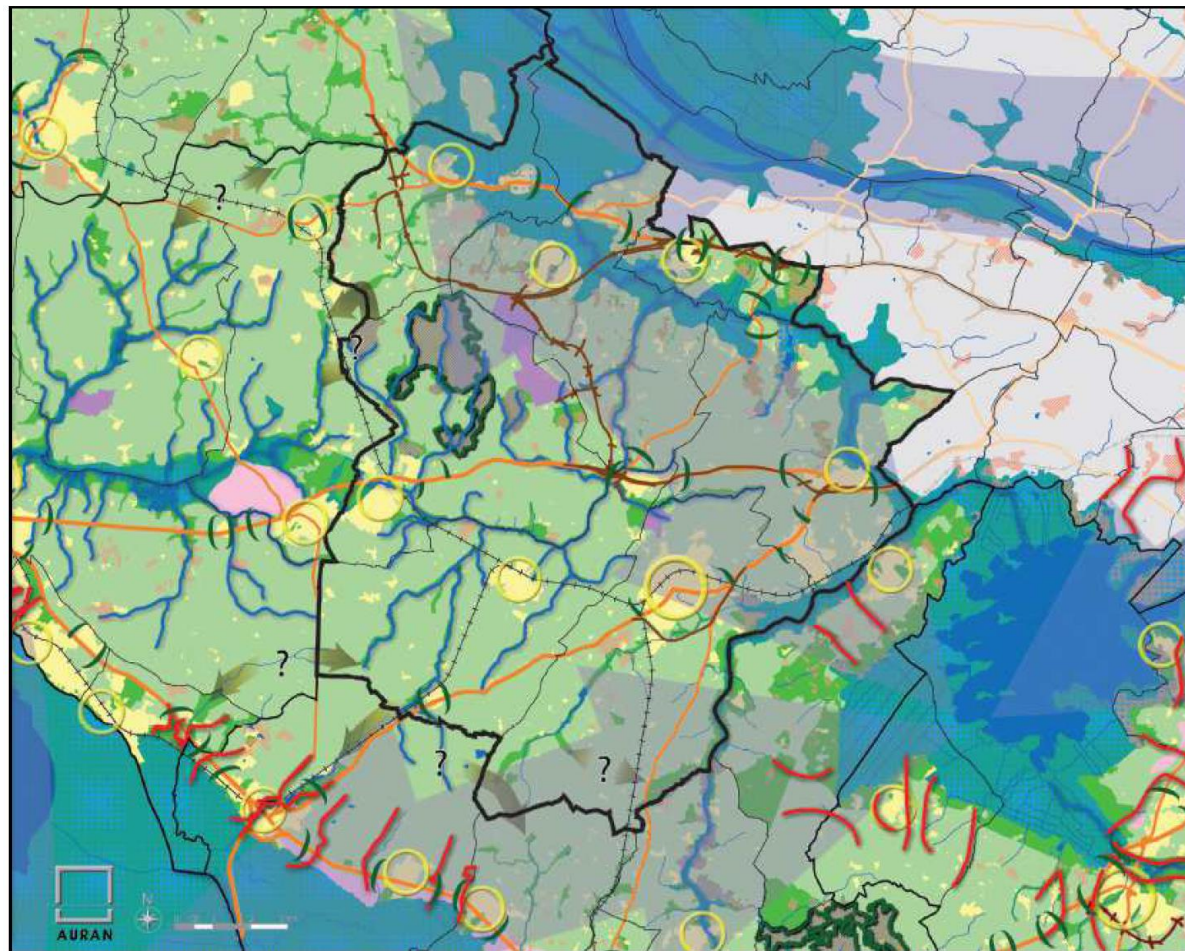
La trame verte et bleue du SCoT du Pays de Retz

Le SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, identifie la trame verte et bleue à l'échelle de son territoire. Elle identifie les principaux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et éléments de fragmentations.

Il demande aux communes d'établir une carte de la trame verte et bleue de leur territoire, identifiant les principaux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et discontinuités, en s'appuyant sur la connaissance des écosystèmes de leur propre territoire et sur la cartographie définie à l'échelle du SCoT.

Il demande également à ce que les PLU garantissent le bon fonctionnement et la pérennité de ces milieux.

Cartographie de la Trame verte et bleue du SCoT à l'échelle de l'ancienne communauté de communes Cœur Pays de Retz



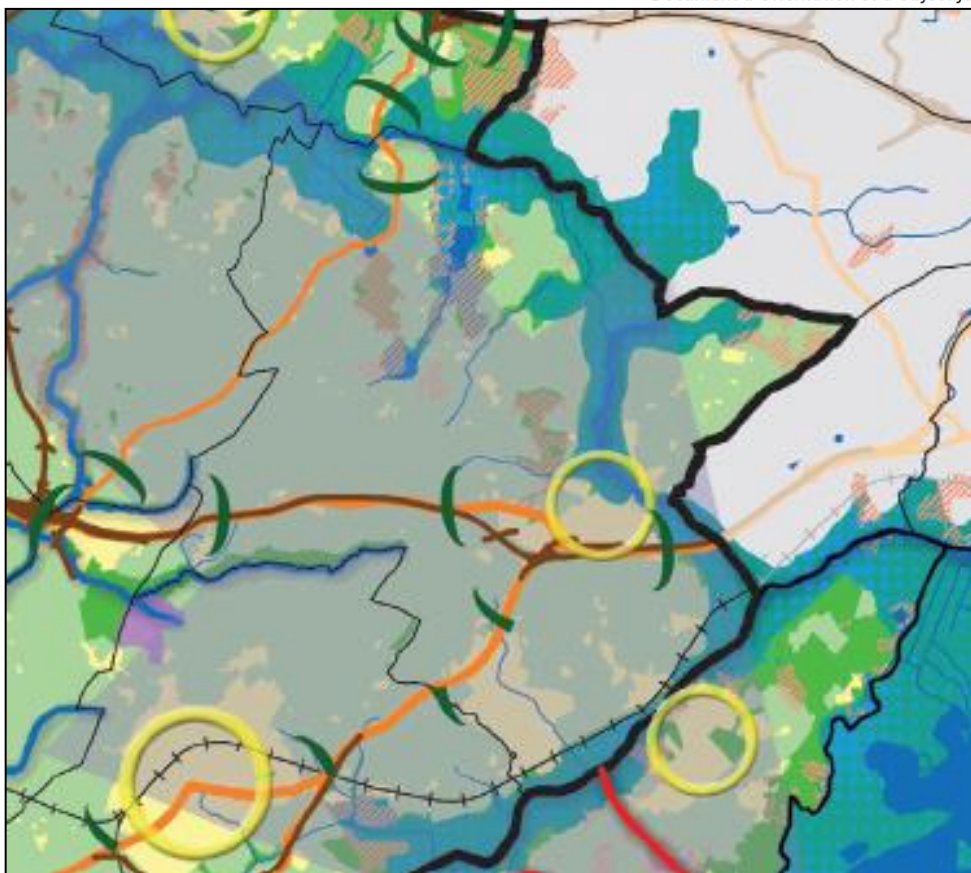
*Source : SCOT du Pays de Retz,
Document d'Orientation et d'Objectifs
Légende : voir page suivante*

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Le SCoT identifie sur la commune (voir extrait ci-contre) :

- les principaux ruisseaux et rivières en tant que cours d'eau à protéger,
- les réservoirs de biodiversité d'ores et déjà identifiées qui correspondent à la vallée de l'Acheneau et la vallée du Tenu,
- les principaux boisements (bois de Briord, de Grandville, bois des Planchettes, ...) à renforcer
- un grand couloir migratoire de l'avifaune (entre l'estuaire de la Loire et le lac de Grand-Lieu
- le reste du territoire (au sein de la nature ordinaire) est visé par le maintien et l'affirmation d'une trame bocagère fonctionnelle et un réseau de mares et zones humides as

Source : SCOT du Pays de Retz,
Document d'Orientation et d'Objectifs



- 1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique, favoriser la « nature en ville »**
 - Favoriser la nature en ville.
 - Limiter les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine, estuarienne et lacustre.
 - S'appuyer sur les coupures d'urbanisation de la loi Littoral.
 - Préserver, valoriser et conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées.
 - Renforcer les petits boisements existants.
 - Considérer le potentiel de biodiversité des carrières.
- 2 - Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques**
 - Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité.
 - Préserver l'intégrité structurelle des principaux boisements.
 - Maintenir et affirmer au sein de la nature ordinaire une trame bocagère fonctionnelle.
 - Maintenir un réseau de mares et zones humides associées
 - Préserver les continuités écologiques constituées par les petits cours d'eau et leurs abords immédiats.
 - Analyser les continuités écologiques présumées.
- 3 - Améliorer la qualité de l'eau, protéger les principaux cours d'eau et préserver les zones humides**
 - Protéger les principaux cours d'eau et les principaux réservoirs de biodiversité aquatique.
 - Préserver les zones de captage et leurs abords
- 4 - Prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages**
 - Prendre en compte les grands couloirs migratoires de l'avifaune.
 - Maîtriser le développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.
 - Prendre en compte la libre circulation des espèces dans les aménagements.
- 5 - Améliorer la qualité et la diversité des paysages**
 - Maintenir des « coupures vertes » le long des axes routiers principaux.
 - Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère fonctionnelle et à l'insertion des implantations maraîchères.

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Méthodologie proposée dans le cadre de la révision du PLU

Dans le cadre de la révision du PLU, une **étude** a été menée pour l'identification de la **Trame Verte et Bleue à l'échelle communale**. Cette étude intègre un inventaire des haies et des boisements de la commune, composantes de la trame verte, venant en complément de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, composantes de la trame bleue, déjà réalisé.

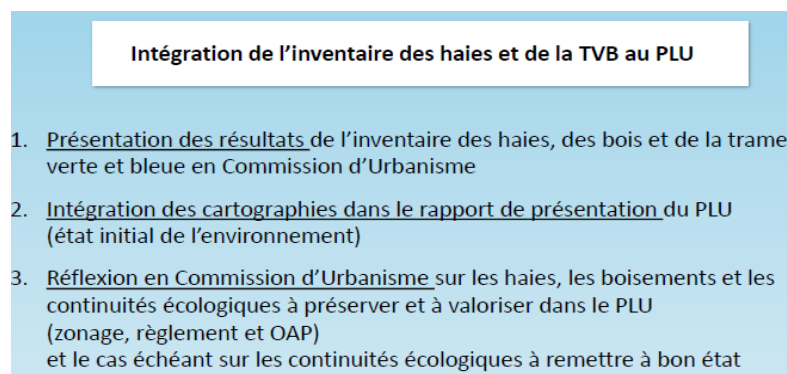
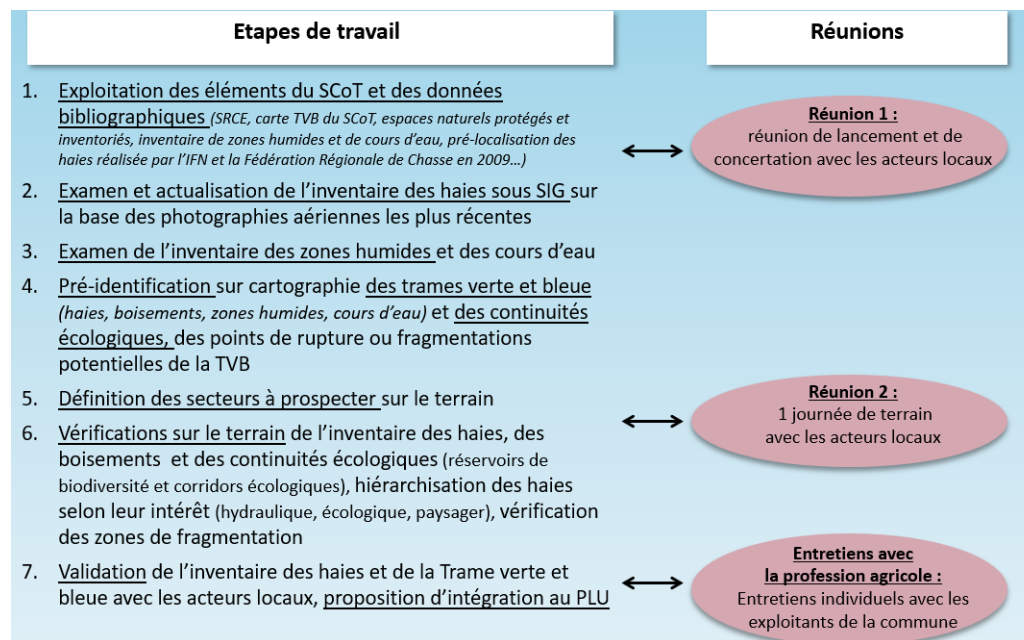
Elle a été suivie par un groupe de travail spécifique (associant des élus, des exploitants agricoles, des pêcheurs, des représentants d'associations locales) qui s'est réuni à plusieurs reprises :

- lors d'une **réunion de lancement le 16 mai 2017** : présentation et définition de la Trame Verte et Bleue, contexte réglementaire, méthodologie de l'étude, premiers éléments sur le contexte environnemental et naturel de la commune,
- lors d'une **réunion de travail** sur cartographie le **16 avril 2018**.

Des investigations de terrain ont été réalisées par le bureau d'études A+B afin d'établir un diagnostic des haies et des bois - éléments de la Trame Verte - et des continuités écologiques. L'identification de ces continuités écologiques s'est également appuyée sur l'inventaire des zones humides et cours d'eau réalisé dans le cadre du SAGE Estuaire de la Loire en 2012.

Les **résultats de l'étude** ont ensuite été présentés à la **Commission PLU**. Ces réunions ont également eu pour objet d'échanger autour de l'intégration de la Trame Verte et Bleue au PLU et de sa traduction réglementaire (préservation des zones humides, des cours d'eau, des haies d'intérêt paysager, écologique et hydraulique, des boisements).

Des entretiens individuels avec les **exploitants agricoles** de la commune ont ensuite été réalisés les **5, 12 et 23 mars 2021** et ont permis d'échanger sur les effets réglementaires de la protection de la TVB.



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau (trame bleue)

En compatibilité avec le SAGE Estuaire de la Loire, un inventaire communal des zones humides et des cours d'eau a été réalisé en 2012. L'étude, réalisée par le bureau d'études EF Etudes, est annexée au présent dossier de PLU.

L'inventaire communal a permis de recenser 648 hectares de zones humides, soit environ 20 % de la superficie du territoire (cf. carte en page suivante)

L'inventaire intègre des zones humides artificielles comme les bassins de lagunage ou bassins de rétention des eaux pluviales.

En complément, des zones humides ont été identifiées dans le cadre de l'étude réalisée par le département pour le doublement de la RD751.

D'après cet inventaire, les cours d'eau représentent un linéaire de 87,5 km, dont :

- 26,2 km de cours d'eau « naturel »,
- 16,2 km de cours d'eau « recalibré » en fossé,
- 0,4 km de cours d'eau « busé »,
- 44,7 km de « douves » (marais),

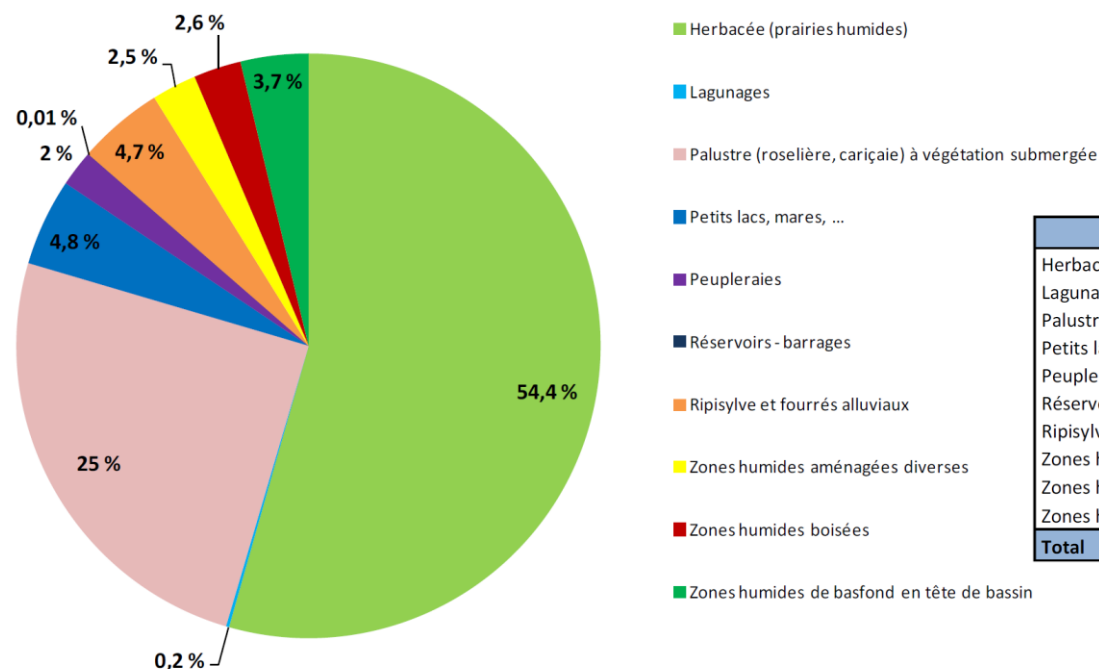


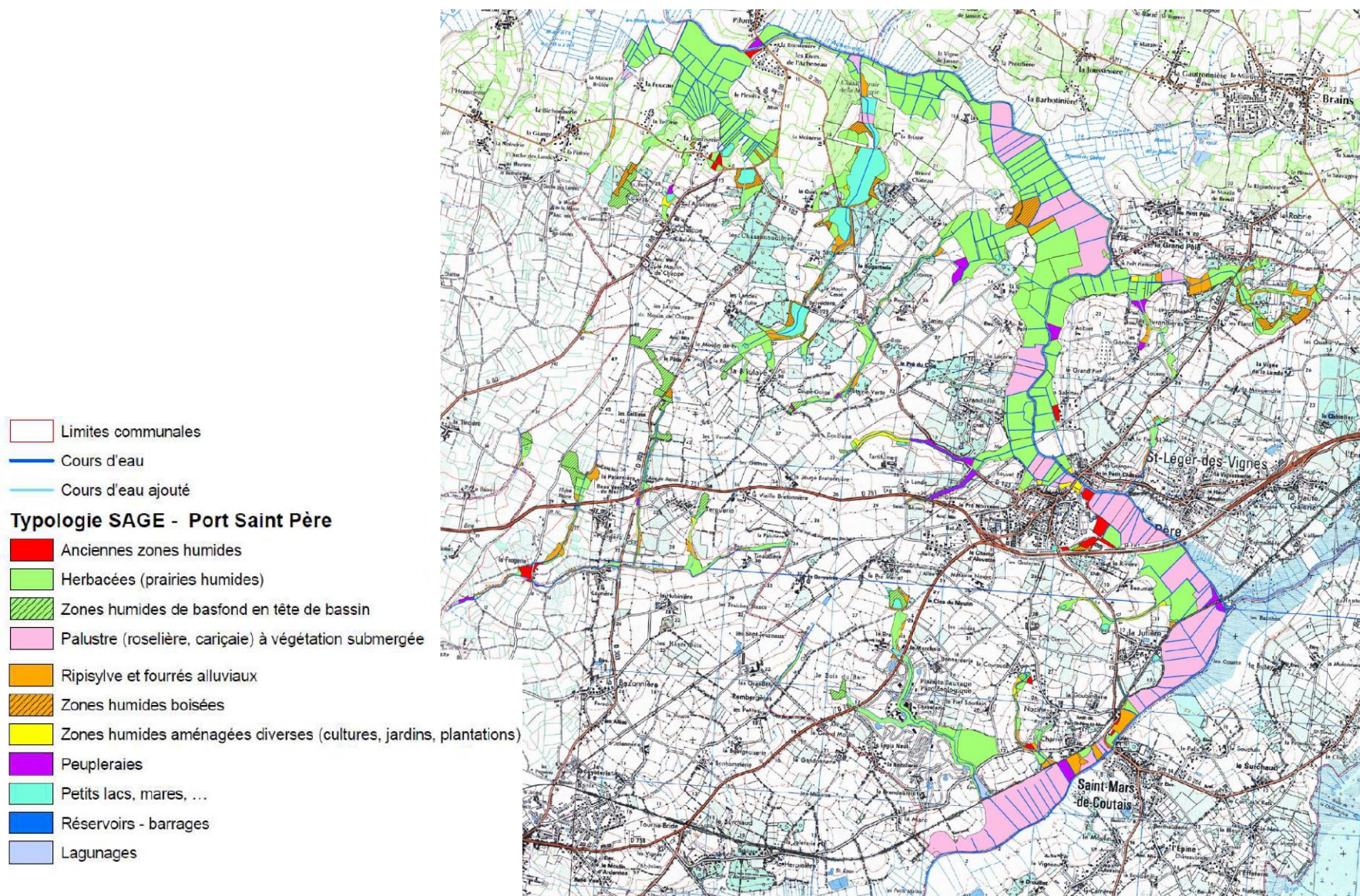
Tableau de la typologie du SAGE

Typologie SAGE	Surface des ZH (ha)	% des ZH
Herbacées (prairies humides)	352,6	54,4%
Lagunages	1,2	0,2%
Palustre (roselière, cariçaie) à végétation submergée	162,1	25,0%
Petits lacs, mares, ...	31,3	4,8%
Peupleraies	12,9	2,0%
Réservoirs - barrages	0,1	0,01%
Ripisylve et fourrés alluviaux	30,8	4,7%
Zones humides aménagées diverses	16,1	2,5%
Zones humides boisées	17,1	2,6%
Zones humides de basfond en tête de bassin	24,3	3,7%
Total	648,3	100,0%

Source : Inventaire des zones humides et des cours d'eau, EF Etudes, 2012

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Cartographie des zones humides et cours d'eau inventoriés



Source : Inventaire des zones humides et des cours d'eau, EF Etudes, 2012

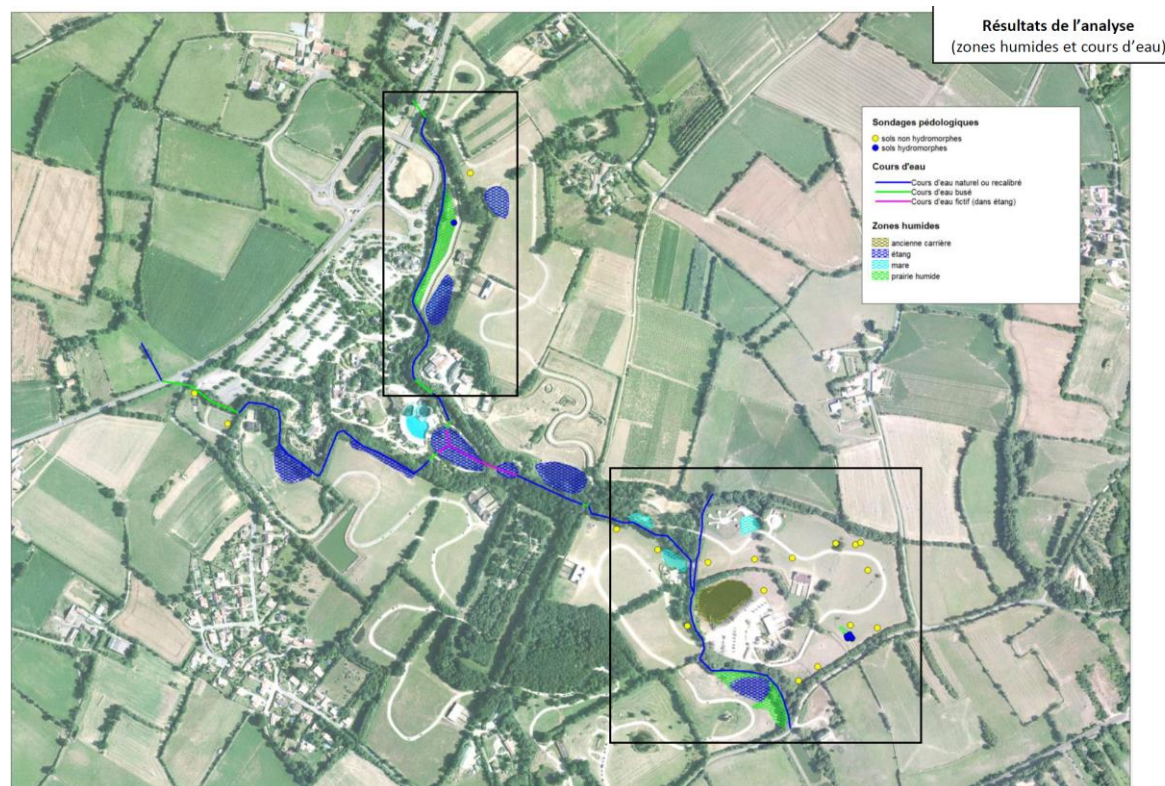
1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Compléments d'étude zones humides sur le secteur de 'Planète Sauvage'

Suite à l'examen de l'inventaire communal réalisé par EF Etudes en 2012, il est apparu des erreurs de cartographie des zones humides localisées au sein du parc animalier de 'Planète Sauvage', certains espaces déjà artificialisés ont notamment été inventoriés en zones humides. La commune a souhaité ainsi revoir, dans le cadre de la présente procédure de révision de PLU, la délimitation précise des zones humides au sein du parc de Planète Sauvage afin de la reporter au plan de zonage. De la même manière, le tracé du cours d'eau qui traverse le parc de Planète Sauvage (ruisseau des Domaines) présente quelques imprécisions et ne correspond pas tout à fait à la réalité du terrain. L'objectif était donc également d'ajuster de manière plus fine le tracé de ce cours d'eau.

Une étude spécifique de délimitation des zones humides a ainsi été réalisée en 2021 par le bureau d'études A+B Urbanisme et Environnement.

L'étude, annexée au dossier de PLU, a permis de redéfinir, de façon beaucoup plus fine, non seulement le contour des zones humides (conformément à l'arrêté du 1^{er} octobre 2009) mais également le tracé du cours d'eau traversant le parc de Planète Sauvage. Outre une connaissance plus fine du territoire, ces éléments permettront de mieux appréhender, d'un point de vue environnemental, les futurs projets de construction ou d'aménagement du parc et leurs éventuels effets sur les zones humides et sur le cours d'eau.



Source : Etude "zones humides" : inventaire et caractérisation, A+B Urbanisme et Environnement, février 2021

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

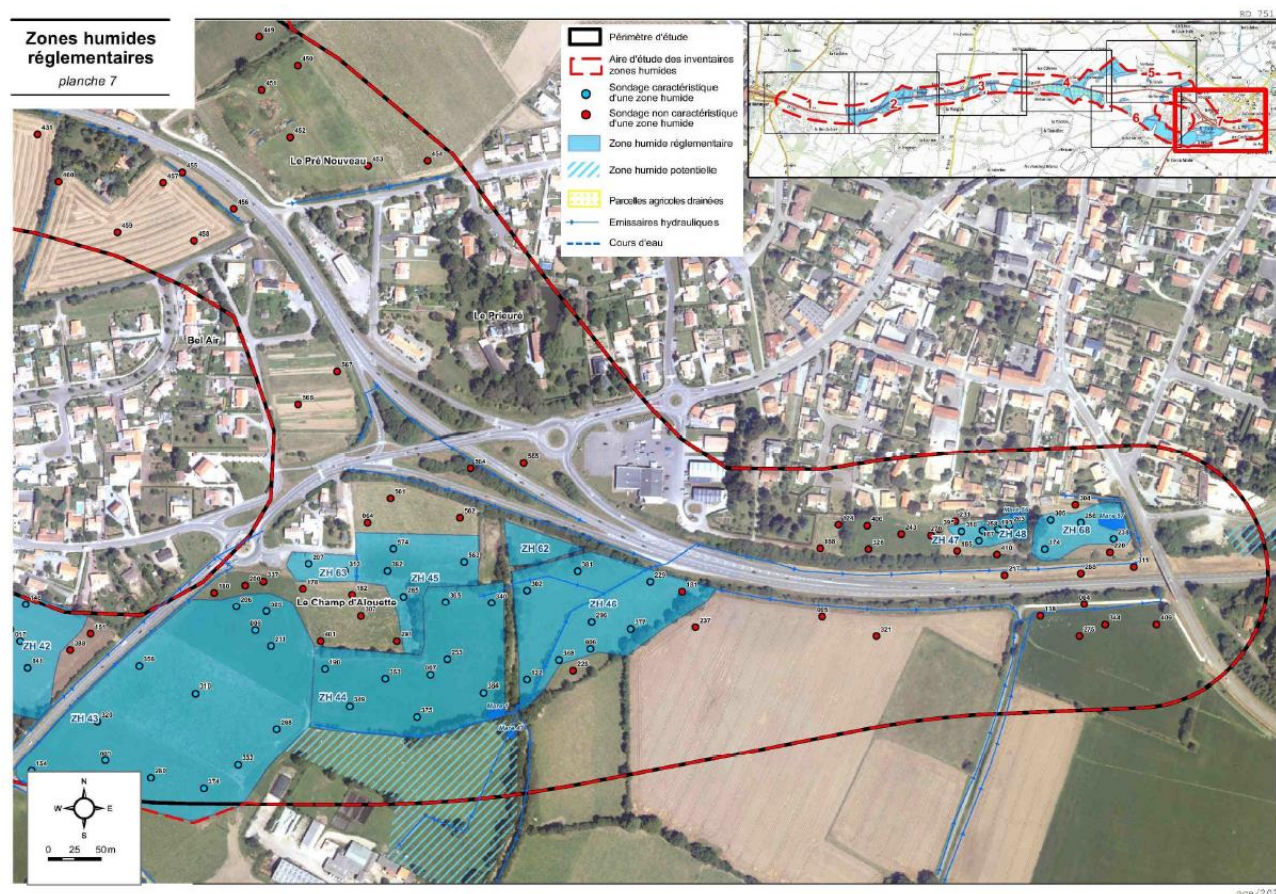
Compléments d'étude zones humides sur le secteur d'étude pour le doublement de la RD751

Dans le cadre des réflexions conduites par le Département de la Loire-Atlantique sur le doublement de la RD751 entre Port-Saint-Père et Le Pont-Béranger, des études ont été conduites pour localiser les zones humides présentes sur les différents scénarios étudiés.

Ces études ont été partagées dans le cadre de la consultation publique sur les différents scénarios conduite au cours de l'année 2022.

Elles viennent alimenter et affiner la connaissance des zones humides sur le territoire de la commune de Port-Saint-Père le long de l'actuelle RD751.

L'étude, annexée au dossier de PLU, permettra de mieux appréhender, d'un point de vue environnemental, les futurs projets de construction ou d'aménagement sur le secteur concerné.



Source : *État initial de l'environnement pour l'aménagement à 2x2 voies de la RD751
Département de la Loire-Atlantique et SCE
Novembre 2020*

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'inventaire des boisements

Les **boisements inventoriés** sur le territoire communal couvrent une superficie totale d'environ **280 hectares, soit 8,6 % du territoire** ; taux légèrement supérieur à celui du SCoT (5%) mais inférieur à celui du Département (10%). Les forêts de feuillus sont les plus représentées : plus de 240 hectares, soit plus de 85% des boisements (voir tableau ci-contre). Certains bois sont issus du développement spontané de friches, elles-mêmes liées au morcellement du parcellaire, à la faible qualité des terres et aux difficultés d'exploitation agricole.

Les bois sur la commune se caractérisent par leur morcellement. Les boisements les plus importants se retrouvent au Nord de la commune, essentiellement autour des châteaux de Briord (*voir photo aérienne ci-dessous*) et de Grandville.

La carte de l'inventaire des boisements est présentée en page suivante.

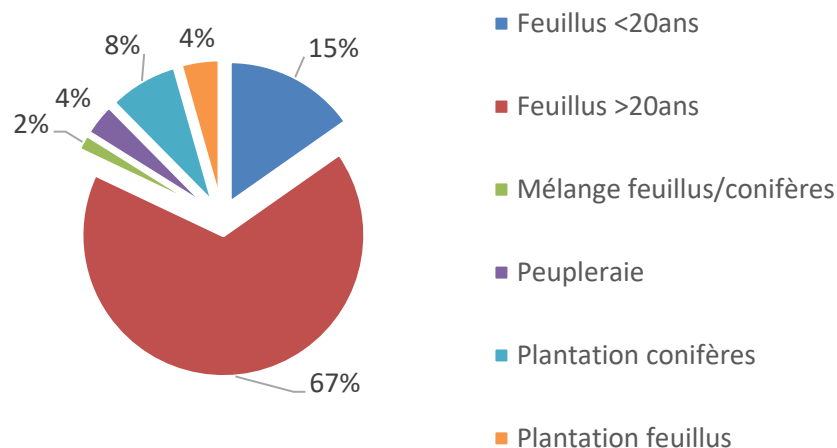
Les principaux boisements (Briord, Grandville) sont soumis à un plan simple de gestion (permettant d'assurer une gestion durable du bois).



Boisement des Chassenaudières (au Sud-Ouest de Briord)

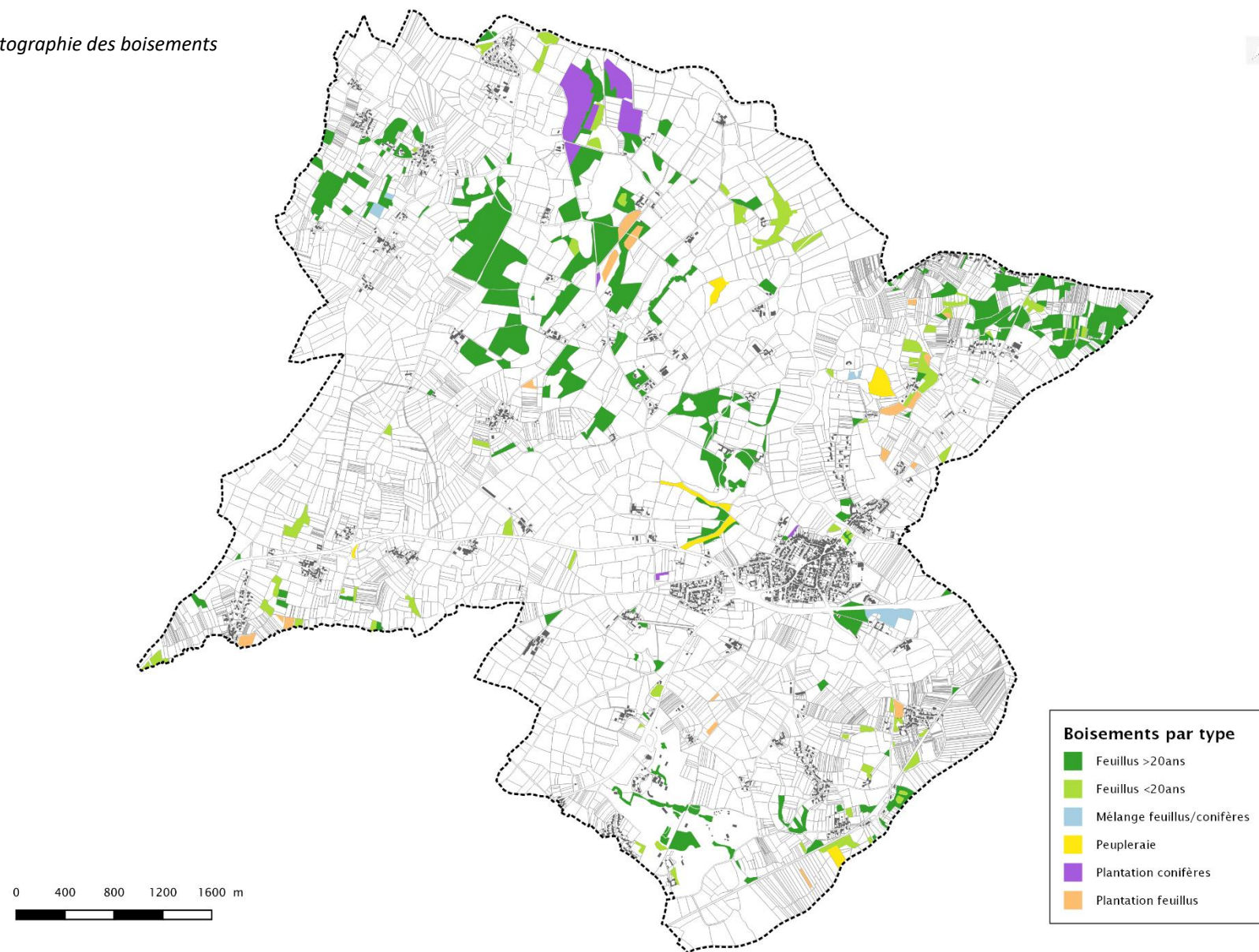
Type de boisements	Surface m ²	Surface ha	représentativité
Feuillus <20ans	428288,02	42,83	15,3%
Feuillus >20ans	1874182,71	187,42	66,8%
Mélange feuillus/conifères	52194,52	5,22	1,9%
Peupleraie	103876,64	10,39	3,7%
Plantation conifères	224024,62	22,40	8,0%
Plantation feuillus	124041,3	12,40	4,4%
TOTAL	2806607,81	280,66	100%

Type de boisements



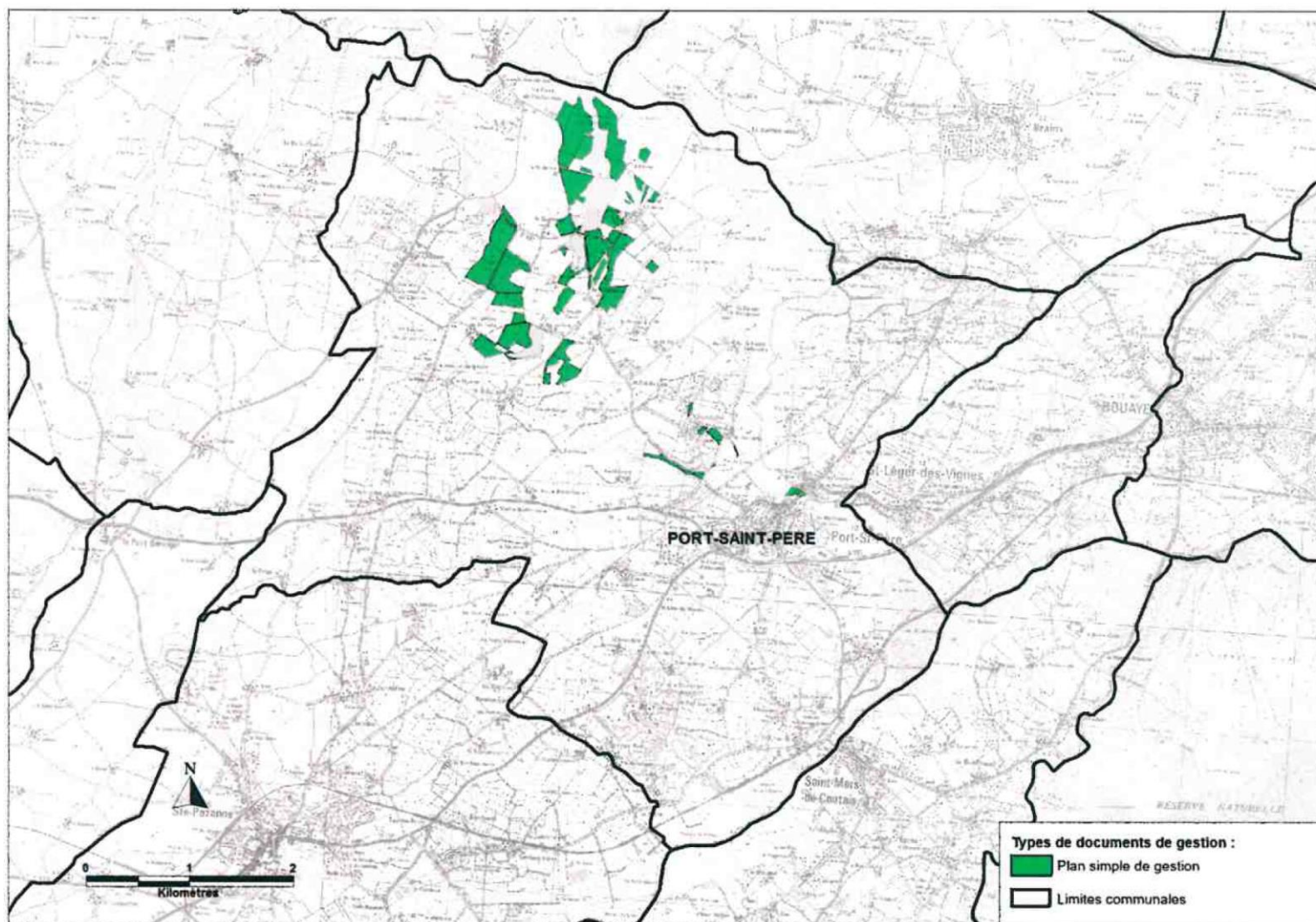
1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Cartographie des boisements



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Cartographie des boisements privés disposant d'une garantie de gestion forestière durable



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'inventaire des haies

L'inventaire des haies a permis de recenser plus de 215 kml de haies bocagères sur le territoire communal, représentant une densité bocagère élevée d'environ 66 ml/ha, supérieure à la moyenne départementale qui s'élève à environ 56 ml/ha. Cette densité s'explique avant tout par l'absence de remembrement général sur la commune de Port-Saint-Père.

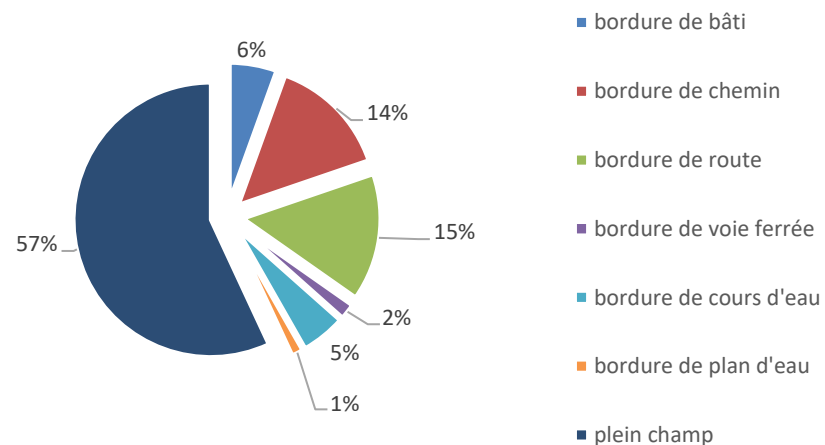
Les haies les plus représentées sont celles localisées en plain champ (57%), puis celles localisées en bordure de route (15%) et de chemin (14%).

La carte de l'inventaire des haies est présentée en page suivante.

Les haies supprimées depuis 2009 ont également été identifiées (par comparaison entre l'inventaire réalisé par la Fédération Régionale de Chasse sur la base de la photographie aérienne de 2009 et les photographies aériennes de 2016 complétées par des relevés de terrain). Ainsi, plus de 2 kml de haies ont été supprimées depuis 2009, du fait principalement de restructuration d'exploitations agricoles (agrandissement de la taille des exploitations, échanges de parcelles).

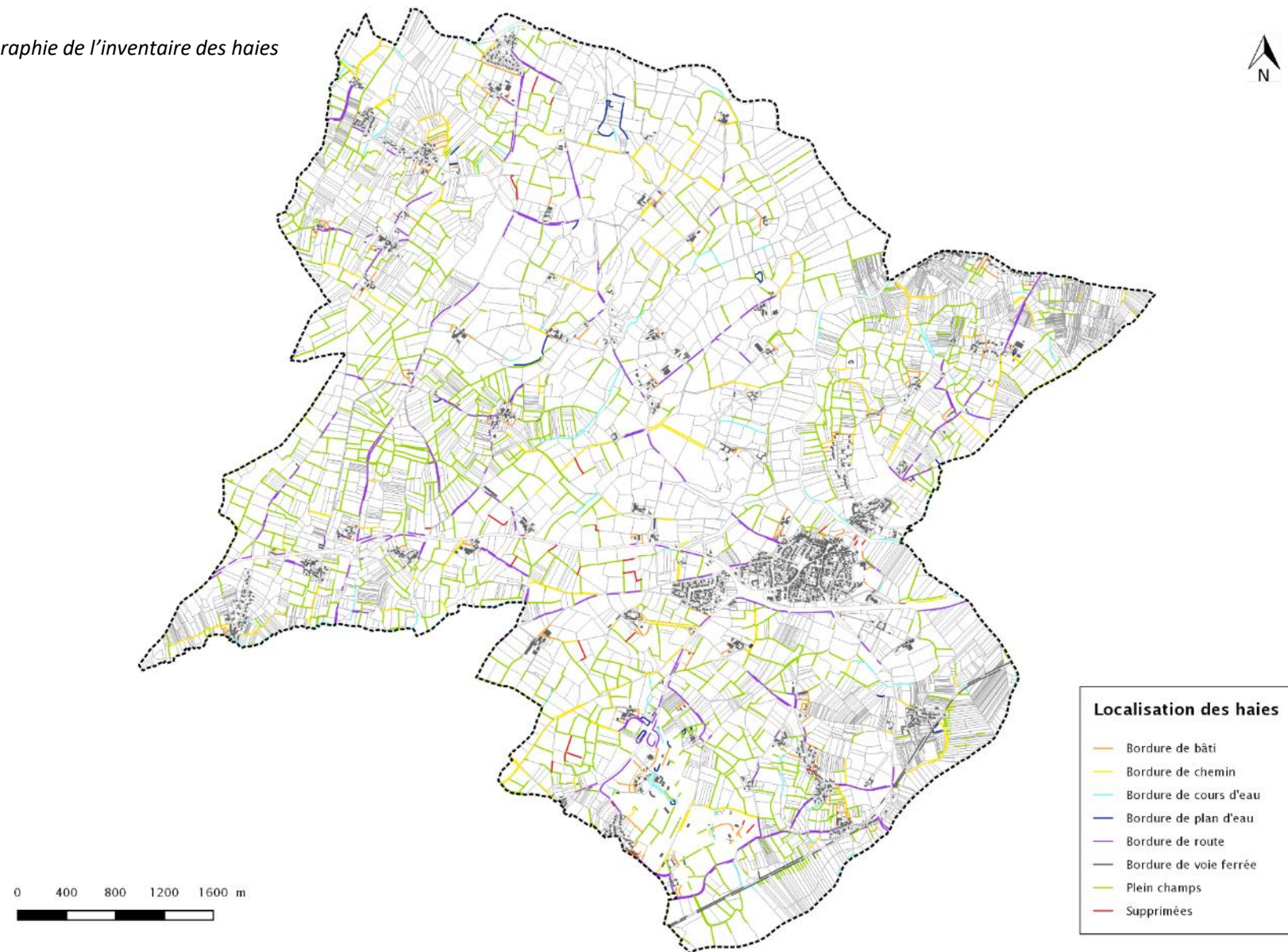
Localisation des haies	linéaire en m	linéaire en km	représentativité
bordure de bâti	11881,54	11,88	6%
bordure de chemin	30679,93	30,68	14%
bordure de route	32270,09	32,27	15%
bordure de voie ferrée	3920,19	3,92	2%
bordure de cours d'eau	11196,11	11,20	5%
bordure de plan d'eau	2831,5	2,83	1%
plein champ	122622,18	122,62	57%
TOTAL	215401,54	215,40	100%
haies supprimées entre 2009 et 2019	2378,62	2,38	

Répartition des haies



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Cartographie de l'inventaire des haies



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'étude Trame verte et bleue

L'étude sur la Trame Verte et Bleue a permis, sur la base des éléments de trame verte et de trame bleue, d'identifier à l'échelle communale (*cf. carte page suivante*) :

- les réservoirs de biodiversité,
- les corridors écologiques dont certains altérés,
- les principaux obstacles aux continuités écologiques.

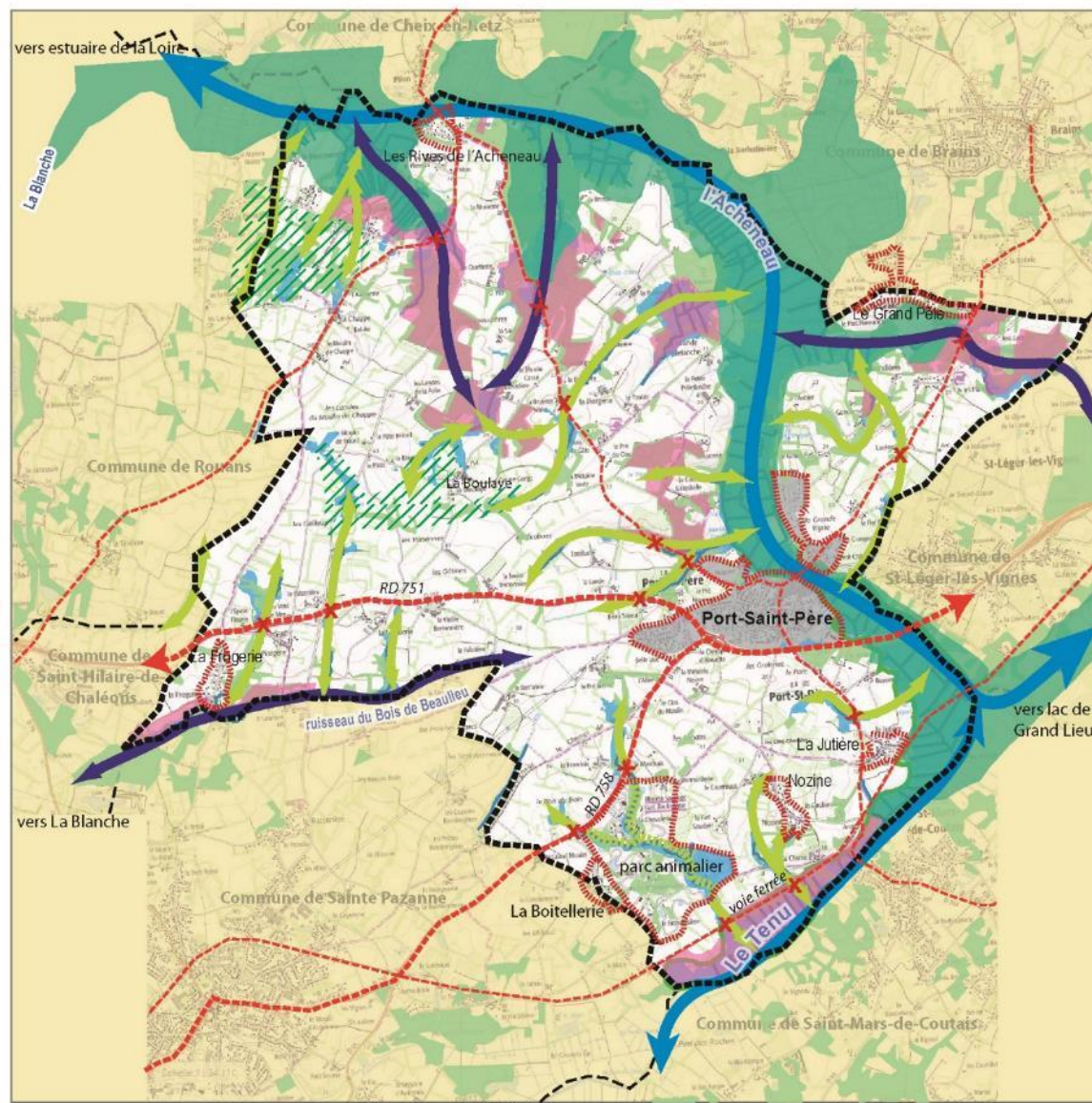
Les réservoirs de biodiversité

L'étude a permis de hiérarchiser les réservoirs en 3 niveaux (cf. carte ci-contre) :

- les réservoirs de biodiversité majeurs (vallée et marais de l'Acheneau, vallée et marais du Tenu en aval du bourg de Saint-Mars-de-Coutais), correspondant aux sites Natura 2000 d'intérêt écologique, floristique et faunistique remarquable,
- les réservoirs de biodiversité secondaires qui correspondent à des secteurs de ZNIEFF, de boisements importants ou de vallons humides et boisés. Il s'agit des bois et des étangs du secteur de Briord (inventoriés en ZNIEFF de type 1), de la vallée et marais du Tenu dans sa partie amont du bourg de Saint-Mars-de-Coutais (en ZNIEFF de type 2), des marais des Mares (entre La Gobinière et La Grande Pelletanche, secteur en ZNIEFF de type 1), des bois de Grandville, des bois du secteur des Landes, des bois des Chassenaudières et du vallon du ruisseau du Bois de Beaulieu (affluent de La Blanche).
- les réservoirs de biodiversité d'intérêt local qui correspondent à des secteurs intéressants de densité bocagère et/ou boisé. Ils se situent au niveau de La Quessière (au Nord-Ouest du territoire), à proximité des marais de l'Acheneau et autour de La Boulaye (secteur de densité bocagère, situé en tête de bassin-versant et de sources de plusieurs ruisseaux)

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue proposée à l'échelle communale dans le cadre de la révision du PLU



Continuités écologiques

Éléments de la trame bleue

-  cours d'eau
-  Zones humides

Éléments de la trame verte

-  Boisements
-  Haies, alignements d'arbres

Continuités écologiques

-  Réservoir de biodiversité majeur
-  Réservoir de biodiversité secondaire
-  Réservoir de biodiversité d'intérêt local (secteur de densité bocagère et/ou boisée)
-  Continuité écologique majeure (vallées de l'Acheneau et du Tenu)
-  Continuité écologique secondaire
-  Corridor écologique
-  Corridor écologique altéré

Principaux obstacles aux continuités écologiques

-  principales voies routières et voie ferrée
-  principaux espaces urbanisés

Repères

-  Agglomération
-  Principales voies
-  Limite communale

0 500 1000 m



A+B
Urbanisme
&
Environnement

Sources : IGN, Sezan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN, Service N°1012 DMO-1-44-0000

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Les corridors écologiques

Tout comme pour les réservoirs de biodiversité, l'étude met aussi en avant une hiérarchisation de l'intérêt des corridors identifiés sur le territoire :

- Les vallées de l'Acheneau et du Tenu jouent à la fois le rôle de réservoir de biodiversité mais également et parallèlement de corridor écologique. Elles assurent notamment des possibilités de liaison entre l'estuaire de la Loire et le lac de Grand Lieu ou encore vers le marais Breton. Elles forment donc, non seulement un réservoir majeur de biodiversité, mais aussi un corridor d'intérêt majeur.
- des corridors écologiques secondaires liés à des vallons affluents boisés de L'Acheneau ou de La Blanche ou à des bois identifiés en réservoir de biodiversité secondaire (ruisseau des Planchettes, ruisseau de Briord, ruisseau du Bois de Beaulieu). Ces corridors assurent des liaisons entre des réservoirs de biodiversité secondaires et des réservoirs de biodiversité majeurs, notamment vers les marais de l'Acheneau.
- des corridors tertiaires linéaires correspondant à des vallons plus étroits, humides et parfois boisés, reliés aux corridors majeurs ou secondaires. Ils assurent des liaisons entre le plateau agricole bocager ou semi-bocager et les différents réservoirs de biodiversité.

L'étude n'a pas confirmé la présence avérée d'un corridor linéaire en partie Sud du territoire (entre la vallée du Tenu et le secteur bocager du Nord de Sainte-Pazanne et de Port-Saint-Père) comme identifié dans le SRCE des Pays de la Loire (*cf. extrait ci-contre*). Ce corridor traverse en effet, à cet endroit, un plateau agricole relativement ouvert, avec une faible densité bocagère et l'absence de boisements. En outre, il est fragmenté non seulement par la voie ferrée mais également par la RD 758, voie à fort trafic (plus de 12 000 véhicules/jour). A proximité, la présence du parc animalier, des secteurs urbanisés de La Boitellerie, de Nozine, du Courroucé ou encore de La Jutière, ayant connus de nombreuses nouvelles constructions ces dernières années, limitent fortement les capacités de liaison écologique sur ce secteur.



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Les obstacles aux continuités écologiques

Les principaux obstacles ont également été recensés. Il s'agit :

- des principales zones urbanisées : le bourg de Port-Saint-Père, le parc animalier, les principaux villages et hameaux de la commune,
- des principales routes départementales (notamment les RD 751 et 758) et la voie ferrée (Nantes - Sainte-Pazanne).

La biodiversité 'ordinaire'

Afin d'assurer la préservation de la biodiversité, il convient donc non seulement de préserver les milieux naturels d'intérêt écologique, c'est-à-dire ceux qui constituent des habitats pour les différentes espèces, les corridors écologiques qui permettent aux espèces de se déplacer entre leurs différents habitats et ainsi d'accomplir leur cycle de vie, mais aussi ceux de moindre importance qui abritent des espèces plus communes de biodiversité 'ordinaire'.

Les espaces agricoles bocagers et semi-bocagers sont en effet le support d'une biodiversité plus 'ordinaire', où se rencontrent des espèces communes, et participent à l'équilibre général. Ce sont des zones de développement de flore et de faune communes fortement utiles car elles constituent des éléments indispensables aux corridors de liaison entre les zones sources d'espèces patrimoniales rares ou entre des zones de différentes fonctions vitales pour une espèce (sites de reproduction et d'alimentation).

Ils peuvent également présenter un intérêt pour les oiseaux en halte migratoire ou en hivernage. C'est aussi une zone intéressante en terme de territoire de chasse pour les rapaces (Busards, Buses, Faucons...).

C'est également le support d'activités économiques et de loisirs mais aussi une base de la production agricole : sans insectes pollinisateurs, pas de fruits, ni de graines de colza ; sans vers de terre, pas de fertilité ; sans coccinelles et autres prédateurs, pas de protection naturelle contre les pucerons etc... C'est enfin un facteur important du cadre de vie quotidien des habitants.

La prise en compte de cette 'nature ordinaire' apparaît comme indispensable pour lutter contre l'érosion de la biodiversité. Elle ne consiste pas seulement à protéger des espèces, il s'agit également d'assurer la pérennité de leurs milieux de vie.

L'enjeu premier en matière de conservation de la biodiversité porte donc sur la lutte contre la destruction, l'altération ou la modification de ces milieux favorables à la 'nature ordinaire'. Les activités agricoles jouent un rôle majeur dans la gestion de ces milieux mais leurs pratiques évoluent (diminution des surfaces en herbe, du linéaire de haies, usage intensif de pesticides, ...). L'accroissement des surfaces urbanisées et des sols artificialisés constitue également une menace pour ces milieux. Toutes ces évolutions font que les milieux sont de plus en plus fragmentés par les activités humaines. Cela a une incidence négative directe sur les possibilités d'échanges entre milieux, pour le déplacement et la dissémination des espèces, et sur la qualité et la stabilité d'ensemble du système.

Il apparaît donc nécessaire de préserver voire de restaurer des continuités écologiques pour assurer le maintien de la biodiversité.

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Le DDRM de Loire-Atlantique, mis à jour en 2017, recense 3 **risques naturels** et un **risque technologique** pour la commune de Port-Saint-Père.

Pour les risques naturels, il s'agit du :

- **risque d'inondation** (par débordement de l'Acheneau et du Tenu). La commune est concernée par l'Atlas des zones inondables des affluents du Lac de Grand-Lieu, réalisée par la DDTM de Loire-Atlantique en août 2008 (*cf. page suivante*)
- **risque tempête** (comme l'ensemble du département),
- **risque sismique** (la commune est classée en aléa modéré – catégorie 3).

On peut également noter l'existence du risque mouvement de terrain (par retrait-gonflement des argiles, aléa majoritairement faible) ainsi que le risque de remontées de nappes par le socle.

Ces principaux risques sont détaillés et cartographiés en annexe du dossier de PLU.

A noter aussi un **potentiel radon de catégorie 3** (élevé), selon l'IRSN. Ce classement fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans une habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.).

(Source : IRSN).

La commune a déjà fait l'objet de 4 arrêtés de catastrophes naturelles (source: georisques.gouv.fr) :

Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
44PREF19990138	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
44PREF20200011	01/03/2020	01/03/2020	16/06/2020	10/07/2020
44PREF20010026	05/11/2000	05/11/2000	03/04/2001	22/04/2001
44PREF19880013	01/02/1988	29/02/1988	07/04/1988	21/04/1988



Inondations en février 2014, Département de Loire-Atlantique

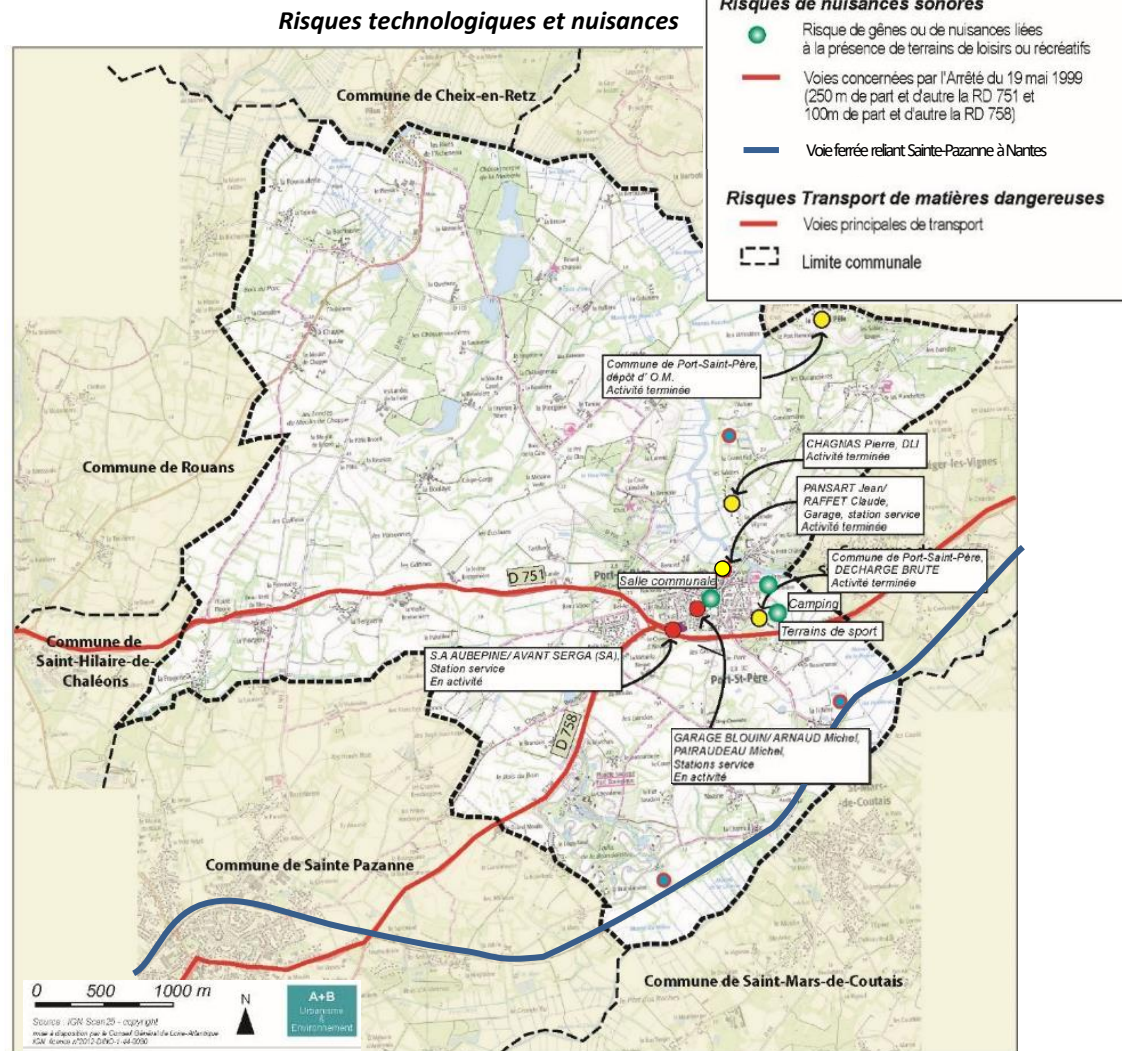
1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Pour les risques technologiques, le DDRM mentionne le **risque lié au transport de matières dangereuses** du fait notamment du passage sur le territoire d'une canalisation de transport de gaz (cf. servitudes d'utilité publique I1 et I3 en annexe) et d'une voie à grande circulation (RD 751).

D'autres risques et nuisances sont à prendre en compte, dont les sites industriels susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement (inventaire BASIAS). 6 sites BASIAS sont recensés

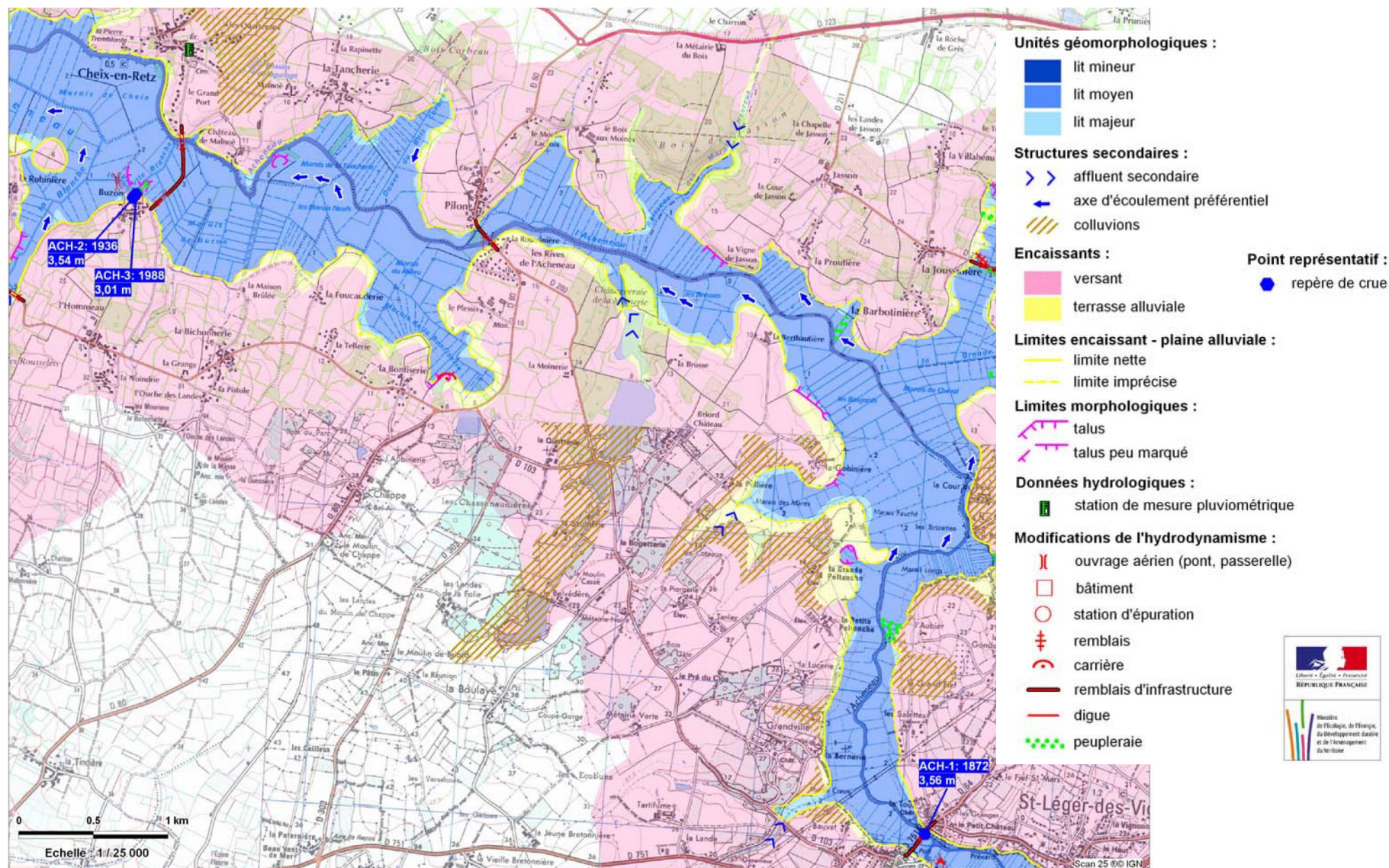
- 2 sont toujours en activité. Ils concernent un garage et une station-service. Un arrêt de l'activité n'est pas envisagé à moyen terme. Toutefois, une réflexion spécifique sur leur intégration et leur évolution à long terme est conduite dans le cadre du projet AMI Coeur de Bourg.
- 1 site d'un ancien garage est considéré comme toujours en activité dans l'inventaire BASIAS, alors que l'activité a cessée depuis de nombreuses années. Le site a été réaménagé et est aujourd'hui constitué d'une copropriété de plusieurs logements.
- 2 sites étaient d'anciennes décharges brutes, communales, situées aux Terres Quartières (0,45 ha) et rue du Grand Pré au Sud du bourg. Ils ont fait l'objet d'un réaménagement (remblais pour le premier, enlèvement des dépôts récents et fermeture du site pour le second). La commune est toujours propriétaire de ces deux sites ce qui permet d'en maîtriser l'usage.
- 1 site d'une ancienne activité de transport (avec dépôt de liquide inflammable) a fait l'objet d'un réaménagement avec la construction d'habitation dans le cadre du lotissement des Salettes.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : la commune compte 11 ICPE , toutes agricoles. Aucune n'a le statut SEVESO.



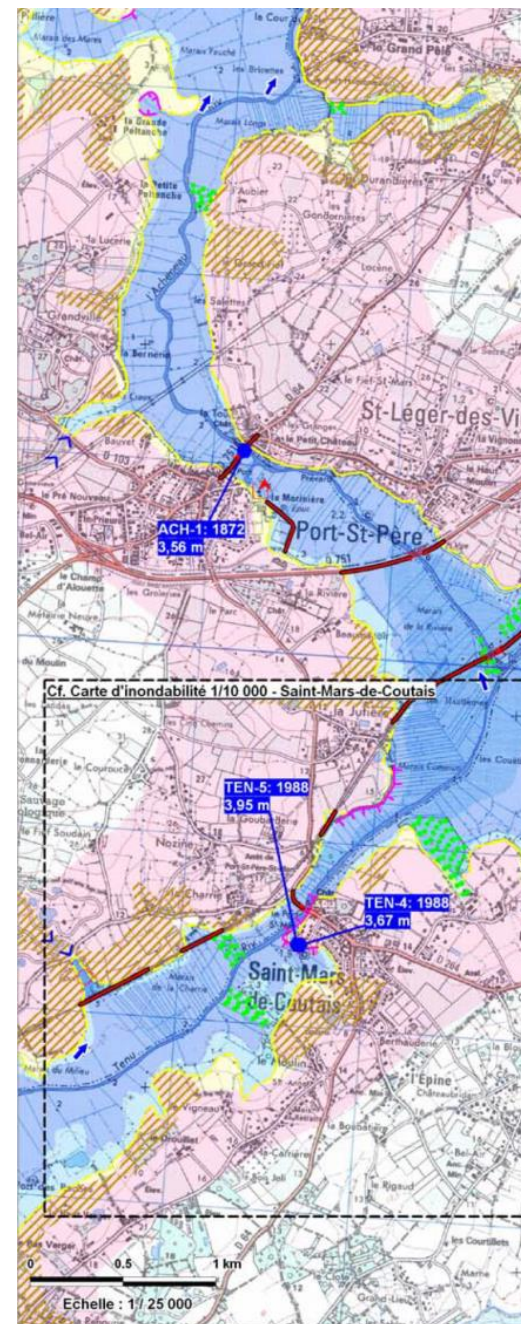
1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Atlas des zones inondables (partie Nord de la commune)



Atlas des zones inondables (partie Sud de la commune)

Atlas des zones inondables (partie Sud de la commune)



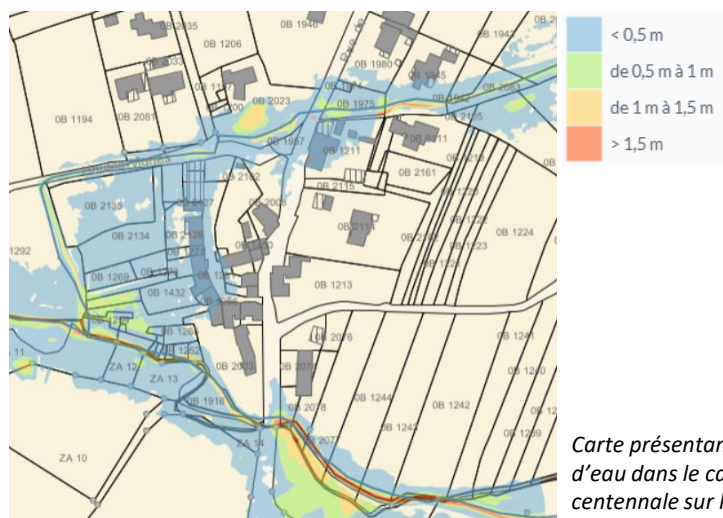
1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Outre les vallées de l'Acheneau et du Tenu, les enjeux inondation par débordement de cours d'eau concernent également le ruisseau du Bois de Beaulieu et ses affluents, notamment celui en provenance des hameaux de l'Epine Fleurie et de la Piorgère, traversant le hameau de La Frogerie. Dans ce dernier, la succession de tronçons busés et d'ouvrages routiers sous-dimensionnés, ainsi qu'un probable déplacement du lit naturel du cours d'eau expliquent les débordements observés.

Les fortes pluies du 11 juin et 1^{er} juillet 2018 ainsi que celles du 1^{er} et 5 mars 2020 ont particulièrement touchées le secteur, en inondant certaines habitations et annexes (*cf. photos ci-contre*).

Sur le secteur de la Terguerie, une maison est également sujette aux inondations par saturation des fossés et ruissellement des eaux sur la voirie.

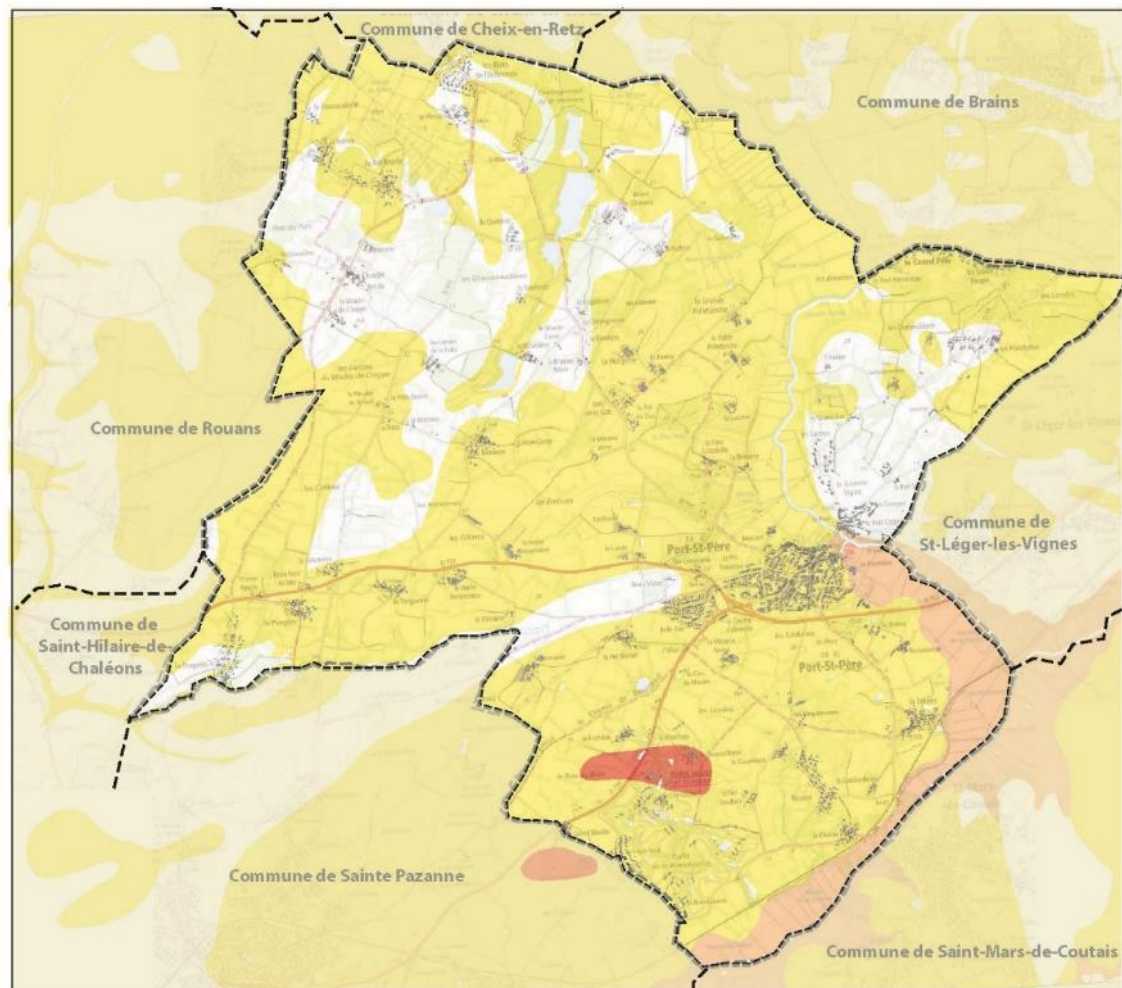
Sur le secteur de la Frogerie, une étude hydraulique a été menée par Pornic Agglo Pays de Retz pour proposer des aménagements hydrauliques permettant de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens sur le secteur. Celle-ci est également venue préciser le périmètre du secteur concerné par le risque inondation où des mesures strictes de limitation de l'urbanisation sont nécessaires pour ne pas diminuer les effets des aménagements prévus par l'agglomération.



Inondations du 1^{er} mars 2021 sur le hameau de La Frogerie

Carte présentant le niveau de hauteur
d'eau dans le cadre d'une crue
centennale sur le hameau de la Frogerie

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances



Risque de retrait-gonflement des argiles

- aléa fort
- aléa faible
- aléa à priori nul
- limite communale

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel (fissures sur bâti, ruptures de canalisations, ...). Ces phénomènes constituent, de manière générale en France, le second poste après les inondations en terme de coût d'indemnisation.

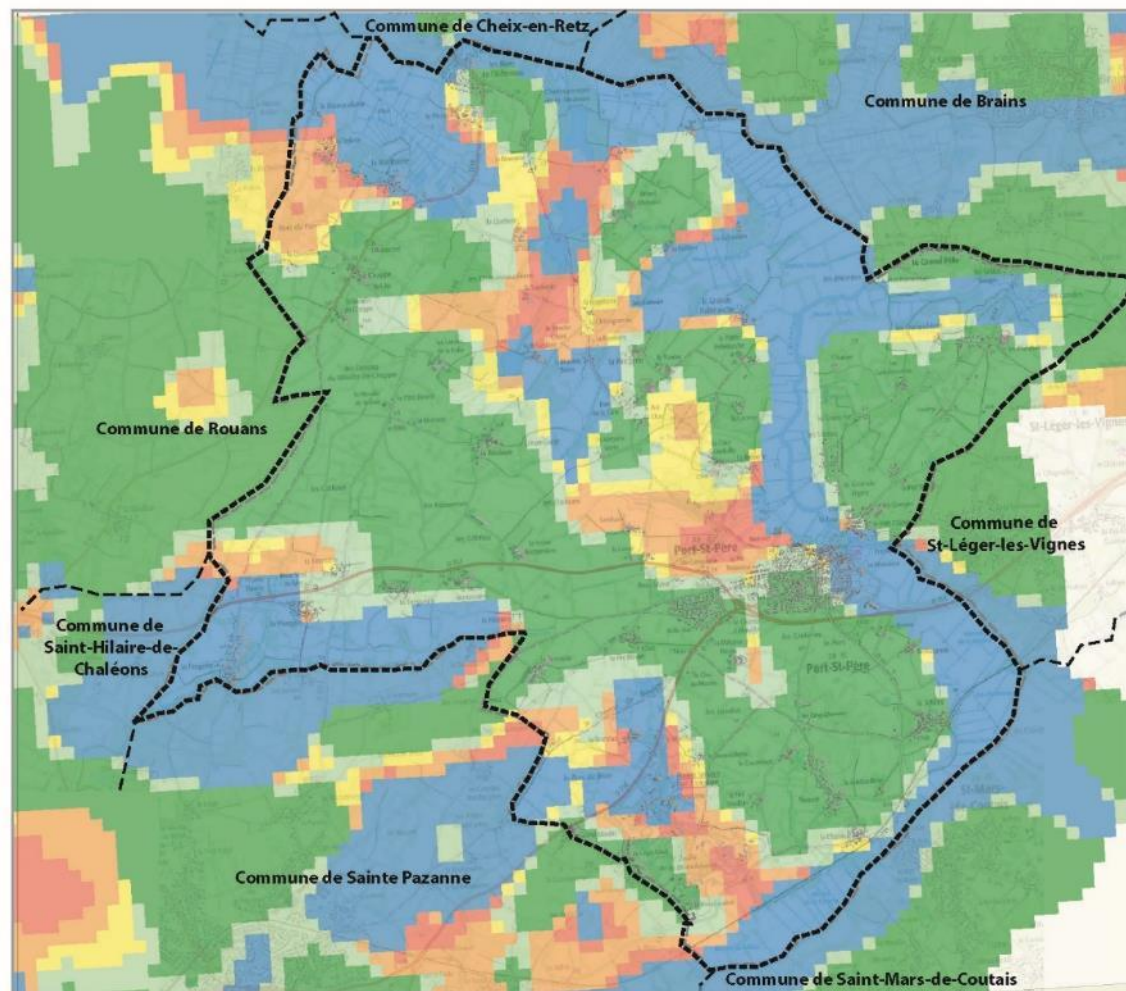
0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Centre National de Données Géographiques
IGN, Service n°0113-01000-00000000



A+B
Urbanisme
&
Environnement

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances



Risque de remontées de nappes par le socle

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- limite communale

0 500 1000 m



A+B
Urbanisme
&
Environnement

Source : IGN, Scan25 - copyright
mise à disposition par le Comité Départemental de l'Urbanisme
plan, arrêté n° 2012-2013-1-000000

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Les nuisances sonores

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donné lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit.

En Loire-Atlantique, l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020 a procédé au classement sonore des voies bruyantes sur tout le département.

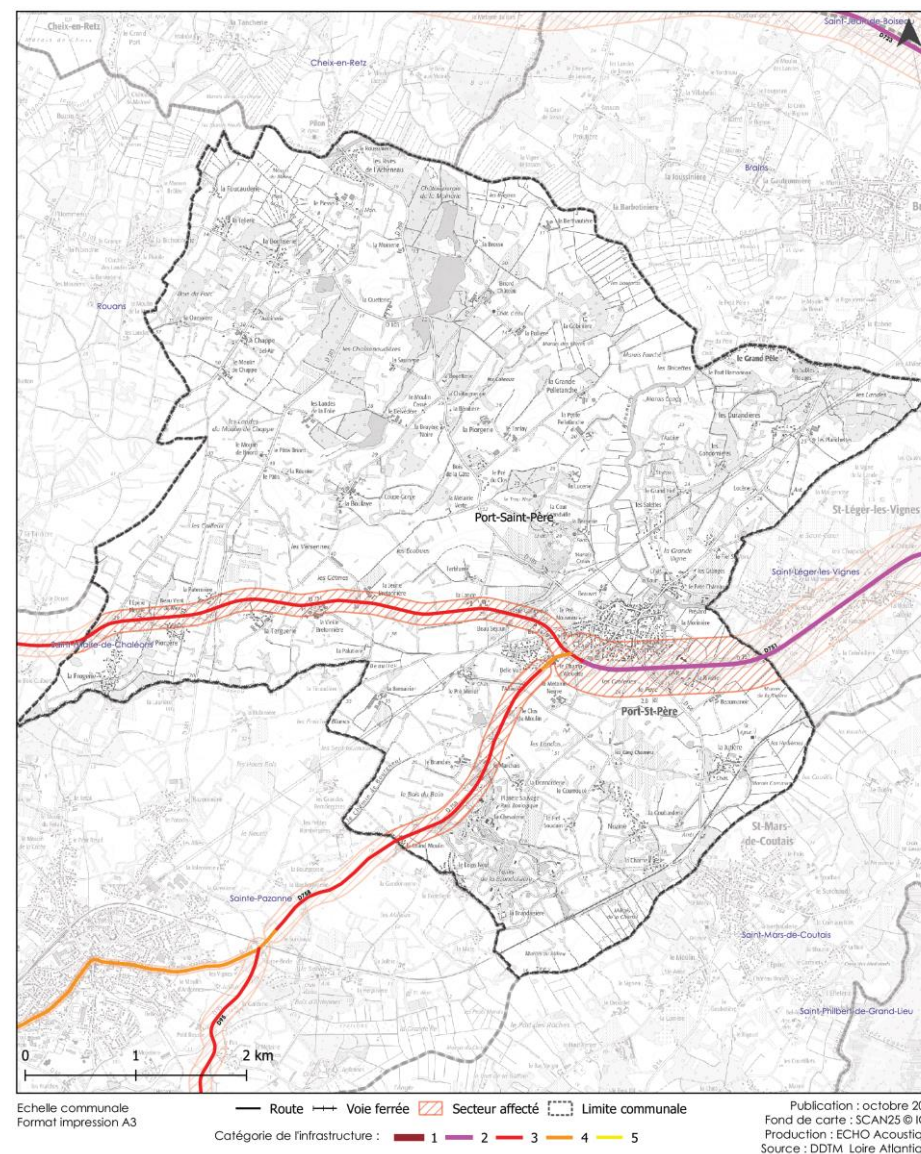
Sur la commune de Port-Saint-Père, les secteurs concernés sont ceux situés au voisinage des RD 751 et RD 758 (cf. carte ci-contre). Les secteurs visés sont reportés graphiquement sur un plan en annexe du dossier de PLU.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

En outre, le schéma routier départemental préconise des marges de recul inconstructible le long des routes départementales, ayant vocation à limiter les nuisances sonores à l'égard des futurs riverains de la route.



Carte annexe à l'arrêté préfectoral du 05/11/2020

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Les nuisances sonores (suite)

Dans le cadre de l'étude de réaménagement de la RD 751, le Département de Loire-Atlantique a mené une étude acoustique sur les différentes variantes de projet en 2020.

Les résultats des simulations des niveaux sonores actuels sont présentés sous la forme de planches cartographiques par courbes isophones à 2 mètres du sol pour les périodes de références 6h-22h et 22h-6h en vue 2D. Elles permettent d'avoir une représentation de la répartition spatiale des niveaux sonores dans l'ensemble de la zone d'étude.

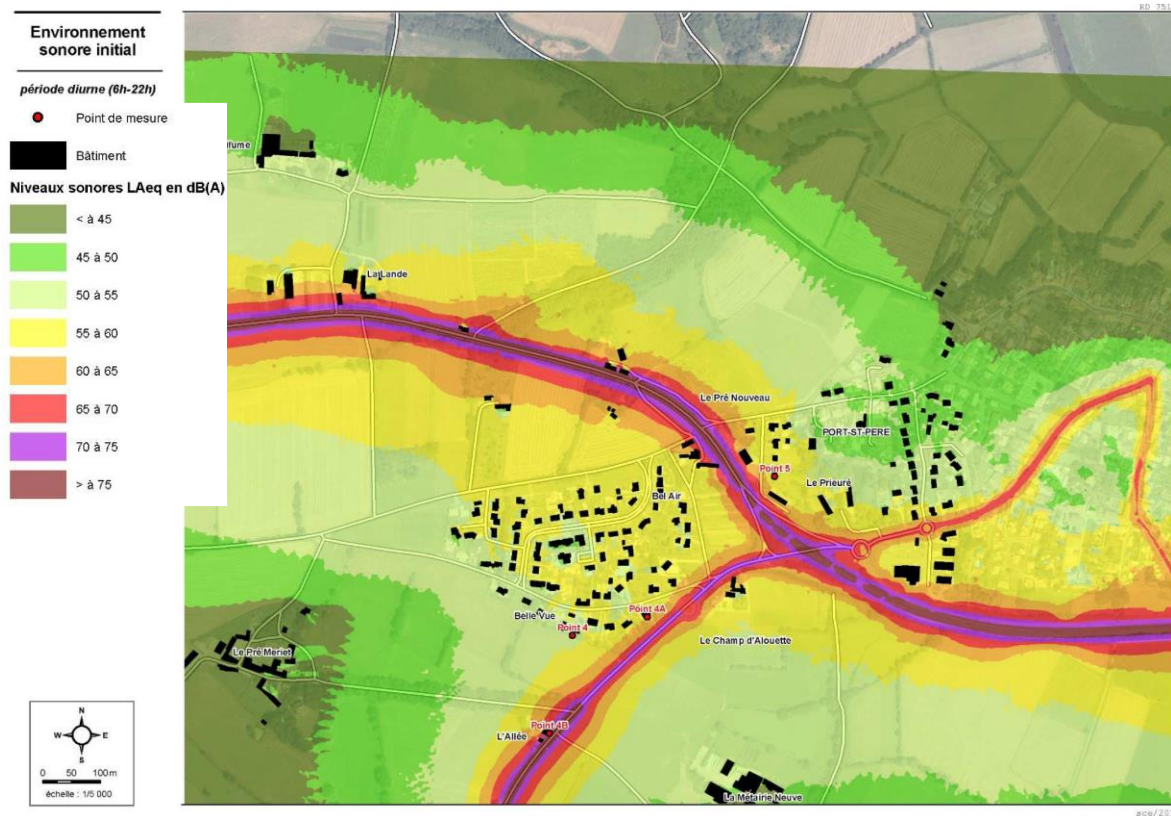
En première approche, plusieurs environnements sonores distincts en période diurne sont identifiés :

- Un environnement acoustique très bruyant à proximité immédiate (moins de 10 mètres) de la RD 751 et de la RD 758 avec des niveaux sonores situés entre 70 dB(A) et 75 dB(A) ;
- Un environnement acoustique bruyant à proximité de la voie (entre 10 et 80 mètres) avec des niveaux sonores entre 55 dB(A) et 70 dB(A) ;
- Un environnement sonore relativement calme à plus de 80 mètres de la RD 751 avec des niveaux sonores ne dépassant pas 55 dB(A).

La variation des courbes isophones par rapport à l'axe des voiries s'explique par les différences de trafics et de vitesses sur les tronçons et par les profils en travers des chaussées.

Un extrait des cartographies acoustiques de l'état actuel en période diurne est présenté ci-contre.

On constate que la majeure partie du secteur habité de La Case aux Renards (à l'Ouest de la RD 751) est concerné par un environnement bruyant (entre 55 et 60 dBA).



Carte extraite de l'étude acoustique, SCE, octobre 2020

1.3.6. La ressource en eau

Le réseau hydrographique (cf. carte page suivante)

La commune de Port-Saint-Père est très majoritairement située dans le bassin versant de l'Acheneau. Une partie Sud-Ouest de la commune appartient au bassin versant du Tenu et une petite partie Ouest appartient au sous-bassin versant de La Blanche (bassin-versant de l'Acheneau).

L'Acheneau (29,8 km) est un affluent de la Loire, alimenté par le lac de Grand-Lieu. Ses affluents principaux sont le Tenu (34,9 km) et La Blanche (16,7 km). Il est géré par le Syndicat d'Aménagement Hydraulique du Sud-Loire (SAH). Ce cours d'eau a une pente si faible que son cours peut être inversé lorsque des marées suffisamment hautes influencent le niveau de la rivière. Pour gérer les niveaux d'eau dans les marais limitrophes, le lac de Grand-Lieu, le Tenu, et même jusqu'au Marais Breton, un système complexe d'écluses, de vannes et de pompes automatisés et télécommandés a été aménagé sur la rivière et les cours d'eau associés pour réguler les flux. La Percée de Buzay au confluent du fleuve avec le Canal de la Martinière au Pellerin et l'écluse du Vieux Buzay entre le même canal et le fleuve à Rouans contrôlent les flux de et vers la Loire. Le Vannage de Grandlieu à Bouaye régule le débit entre la rivière et le lac.

Le Tenu et l'Acheneau sont caractérisés par une importante variation de débit entre les périodes estivale et hivernale. 700 millions de m³ d'eau transitent du lac de Grand-Lieu à la Loire par l'Acheneau chaque année, en grande majorité entre début novembre et fin avril. Le lit majeur de ces cours d'eau s'étend donc fortement de part et d'autre du lit mineur, formant des zones de marais au réseau hydrographique secondaire très important constitué de canaux d'irrigation (ou « douves »).

De nombreux cours d'eau affluents (ruisseau de Beaumanoir, La Grande Pelletanche, Les Planchettes, Briord, La Quettrie, ...) s'écoulent en direction de l'Acheneau mais aussi du Tenu (l'un d'entre eux – le ruisseau des Domaines – traverse le parc animalier). A l'Ouest du territoire, le ruisseau du Bois de Beaulieu prend sa source sur la commune (secteur au Nord de La Bernerie) avant de rejoindre La Blanche à l'Est de Pont-Béranger sur la commune voisine de Port-Saint-Père (l'exutoire final étant l'Acheneau puis la Loire).

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

La commune de Port-Saint-Père est incluse dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027**. Il est établi en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022. Il maintient l'objectif de 61 % de cours d'eau en bon état écologique (issu des précédents SDAGE 2010-2015 et 2016-2021) d'ici 2027. Il est complété par un programme de mesures qui identifie les actions à mettre en œuvre territoire par territoire.

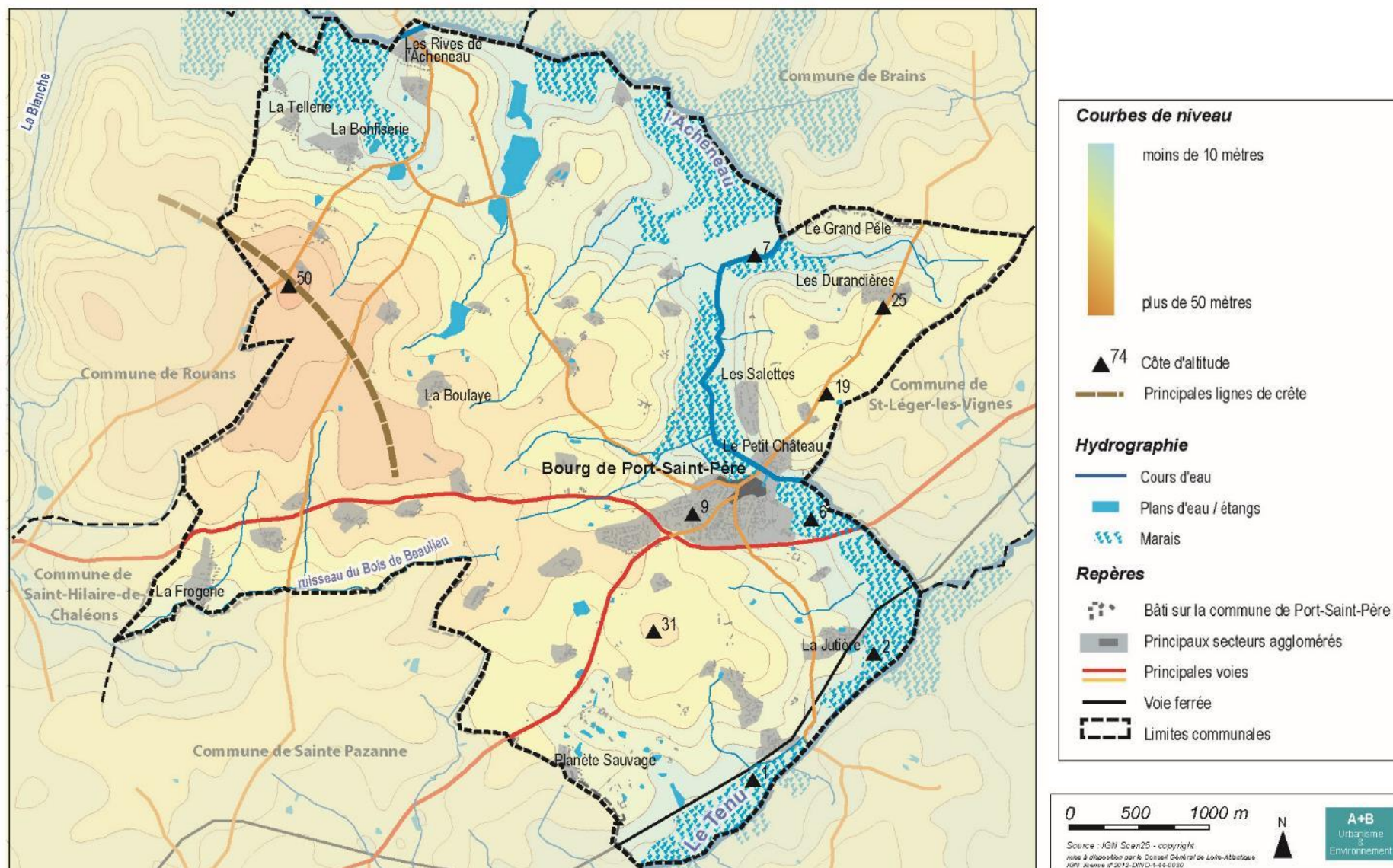
Il définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne pour les six prochaines années. Elles sont regroupées en 14 grandes orientations :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Des objectifs de quantité ont également été fixés aux points nodaux et leurs zones d'influence. Le point nodal le plus proche de Port-Saint-Père se situe à Montjean sur la Loire (en amont de la confluence avec la Loire). Il est référencé Lre1.

1.3.6. La ressource en eau

Contexte topographique et hydrographique



1.3.6. La ressource en eau

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

La commune de Port-Saint-Père est incluse dans le périmètre du **SAGE Estuaire de la Loire**.

Le **SAGE Estuaire de la Loire**, dont le périmètre a été arrêté le 2 septembre 1998, couvre une superficie de 3 844 km². Ce sont ainsi 116 communes de Loire-Atlantique dont Port-Saint-Père et 15 communes du Maine-et-Loire qui sont concernées. Ce SAGE a été approuvé le 9 septembre 2009. Les principaux enjeux définis dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE Estuaire de la Loire de 2009 sont les suivants :

Enjeux	Objectifs	Priorité
Enjeu transversal : Cohérence et organisation	1 - Qualité des milieux	Atteindre le bon état
		Reconquérir la biodiversité
		Trouver un équilibre pour l'estuaire
	2 - Qualité des eaux	Satisfaire les usages
		Atteindre le bon état
	3 - Inondations	Mieux connaître l'aléa
		Réduire la vulnérabilité
	4 - Gestion quantitative	Maîtriser les besoins
		Sécuriser
		Moins importante

Le SAGE Estuaire de la Loire a également défini des objectifs à l'échelle de chaque bassin versant. La commune de Port-Saint-Père se situe au sein du bassin versant 'Boivre-Acheneau-Tenu'.

Sur le bassin 'Boivre-Acheneau-Tenu', on retrouve les principaux enjeux liés à la qualité des milieux et des eaux, notamment la gestion des milieux humides en intégrant les impératifs agricoles. Il s'agit notamment de :

- définir les modalités de gestion des milieux humides combinant agriculture et biodiversité,
- pérenniser les activités agricoles et les accompagner par des mesures agro-environnementales,
- assurer la transparence migratoire des ouvrages,
- réduire les phénomènes d'eutrophisation liée à la pollution diffuse en amont,
- coordonner une répartition équilibrée de la ressource (irrigation, ...).

De plus, le SAGE demande que les communes ou EPCI réalisent un inventaire des zones humides à l'échelle parcellaire et recensent les cours d'eau de leur territoire dans un délai de 3 ans après l'approbation du SAGE.

Les communes veilleront à garantir efficacement la protection des zones humides sur leur territoire en les intégrant dans leurs documents d'urbanisme.

Conformément au SAGE, l'ancienne Communauté de communes 'Coeur Pays de Retz' a fait réalisé un inventaire des zones humides (à l'échelle parcellaire) et des cours d'eau sur l'ensemble de son territoire par le bureau d'études EF Etudes (sur la base d'un cahier des charges unique à l'échelle du SAGE). Sur la commune de Port-Saint-Père, cet inventaire s'est déroulé sur les années 2010 à 2012. L'inventaire est annexé au présent dossier de PLU.

Afin de rendre le SAGE conforme au nouveau SDAGE 2022-2027, sa révision a été conduite en parallèle. Après 5 années de travaux et de concertation pour la mise à jour de l'état des lieux et du diagnostic du territoire, et la définition d'une stratégie, la CLE a validé le 18 février 2020 les documents composant le projet de SAGE révisé (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques – PAGD, règlement, rapport environnemental). Le SAGE révisé s'articule autour de 7 enjeux thématiques et un enjeu transversal, le changement climatique. Au travers de ses 31 objectifs, 23 orientations, 118 dispositions et 10 règles, qui composent le SAGE révisé, la CLE porte une ambition forte pour l'atteinte du bon état des masses d'eau sur son territoire. La phase de consultation du public est en cours. L'adoption du SAGE révisé est prévue pour le début de l'année 2023.

1.3.6. La ressource en eau

La qualité de l'eau

La commune de Port-Saint-Père est concernée par 2 masses d'eau* :

- L'Acheneau (majeure partie du territoire)
- Le Tenu (partie Sud-Ouest).

La dernière évaluation de l'état écologique de ces masses d'eau a été évalué en 2017 *cf. tableau ci-dessous*.

Le SDAGE 2022-2027 fixe des objectifs de qualité pour chacune des masses d'eau. Pour chaque masse d'eau, l'objectif se compose d'un niveau d'ambition et d'un délai. Les niveaux d'ambition sont le bon état, le bon potentiel dans le cas des masses d'eau fortement modifiées, ou un objectif moins strict. Les délais sont 2021 ou 2027. Le choix d'un report de délai ou d'un objectif moins strict est motivé, conformément à la Directive Cadre sur l'Eau, par les conditions naturelles (CN), la faisabilité technique (FT) ou les coûts disproportionnés (CD).

D'après le bilan 2019 de la qualité des cours d'eau en Loire-Atlantique établi par le Département de Loire-Atlantique, sur l'Acheneau (station de suivi située sur la commune de Cheix-en-Retz, au lieu-dit de Pilon sur la RD 80, en amont de la confluence avec La Blanche) : la qualité est médiocre pour les matières organiques et oxydables, bon pour les nitrates, moyenne pour les matières phosphorées, le phytoplancton et les particules en suspension. Sur Le Tenu (station de suivi en aval du pont sur la RD 64 à Saint-Mars-de-Coutais), la qualité est mauvaise pour les matières organiques et oxydables, moyenne pour les nitrates, les matières phosphorées et le phytoplancton, et médiocre pour les particules en suspension.

Code de la masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Etat écologique 2017	Etat physico-chimique 2017	Objectif état écologique		Objectif état chimique		Objectif état global	
				Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai
FRGR0607	L'Acheneau depuis le lac de Grand Lieu jusqu'à l'estuaire de la Loire	Moyen	Mauvais	Bon potentiel	2027	Bon état	2021	Bon potentiel	2027
FRGR0556	Le Tenu depuis Saint-Etienne-de-Mer-Morte jusqu'au lac de Grand-Lieu	Moyen	Mauvais	Bon potentiel	2027	Bon état	2021	Bon potentiel	2027

Source : SDAGE 2022-2027

* La notion de masse d'eau a été introduite par la Directive Cadre sur l'Eau. Les masses d'eau correspondent à des unités ou portions d'unités hydrographiques ou hydrogéologiques constituées d'un même type de milieu : rivière, estuaire, nappe, plan d'eau...

1.3.6. La ressource en eau

L'assainissement

La compétence assainissement est assurée par les services de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz.

La commune de Port Saint Père dispose de trois réseaux d'assainissement des eaux usées qui desservent :

- l'agglomération (bourg),
- le village de La Jutière,
- le parc animalier 'Planète Sauvage', ainsi que les secteurs de La Boitellerie et La Brandaisière.

En outre, d'autres secteurs de la commune sont desservis par un réseau collectif :

- le lotissement des Rives de l'Acheaneau (une quarantaine d'habitations) est raccordé sur la station d'épuration du Pilon située à Cheix-en-Retz,
- le secteur du Grand Pesle est raccordé sur la station du Petit Pesle localisée sur la commune de Brains,
- les hameaux de Nozine et de La Charrie ont été raccordés en 2016 vers la station d'épuration de Saint-Mars-de-Coutais.

En 2020, d'après le rapport annuel du service assainissement collectif de Pornic Agglo, le linéaire total du réseau est de 19 376 ml dont 4 383 ml en refoulement (8 postes de refoulement au total).

Le plan des réseaux d'eaux usées est annexé au PLU.

Par ailleurs, l'assainissement des eaux usées sur le reste des écarts et des hameaux est assuré de façon autonome. Il concerne environ 440 installations en 2020 (d'après le rapport annuel sur le service assainissement non collectif de Pornic Agglo Pays de Retz). La compétence est assurée par le SPANC de Pornic Agglo Pays de Retz. Ce service, créé par la Communauté de communes Cœur de Pays de Retz le 31 décembre 2005, a pour mission de contrôler toutes les installations d'assainissement non collectif, qu'elles soient existantes ou neuves.

En 2020, 60 installations ont fait l'objet d'un contrôle de bon fonctionnement. Sur ces 60 installations, 41 sont jugées non-conforme (68%). Un précédent état des lieux avait été réalisé en 2012 dans le cadre de l'étude diagnostic de l'assainissement non collectif : sur 232 dispositifs recensés à l'époque, 149 étaient non-conformes (64%).

Source : Pornic Agglo Pays de Retz

1.3.6. La ressource en eau

La commune de Port-Saint-Père est dotée de 3 stations d'épuration :

1. La station du bourg (Le Grand Fief) se situe au Nord du secteur des Salettes (au Nord-Est du bourg). Mise en service en mai 2012, de type « boues activées aération prolongée (très faible charge » et filtres plantés de roseaux, dispose d'une capacité nominale de 3500 EH. Elle est dimensionnée pour recevoir 1398 m3/j et 210 kg de DBO5/j. Les eaux traitées sont rejetées dans une douve (via une canalisation) rejoignant la rive droite de l'Acheneau. Le réseau d'assainissement dessert également le bourg voisin de Saint-Léger-les-Vignes. En 2021, le nombre d'abonnés raccordés est de 1283, soit 3208 habitants (source : rapport annuel 2021 du service assainissement collectif, Pornic Agglo Pays de Retz), dont 491 abonnés sur le bourg de Saint-Léger-les-Vignes. La charge maximale en entrée est de 1841 EH et 508 m3/j en moyenne (source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr), ce qui offre une capacité résiduelle de 1159 EH. La station est conforme à la réglementation en 2021. Pornic Agglo Pays de Retz projette des travaux de fiabilisation du poste de refoulement de Briord, particulièrement sensible aux déversements. En effet, afin d'adapter le poste à l'urbanisation actuelle et future du bourg de Port Saint Père, notamment compte tenu de la réalisation du lotissement du Beauvet, le schéma directeur d'assainissement finalisé en 2019 a conclu à la nécessité de créer un bassin de stockage/restitution de 50 m3 au droit de cet ouvrage. Les travaux sont planifiés courant 2022. La collectivité s'est aussi engagée à établir un programme de mesures permettant notamment de résorber les venues d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement de l'agglomération. Une réhabilitation a déjà eu lieu sur le secteur Ménarderie en 2021, une seconde tranche sera réalisée sur ce même secteur au premier semestre 2022.

2. La station de La Jutière, située au Nord-Est du village, mise en service en 2007, de type filtres plantés de roseaux, dispose d'une capacité nominale de 150 EH. Elle est dimensionnée pour recevoir 23 m3/j. Les eaux traitées sont rejetées dans l'Acheneau (via un étier). En 2020, le nombre d'habitants raccordés est de 112 (source : rapport annuel 2020 du service assainissement collectif, Pornic Agglo Pays de Retz). La charge maximale en entrée est de 92 EH et 19 m3/j. La station est conforme à la réglementation en 2020.

3. La station de Planète Sauvage, située au Sud du parc animalier, mise en service en 1992, de type lagunage aéré, dispose d'une capacité nominale de 1530 EH. Elle est dimensionnée pour recevoir 350 m3/j et traiter 92 kg DBO5 par jour. Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau des Domaines, affluent du Tenu. En 2020, la charge maximale en entrée est de 467 EH et 230 m3/j en moyenne. La station est conforme à la réglementation en 2020.

Le secteur des Rives de l'Acheneau, au Nord du territoire, est raccordé sur la station du Pilon située à Cheix-en-Retz. Cette station, de type filtres plantés, a été mise en service en 2005 et dispose d'une capacité de 260 EH. Les eaux traitées sont rejetées dans l'Acheneau. En 2020, la charge maximale en entrée était de 154 EH et 56 m3/j. Cette station est conforme à la réglementation en 2020.

Le secteur de Nozine/La Charrie est raccordé depuis 2015 sur le réseau d'assainissement de Saint-Mars-de-Coutais. Les eaux sont traitées par la station d'épuration 'Les Franchères' de type filtres plantés. Les eaux traitées sont rejetées dans Le Tenu. Cette station, mise en service en juin 2017, dispose d'une capacité de 2260 EH. En 2020, la charge maximale en entrée était de 1001 EH et 300 m3/j. Cette station est conforme à la réglementation en 2020.

Le secteur du Grand Pesle est raccordé sur le réseau de la station du Petit Pesle située sur la commune de Brains (la collectivité gestionnaire est Nantes Métropole). Cette station, de type filtres plantés, a été mise en service en 2005 et dispose d'une capacité de 140 EH. Les eaux traitées sont rejetées dans l'Acheneau, via un étier. En 2020, la charge maximale en entrée était de 157 EH (73 EH en 2019) et 19 m3/j en moyenne. Cette station est conforme à la réglementation en 2020.

1.3.6. La ressource en eau

La gestion des eaux pluviales

La commune est équipée d'un réseau séparatif sur le bourg (cf. carte ci-dessous). Les eaux pluviales sont donc collectées dans un réseau distinct du réseau de collecte des eaux usées.

Aucun diagnostic de réseau n'a été réalisé jusqu'à présent.

La communauté d'agglomération, en charge de l'assainissement pluvial des zones urbaines, a lancé une étude de Zonage d'Assainissement Pluvial. L'étude est en cours et tient compte des projets issus de la révision du PLU.

1.3.6. La ressource en eau

L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable sur la commune de Port-Saint-Père est assurée par le Syndicat mixte Atlantic'eau. La distribution a été confiée par délégation à la SAUR. Le territoire de la délégation s'étend, outre Port-Saint-Père, sur 15 autres communes. La commune est alimentée à partir de l'usine de Basse-Goulaine (SAEP Vignoble-Grandlieu). Les eaux captées dans la nappe de Basse-Goulaine sont de bonne qualité bactériologique. Les captages font l'objet de périmètres de protection.

La commune fait partie de l'unité de distribution de Chaumes-en-Retz – Vue. En 2020, d'après l'ARS des Pays de la Loire, l'eau de cette unité est de bonne qualité bactériologique et physicochimique à l'exception d'un pesticide en raison d'un dépassement de la limite réglementaire sur une durée de 7 jours. Cette situation ne présente toutefois pas de risque pour la santé des consommateurs au regard des valeurs sanitaires de consommation définies par l'Agence Nationale de Sécurité Sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES).

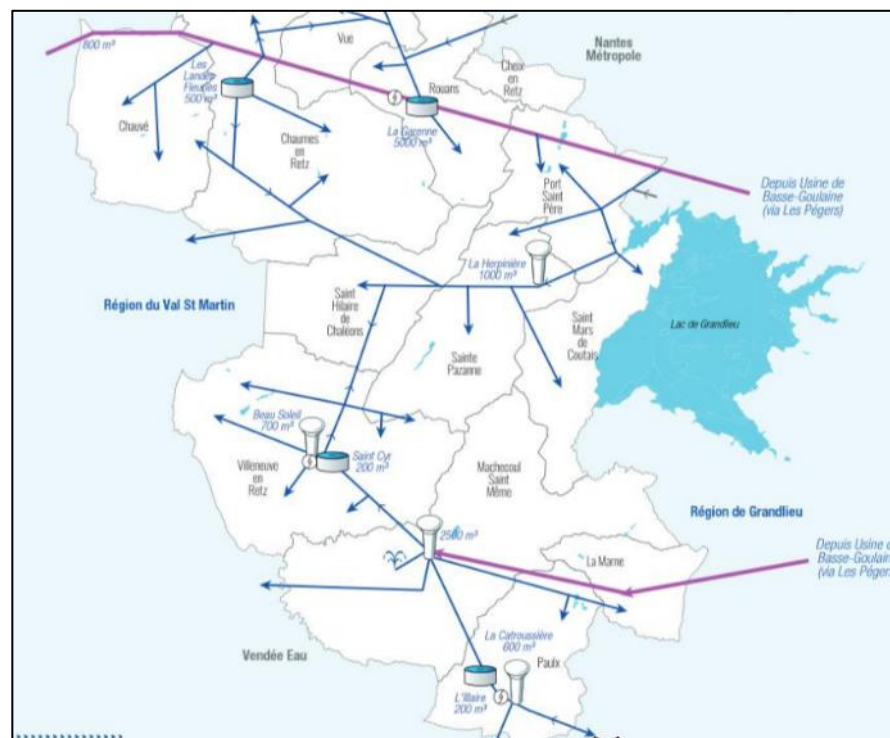
Le nombre d'abonnés en 2020 est de 1191 sur la commune de Port-Saint-Père contre 1149 en 2018 (d'après le rapport sur le Prix et la Qualité du Service Public d'eau potable d'Atlantic'eau). Le réseau approvisionne l'ensemble du territoire communal.

Le plan des réseaux d'alimentation en eau potable est annexé au PLU.

Il faut également noter la présence sur le territoire communal de quelques puits. Certains foyers les utilisent en complément du réseau public d'alimentation en eau potable, mais certains foyers les utilisent comme seule source d'alimentation pour leur habitation.

La commune ne comprend pas de périmètres de protection de captage d'eau potable.

Schéma du réseau du territoire du Pays de Retz d'Atlantic'eau



Source : Atlantic'eau, RPQS 2019

TITRE 2

JUSTIFICATION DU PROJET

CHAPITRE 1

Justification des choix du PADD

2.1.1. Eléments de cadrage du projet de territoire

Quatre grands enjeux sont définis au regard du diagnostic du territoire (cf. chapitre 1 tu titre I du présent rapport de présentation) :

1^{er} enjeu :

Favoriser un développement en accord avec son environnement et garant de la pérennité et l'identité port-saint-périne. La prise en compte de l'environnement s'impose comme un enjeu à la fois écologique et économique pour la collectivité, à travers la capacité de celle-ci aussi bien à le respecter et le préserver qu'à pouvoir le cas échéant le valoriser (à des fins récréatives voire touristiques).

2ème enjeu:

Affirmer la vitalité communale, en renforçant la place centrale du bourg, au travers d'une gestion économe, équilibrée, durable et qualitative du développement de l'habitat. Cet enjeu doit prendre en compte d'une part, les récentes évolutions réglementaires (Grenelle de l'Environnement, loi ALUR, loi Climat et résilience, ...) et d'autre part, l'armature urbaine communale en s'appuyant en premier lieu sur le bourg, cœur de la commune.

3ème enjeu:

Afin de réussir à renforcer la vitalité du bourg de façon pérenne, le projet doit préconiser un développement de l'habitat de qualité et inciter à s'installer et à s'ancrer à Port-Saint-Père.

Pérenniser la qualité de vie entourant le développement de l'habitat, à travers :

- le maintien d'une offre en équipements ou services d'intérêt collectif, adaptée au confort de vie des habitants,
- la qualité des déplacements, propice à la fréquentation des cœurs de vie

4ème enjeu :

La diversité d'acteurs économiques présente sur Port-Saint-Père aide à soutenir la vitalité communale, qui s'avère un enjeu fort pour assurer le maintien et la création d'emplois de proximité et renforcer l'attractivité du territoire.

Soutenir la vitalité économique du territoire par le maintien d'une diversité d'acteurs économiques et par le développement du potentiel d'accueil.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Port-Saint-Père répond aux besoins et enjeux soulevés par le diagnostic qui ont permis de soulever les quatre grands axes développés par le P.A.D.D. :

-  **1. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie (les paysages, le patrimoine, l'environnement)**
-  **2. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père par un développement équilibré de l'habitat**
-  **3. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité**
-  **4. Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire**

2.1.1. Éléments de cadrage du projet de territoire

Le premier et le troisième axe mettent l'accent sur le fait que le développement ne peut être une fin en soi, s'il ne s'inscrit pas dans une logique de qualité, qualité des conditions de vie apportée aux habitants existants ou futurs, qualité du cadre de vie à travers la préservation de son environnement (dans ses grandes composantes naturelles, physiques, culturelles)

Axe 1 – Préserver et mettre en valeur le cadre de vie : les paysages, le patrimoine, l'environnement

- 1.1. Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole
- 1.2. Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire
- 1.3. Garantir la préservation des ressources et prendre en compte les risques
- 1.4. Modérer la consommation de l'espace agricole par le développement urbain

Axe 3 - Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

- 3.1. Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif
- 3.2. Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg (assurer la cohésion du développement)
- 3.3. Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

Le second axe stratégique fondateur du PADD souligne la nécessité de soutenir le développement communal, par un renforcement de la place centrale du bourg, à travers la politique d'habitat.

Axe 2 – Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père, par un développement équilibré de l'habitat

- 2.1. Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer sa centralité et sa vitalité
- 2.2. Assurer un mode de développement urbain économe et durable (en cohérence avec le Grenelle de l'Environnement et l'identité communale)
- 2.3. Favoriser une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire

Le quatrième et dernier axe stratégique vise au renforcement du dynamisme économique local.

Axe 4 – Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

- 4.1. Soutenir la vitalité du territoire : ses commerces et services de proximité, ses activités artisanales
- 4.2. Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles, viticoles et sylvicoles
- 4.3. Encadrer et soutenir les initiatives de valorisation touristique

Ces quatre axes stratégiques constituent un préalable indispensable au maintien de la vitalité et de l'identité de Port-Saint-Père.

2.1.2. Axe 1 : Préserver et mettre en valeur le cadre de vie (les paysages, le patrimoine, l'environnement)

Orientation 1.1 Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole, garant de l'identité du territoire

La commune de Port-Saint-Père bénéficie d'un cadre de vie privilégié et singulier, qui est étroitement associé aux éléments "naturels" à forte valeur paysagère. Il s'agit dans cette orientation de préserver les éléments forts et structurants du paysage et du patrimoine. Ce sont avant tout les entités naturelles remarquables (à fort intérêt écologique et paysager) :

- la vallée de l'Acheneau, au cœur du territoire, avec ses marais et ses prairies inondées en période hivernale, à l'empreinte paysagère très forte. Cette vallée coupe notamment le bourg de Port-Saint-Père et marque son cadre de vie,
- la vallée du Tenu, au Sud du territoire, avec ses prairies humides, rappelant la proximité du lac de Grand Lieu,
- les grands boisements, suffisamment consistants pour être remarquables, concentrés avant tout dans la partie Nord du territoire et notamment ceux situés au sein des parcs ou allées de châteaux, leur conférant une grande qualité paysagère.

Mais ce sont aussi les éléments liés aux paysages ruraux de type bocager ou semi-bocager marquant le cadre de vie en dehors du bourg :

- les paysages semi-bocagers du plateau agricole et les haies végétales structurant ci-et-là l'espace agricole, agrémentés de quelques vignes résiduels, subsistant principalement autour du bourg,
- les petits boisements agrémentant de manière ponctuelle le territoire communal, les alignements d'arbres ou arbres isolés...
- les vallons liés à des cours d'eau secondaires affluents de l'Acheneau, du Tenu ou encore de La Blanche, venant cisailier le plateau agricole.

Ils créent des ambiances champêtres voire intimistes et renforcent le sentiment de quiétude en campagne. De manière générale, ils favorisent également une meilleure insertion paysagère des constructions, que ce soit sur le bourg ou sur des écarts. Certaines haies méritent plus particulièrement une attention : accompagnant des sentiers de randonnée ou des chemins ruraux, elles mettent en valeur les chemins et agrémentent la promenade. Tous ces éléments sont constitutifs du patrimoine paysager de Port-Saint-Père.

Dans ces espaces, l'agriculture, comme la sylviculture et la viticulture, y tiennent une place centrale, puisque les pratiques agricoles (ou sylvicoles/viticoles) sont un gage d'entretien et de maintien de boisements, de champs cultivés, de vignes, et de prairies bocagères ou humides, et un gage de préservation de leur biodiversité. C'est le cas tout particulier des espaces de marais qui nécessitent un entretien permanent par les activités d'élevage, évitant ainsi la fermeture et l'appauvrissement du milieu.

La préservation du patrimoine naturel, agricole et paysager de la commune constitue donc un axe prioritaire du P.A.D.D.

Celui-ci entend souligner et préserver cette richesse et variété des paysages, en y excluant toute forme de mitage de l'espace par des constructions dispersées pouvant être préjudiciables à ces valeurs paysagères, écologiques et agricoles. Seules les constructions et installations liées et nécessaires à la mise en valeur de ces espaces et celles (légères) d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la préservation de ces espaces. Les activités agricoles doivent pouvoir se maintenir sur ces espaces pour perdurer le système agri-environnemental en place et pour favoriser leur entretien.

La préservation de cônes de vue s'avère tout autant essentielle pour conserver des repères visuels et paysagers forts, d'intérêt collectif car pouvant être partagés de tous et favorisant la mise en valeur du territoire. Ces cônes de vue garantissent les repérages dans l'espace, développent le sentiment d'appartenance ou d'éloignement à un espace, en particulier au bourg (relation visuelle avec le clocher de l'église de Port-Saint-Père ou celui de Brains, les châteaux et leurs parcs, la vallée de l'Acheneau, la vallée du Tenu, la perception des fronts urbains...).

Les orientations développées rappellent aussi la volonté de préserver la physionomie générale du bourg de Saint-Père, l'épannelage du bâti et son inscription dans le paysage de la vallée de l'Acheneau. Il s'agit en ce sens d'accorder une attention particulière à l'insertion des futures constructions ou opérations d'aménagement nouvelles, notamment celles localisées en cœur de bourg, en prenant soin de respecter les formes urbaines traditionnelles du centre-bourg, tout en admettant des possibilités de densification.

2.1.2. Axe 1 : Préserver et mettre en valeur le cadre de vie (les paysages, le patrimoine, l'environnement)

Orientation 1.2 Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire (participant à la qualité paysagère et à l'identité de Port-Saint-Père)

Le PADD accorde une attention particulière à la préservation du patrimoine culturel et bâti, qui nourrit l'identité communale, reposant à la fois sur :

- la conservation des éléments patrimoniaux les plus remarquables : l'église, les différents châteaux ou manoirs dont celui de Briord et de Grandville,
- la préservation d'anciennes bâtisses, d'anciens moulins ou corps de ferme, héritées du patrimoine rural, agricole ou viticole, présents sur les écarts (villages, hameaux, lieux-dits),
- la préservation d'éléments de "petit patrimoine" (calvaires, croix, puits, fours, murs ou murets en pierre...).

Cet inventaire des éléments de patrimoine bâti et du 'petit patrimoine' les plus intéressants est retranscrit sur les documents graphiques réglementaires du PLU pour lui conférer une portée réglementaire, en ayant pour objectif de :

- préserver, entretenir et mettre en valeur les constructions les plus emblématiques du patrimoine bâti communal, vitrines de l'image et du cadre de vie quotidien port-saint-périn. Au regard de leur forte valeur patrimonial et paysagère, les secteurs de château notamment méritent une attention particulière dans leurs possibilités d'évolution (extension, création d'annexes, changement de destination, ...).
- maintenir le patrimoine rural encore présent sur des parties anciennes de villages, hameaux ou lieux-dits, et limiter les risques d'atteinte de ce patrimoine bâti, en inventoriant les éléments les plus intéressants, caractéristiques de la trame urbaine ancienne ou témoins du patrimoine rural et culturel. Pour ces éléments moins emblématiques, il s'agit de favoriser leur conservation et leur mise en valeur, d'éviter leur dénaturation et la déstructuration progressive du paysage rural,
- permettre à l'avenir les changements de destination de certains bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale dès lors qu'ils ne compromettent pas le développement d'exploitations agricoles et qu'ils s'inscrivent dans une perspective d'entretien et de mise en valeur de ce patrimoine. Une valorisation à des fins d'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîtes) sera non seulement admise mais aussi encouragée, en lien avec l'orientation 4.3 du PADD.

- limiter les risques d'atteinte du « petit patrimoine », en inventoriant les calvaires, croix, puits, fours, murs en pierre etc... qui jalonnent le territoire, pour pérenniser leur maintien et préserver ainsi la mémoire des lieux.

2.1.2. Axe 1 : Préserver et mettre en valeur le cadre de vie (les paysages, le patrimoine, l'environnement)

Orientation 1.3. Garantir la préservation des ressources et prendre en compte les risques

La préservation des éléments des trames 'verte' et 'bleue', réservoirs de biodiversité ou éléments participant aux continuités écologiques

Si la beauté et la diversité des espaces naturels et agricoles marquent de leur empreinte les paysages de la commune, le PADD met aussi en avant leur nécessaire protection pour leur forte valeur écologique, notamment dans la gestion hydraulique et leur rôle déterminant dans le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité.

Ces grands espaces "naturels", dont beaucoup sont façonnés et liés aux valorisations anthropiques, représentent à travers leur diversité d'espèces et de milieux, de véritables réservoirs de biodiversité. Sur le territoire port-saint-périn, ces réservoirs de biodiversité se concentrent dans la vallée du Tenu et la vallée de l'Acheneau, cette dernière formant l'artère majeure des continuités écologiques du territoire communal, à laquelle se raccrochent des corridors écologiques principaux et secondaires liés aux cours d'eau affluents. La vallée de l'Acheneau s'accompagne en particulier d'un cortège de prairies humides et inondables, ripisylves, boisements (au sein de la vallée ou à son contact), propices à la biodiversité.

Les grands réservoirs de biodiversité ne doivent pas mettre au second plan, le rôle joué par de micro secteurs humides, de petits bois ou des secteurs de densité bocagère, de petits étangs ou des mares, parce que ce sont des espaces refuges abritant leur propre diversité d'espèces, mais aussi parce qu'ils sont localisés sur des axes de liaison entre des espaces "réservoirs".

En ce sens, les cours d'eau jouent un rôle prépondérant, en tant qu'habitats et en tant qu'espaces dynamiques d'échanges. Relevant de la trame "bleue", ils s'accompagnent aussi régulièrement d'une trame "verte" (ripisylves, éléments végétaux d'abords de cours d'eau), qui avec le réseau de haies et de petits bois, maintenus en espaces agricoles, s'inscrivent dans le fonctionnement de continuités écologiques.

La préservation de ces espaces et éléments 'naturels', pour beaucoup entretenus par les activités agricoles, s'inscrit directement dans les objectifs de maintien des continuités écologiques illustrées par la cartographie du diagnostic.

La préservation des espaces agricoles, des enjeux écologiques aux enjeux socio-économiques liés à la place centrale de l'agriculture sur le territoire port-saint-périn

Les espaces agricoles doivent être préservés de manière générale, non seulement parce que leur pérennité est essentielle pour garantir celle des activités et productions agricoles, mais aussi parce que ces espaces s'inscrivent aussi dans des continuités écologiques.

Le PADD et sa traduction réglementaire veillent à préserver les bois et la trame bocagère, afin de rappeler que peuvent subsister, même en secteurs très agricoles ou proches d'espaces agglomérés, des continuités écologiques.

Cette trame 'verte' (haies, bois, alignements d'arbres) est préservée au regard de différents critères, sa préservation pouvant répondre à plusieurs intérêts à la fois :

- intérêt paysager : en tant que linéaires de végétation accompagnant et renforçant l'intérêt de cheminements de randonnée/promenade,
- intérêt paysager, en tant que haies participant à la mise en valeur de bâtiments présentant une valeur patrimoniale ou bien de haies favorables à l'insertion dans le paysage de bâtiments ou espaces à usage d'activités,
- intérêt fonctionnel hydraulique au regard de leur rôle pour maintenir les sols, éviter leur lessivage par les eaux de ruissellement, favoriser une régulation des eaux de ruissellement et limiter les apports de matériaux vers les milieux récepteurs (cours d'eau). Ce sont en premier lieu les haies situées le long des cours d'eau qui doivent être préservées en ce sens sur le territoire,
- intérêt écologique : en tant que haies propices à la biodiversité, espace refuge pour abriter des espèces animales ou végétales (haies bocagères, haies le long des cours d'eau, ripisylves...) et assurant des liaisons avec des espaces de biodiversité d'intérêt notable voire majeur (réservoirs de biodiversité de la vallée du Tenu et de l'Acheneau, Lac de Grand-Lieu plus au Sud et estuaire de la Loire plus au Nord).

2.1.2. Axe 1 : Préserver et mettre en valeur le cadre de vie (les paysages, le patrimoine, l'environnement)

La prise en compte des risques doit permettre en particulier dans cette orientation 1.3 :

- d'intégrer le risque inondation, en assurant notamment la compatibilité du PLU avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) de Loire-Bretagne,
- de limiter de manière générale les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées,
- d'intégrer le risque de nuisances sonores lié à la présence sur le territoire, et notamment à proximité du bourg, de voies à forte circulation,
- d'intégrer la présence d'ouvrages de transport de gaz

La prise en compte du risque inondation

Les vallées de l'Acheneau et du Tenu sont visées par un Atlas des zones inondables (AZI), du fait du risque de débordement des cours d'eau. Sur Port-Saint-Père, les enjeux se situent plus particulièrement au niveau du bourg. Le PLU prend en compte ce risque par :

- l'intégration d'une trame sur les documents graphiques matérialisant les secteurs soumis au risque avec dispositions réglementaires permettent d'assurer une non-aggravation du risque,
- la préservation des secteurs non urbanisés faisant office de champ d'expansion de crues, en y évitant toute construction nouvelle et en excluant tous travaux remettant en cause leur fonctionnalité au regard du risque énoncé,
- la préservation de l'ensemble des vallées de l'Acheneau et du Tenu, et les vallons affluents,
- en tout état de cause, l'intégration au règlement des dispositions réglementaires issues du PGRI Loire-Bretagne.

Le PLU tient aussi compte du risque d'inondation identifié sur le secteur de La Frogerie (non concerné par un AZI), sur la base de l'étude réalisée par Pornic agglomération de Retz.

La préservation et l'entretien de la ressource en eau - continuités hydrauliques, cours d'eau, zones humides, eaux superficielles et souterraines - demeure un objectif essentiel à l'égard de la sensibilité des milieux récepteurs, aux risques de dégradation de la qualité de l'eau. Cette préservation de la ressource en eau implique :

- la préservation des zones humides et/ou la mise en place de mesures pour favoriser leur restauration ou pour compenser leur altération si celle-ci résulte de projets ne pouvant trouver d'autres alternatives que de porter atteinte à des zones humides ;
- une maîtrise de la qualité des eaux rejetées par les futures opérations d'aménagement (eaux usées, eaux pluviales) ;
- la préservation de la qualité des milieux récepteurs, des zones humides et des cours d'eau, la limitation et la rétention des eaux de ruissellement venant de l'agglomération en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial réalisé parallèlement à la révision du PLU (en cours d'élaboration) ;
- la gestion quantitative des eaux de ruissellement au cours des principales opérations d'aménagement projetées, également en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial (en cours d'élaboration),
- la conservation et/ou la plantation de haies végétales d'essences locales, en particulier sur les abords de cours d'eau (ripisylves), participant à la régulation des eaux de ruissellement et à la stabilité des sols.

La préservation de la qualité des sols et sous-sols est aussi indispensable à la conservation de la qualité de l'eau et de manière plus générale des écosystèmes.

Cette orientation est notamment relayée par les dispositions relatives à la gestion de l'eau, mais elle vise aussi au respect de la qualité des sols par les activités économiques, en application du code de l'environnement.

2.1.2. Axe 1 : Préserver et mettre en valeur le cadre de vie (les paysages, le patrimoine, l'environnement)

La prise en compte du classement sonore des RD 751 et RD 758 implique, outre l'intégration en annexe au dossier de PLU, du plan des secteurs affectés par le bruit conformément à l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020 et la nécessité d'y prévoir un isolement acoustique, une attention particulière sur les choix de développement du bourg de Port-Saint-Père. La proximité de voies bruyantes est en effet un des critères analysés dans les différents scénarios d'évolution du bourg.

L'incitation au recours aux déplacements « doux » (cf. orientation 3.2.), répond à la fois à plusieurs objectifs :

- maintien d'une certaine qualité de vie, notamment au sein de l'agglomération,
- limitation des émissions polluantes liées aux véhicules thermiques pour maintenir la qualité de l'air et participer à atténuer les effets des gaz à effet de serre (réchauffement climatique),
- préservation de la santé publique, que ce soit par la préservation de la qualité de l'air, par le bien-être qu'apporte à la santé l'exercice physique (déplacements piétonniers, recours aux vélos ou autres mobilités douces...).

Le recours aux énergies renouvelables doit être favorisé, que ce soit à travers:

- un soutien à la mise en place d'éoliennes dans le respect de l'environnement et du patrimoine communal,
- la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques, de préférence sur des bâtiments ou des sites déjà artificialisés (pour éviter d'empiéter sur des espaces naturels ou agricoles),
- la valorisation éventuelle de la filière "bois" à des fins énergétiques (sous réserve de s'inscrire dans une volonté de respecter et de savoir renouveler le patrimoine bocager/boisé de la commune),
- de manière générale, le recours à tout autre dispositif ou technique favorisant les économies d'énergie et évitant la consommation d'énergies fossiles.

2.1.2. Axe 1 : Préserver et mettre en valeur le cadre de vie (les paysages, le patrimoine, l'environnement)

Orientation 1.4. Modérer la consommation d'espace liée au développement urbain

Modérer la consommation d'espace liée au développement urbain

Le P.A.D.D. met l'accent sur une nécessaire préservation des espaces agricoles/sylvicoles/viticoles et une gestion économe de l'espace afin d'adapter au mieux et au plus près le prélèvement d'espaces naturels ou agricoles aux besoins de renouvellement démographique donc urbain, aux besoins d'équipements publics et de développement des activités économiques.

Au regard de la construction de logements, principal facteur de modification du paysage et de consommation d'espace, génératrice de contraintes pour les activités agricoles (règles de réciprocité à respecter, contraintes pour l'épandage, contraintes éventuelles de voisinage...), le P.A.D.D. privilégie l'apport de logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine du bourg de Port-Saint-Père, ainsi que de manière plus limitée au sein de l'enveloppe urbaine du village de la Jutière et des hameaux les plus conséquents, avec maîtrise des possibilités de constructions en 'seconds rideaux'.

Soucieux de :

- préserver les terrains agricoles, sylvicoles, viticoles et les conditions de production et de fonctionnement des activités associées (rejoignant ici l'orientation 4.2 : favoriser le maintien et la pérennisation des activités agricoles, sylvicoles et viticoles),
- préserver les continuités écologiques et de limiter l'atteinte aux espaces d'intérêt écologique ou paysager (cf. orientation 1.3),

le PADD, relayé par les OAP, limite fortement les possibilités d'extensions urbaines du bourg et du village de La Jutière, en fonction des besoins en logements définis à 10 ans. Il exclut toute autre extension de hameaux ou de lieux-dits.

Ainsi, en privilégiant le renouvellement urbain, la densification urbaine et en limitant les extensions urbaines, le PADD fixe un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espace agricole à vocation d'habitat et d'équipements, par rapport à l'estimation des surfaces prélevées depuis l'application du précédent PLU (2009).

En outre, le PADD rappelle l'objectif porté à l'échelle intercommunale en matière de développement économique. Il s'agit en l'occurrence de réduire d'au moins 10% la consommation d'espace pour le développement de sites d'activités économiques sur l'ensemble du territoire de Pornic Agglo Pays de Retz.

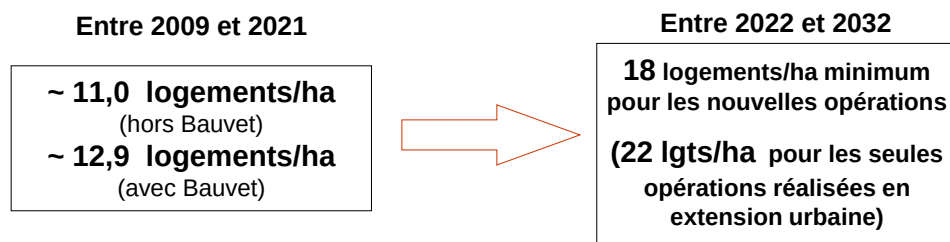
Sur la seule échelle communale, fixer un objectif de modération de la consommation d'espace agricole ou naturel n'aurait pas de sens puisque la commune n'a consommé que très peu d'espaces agricoles ou naturels depuis plus de 20 ans pour des activités économiques (1600 m²).

La stratégie de développement économique portée à l'échelle intercommunale a donc tout son intérêt pour une commune comme Port-Saint-Père qui bénéficie d'un emplacement stratégique et qui souhaite pouvoir développer son attractivité économique.

Objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace liée au développement urbain (habitat/équipements)



Objectifs de densité (minimum)



2.1.3. Axe 2 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père

Orientation 2.1. Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer sa centralité et sa vitalité

Le P.A.D.D. définit un objectif de production d'environ 22 logements par an sur la commune de Port-Saint-Père (soit une programmation au PLU de 220 logements sur dix ans), devant permettre de :

- Assurer la compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de Pornic Agglo Pays de Retz qui prévoit un objectif de 130 logements sur la période 2019-2024 (soit environ 21,7 logements/an).
- Pérenniser la vitalité démographique communale, en soutenant le développement de l'habitat et l'apport de nouveaux ménages, et viser un certain équilibre démographique. Le phénomène de desserrement des ménages, après une période de stabilisation entre 1999 et 2008, s'est nettement accentué entre 2008 et 2018 (-0,2 personne/ménage en moyenne), nécessitant de fait un besoin accru en nombre de logements pour maintenir le niveau de population. Le ralentissement du rythme de construction durant cette période explique en partie ce constat. La relance de la construction observée depuis 2019 ne devrait produire ces effets qu'à partir de 2022/2023.
- Assurer le renouvellement démographique, notamment des jeunes classes d'âges, et viser une stabilité des effectifs scolaires. Il s'agit en conséquence de retrouver un solde migratoire positif, notamment par l'accueil de jeunes ménages avec enfants, permettant de contrer le risque de ralentissement de la croissance dû au solde naturel.
- Assurer la maîtrise des apports démographiques, en poursuivant une croissance annuelle moyenne plus forte que sur la dernière période 2013-2018 (seulement +0,3%) mais aussi plus modérée par rapport à celle des années 1990 et 2000 (+2,6% 1990 et 1999, +2,1% entre 1999 et 2008 et +2% entre 2008 et 2013).

Le dernier recensement INSEE indique une population de 2 928 habitants en 2019. En 2022, elle serait autour des 3000 habitants (selon le nombre de logements commencés depuis). La population communale pourrait au regard de cet objectif de 22 logements/an, **dépasser les 3500 habitants d'ici 2032, soit une moyenne de + 1,5 % par an de taux de croissance annuelle moyen**. Cet objectif table sur une stabilisation du desserrement des ménages qui pourrait évoluer de 2,32 en 2022 (estimation) à 2,30 en 2032 (cf. page suivante).

Objectif de production	22 logements par an
------------------------	----------------------------

Au regard des enjeux de développement du territoire (rappelés au chapitre 1 du titre 1), le renouvellement démographique reste en ce sens déterminant : il vise au maintien des équipements d'intérêt collectif, au soutien de la vie du bourg, de ses commerces et services de proximité, dans la poursuite des actions menées par la commune depuis de nombreuses années (extension de l'école publique, pôle enfance, nouveau restauration scolaire, pôle santé ...).

La croissance du parc de logements doit contribuer à l'ancrage d'habitants sur Port-Saint-Père susceptibles de soutenir cette vie locale, celle des commerces, des associations, des services, des activités économiques, des animations sportives, récréatives, etc...

2.1.3. Axe 2 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père

a) Calcul du "point mort" (statistique) ~ + 1,8 à + 3,4 logements / an

(desserrement des ménages + renouvellement urbain
+ évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants selon les hypothèses suivantes adoptées au regard des orientations et intentions du PADD).

- **Point d'équilibre** 53 logements entre 2018 et 2032 Soit ~ + 3,8 logements / an

nécessaires pour compenser le desserrement des ménages

Hypothèses d'évolution de la taille moyenne des ménages :
(=population des ménages/nombre de ménages)

1990	1999	2008	2013	2018
2,75	2,61	2,60	2,50	2,41

Hypothèses	
2022	2032
2,32 ?	2,30 ?

- **Les effets possibles du renouvellement du parc* de logements existants**

(démolitions, désaffectations, sorties de parc de logement, fluidité du parc) :

* Le renouvellement du parc devrait rester en tout état de cause non significatif au regard du nombre d'opérations de ce type constatées ces dernières années.

- **Evolution du parc de résidences secondaires (RS)** ~ - 0,4 logt/an

1999 à 2018 : légère diminution du parc de résidences secondaires (reprises en RP ?)

	1999	2008	2013	2018	2032 ?
Nb de RS	47	44	42	40	35 ?
Soit en % du parc	5,3%	4,1%	3,3%	3%	

Objectif de reprise de quelques logements secondaires en RP, environ 5 d'ici 2032

- **Evolution des logements vacants** ~ -1,6 à 0 logt/an

Evolution de la part de logements vacants sur le parc de logements

	1999	2008	2013	2018	2032 ?
Nb de vacants	20	40**	60**	72**	49 ? 10?
Soit en % du parc	2,8%	3,2%	4,6%	4,5%	3%? 0,6%

Objectif : maintenir en 2032 une part inférieure ou égale à 3 % du parc de logements, soit un niveau proche de celui de 1999

** **NB.** Données surestimées. Le nombre de logements réellement vacants sur la commune est estimé par la mairie à une dizaine (d'après examen des fichiers de la DGFiP).

b) Estimation des besoins en logements* : ~ 20 logements / an liés à la croissance démographique

* Evolution dans l'hypothèse d'une **croissance proche de 1,5 % / an**
en moyenne sur la période 2018-2032

Hypothèse d'évolution démographique (en compatibilité avec le PLH)

	2008-2013	2013-2018	2018-2032
Taux de variation annuel moyen	+ 2 %	+ 0,3 %	+ 1,5 %

Soit environ + 675 habitants entre 2018 et 2032

ou + 500 habitants entre 2022 et 2032

Objectif : pérenniser la dynamique démographique et limiter les effets du desserrement des ménages par le maintien du rythme de construction

CONCLUSION

Estimation du besoin en logements * : ~ 22 à 23 logements / an

* total de a) +b)

Objectif de production de 22 logements / an

Population municipale estimée en 2032 : ~ 3590 habitants

Taille moyenne des ménages en 2032 : ~ 2,3 personnes / ménage

(selon une hypothèse de stabilisation de la taille moyenne de ménages à partir de 2022, du fait du maintien escompté d'un rythme de construction supérieur à 20 logements/an)

2.1.3. Axe 2 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père

Réguler le développement de l'habitat dans le temps

La programmation des besoins en logements doit être échelonnée dans le temps afin de soutenir, de réguler et de maîtriser la croissance démographique, au regard des capacités des équipements d'intérêt collectif (notamment des écoles, des équipements périscolaires ou sportifs, les stations d'épuration, les réseaux divers ...), de manière à maintenir un niveau régulier des effectifs scolaires et afin d'accompagner le vieillissement de la population par une offre adaptée en logements pour des seniors ou des personnes âgées.

Cette maîtrise dans le temps de l'apport en logements et en ménages est aussi nécessaire pour faciliter l'intégration à la vie locale des habitants nouveaux.

La régulation du développement urbain s'impose aussi pour réduire les impacts pouvant être ressentis sur les espaces agricoles, les paysages et l'environnement.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissant un échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser et la définition par le règlement de zones 1AU et 2AU, sont un gage de régulation des apports en logements dans le temps (cf. Focus 3 page 161).

Le PADD vise à concentrer l'essentiel des apports en logements et en ménages sur le bourg

Au regard des enjeux de développement du territoire et du contexte réglementaire en vigueur (loi SRU, loi Grenelles, loi ALUR, ...), le P.A.D.D. affirme la volonté de conforter la place centrale et la vitalité du bourg, condition indispensable au maintien de la vie des équipements, commerces, services, et potentiellement pour la création de nouveaux commerces/services. Il s'inscrit à ce titre **en continuité avec le PLU précédent qui souhaitait 'étoffer la zone agglomérée du bourg et conforter son rôle de centralité'**. Toutefois, en réduisant les surfaces constructibles en dehors du bourg, ce nouveau PLU vient accentuer cette orientation et confortera encore un peu plus le poids démographique et urbain du bourg.

Le projet concentre en effet l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg (au moins 75% des logements à créer, contre seulement 60% depuis l'application du précédent PLU en incluant la quarantaine de logements en cours de livraison sur Bauvet) et encadre strictement les possibilités en dehors du bourg (25% des logements attendus au maximum). En effet, seuls le village de La Jutière et les hameaux les plus conséquents pourront recevoir au futur PLU quelques nouveaux logements (cf. pages suivantes), auxquels s'ajoutent des possibilités de changements de destination et de réhabilitation de logements vacants.

Potentiel escompté de création de logements bourg/campagne à 10 ans	Nb de logements	%
a) sur le bourg (en incluant les logements non-livrés sur Bauvet)	~ 175 à 180	76 à 77 %
b) sur le village de la Jutière	~ 21	9%
c) sur les principaux hameaux (STECAL)	~ 10 à 15	4 à 6 %
d) par changements de destination (bâtiments étoilés – cf. pages suivantes)	~ 20	9%
TOTAL	~ 226 à 236	100 %

2.1.3. Axe 2 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père

Le PADD veille à maintenir des possibilités de création de logements en dehors du bourg, qui puissent participer à la vitalité du territoire

Si l'essentiel des logements nouveaux seront produits sur le bourg, le PADD veille toutefois à conserver quelques possibilités d'accueil de logements en campagne de manière à préserver une certaine vitalité de ses villages et hameaux, tout en respectant le cadre de vie et les activités environnantes.

Le PADD limite ainsi les possibilités de création de logements :

- au village* de La Jutière (par densification et par extension urbaine limitée). A noter que ce secteur est desservi par l'assainissement collectif et se situe à mi-chemin entre le bourg (situé à moins d'un kilomètre) et la gare de Port-Saint-Père/Saint-Mars-de-Coutais (située à 600 m). Il offre ainsi une bonne alternative à l'utilisation de la voiture, tout en étant dans un cadre rural.
- aux hameaux* les plus consistants et présentant quelques capacités d'accueil de logements au sein de leur enveloppe urbaine. Ces hameaux correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

Les critères ayant permis d'établir les choix des secteurs sont présentés au chapitre 3.4.4 du titre 3 (évaluation environnementale, explication des choix retenus).

Au sein de ces secteurs, le PADD vise à permettre de la construction neuve à vocation d'habitat. Les capacités d'accueil de logements, qui pourraient représenter environ 51 à 56 logements au total, visent essentiellement de petites entités végétales, encore non urbanisées (une grande partie de ces terrains l'ont été depuis l'approbation du PLU en 2009). Aussi, il s'agit d'un potentiel théorique car cette production de logements est avant tout liée aux initiatives privées.

**La typologie des villages, formes complexes modernes, hameaux et lieux-dits est précisée en annexe n°2 du rapport de présentation.*

Les autres hameaux et lieux-dits en campagne resteront préservés de toute construction nouvelle à usage d'habitat (hors logement de fonction des exploitants), évitant ainsi :

- tout risque de gêne pour les activités agricoles/viticoles/sylvicoles,
- tout risque d'effet notable sur le paysage par l'accentuation du mitage de l'espace agricole ou naturel (préservant par là même, l'image et l'identité de la commune),
- tout risque de surcroît d'artificialisation des sols sur ces secteurs peu denses et tout risque d'accélération des vitesses d'écoulement des eaux de ruissellement, propice aux engorgements de réseaux et aux inondations plus en aval.

Des possibilités de créer des logements en campagne à travers la mise en valeur d'anciens bâtiments agricoles de caractère

En dehors du bourg et des principaux villages et hameaux, et outre la possibilité de réhabiliter ou de reprendre un logement ancien ou vacant, le P.A.D. admet des **possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles** présentant un intérêt architectural ou patrimonial, qui sont essentiellement destinées à favoriser le maintien, l'entretien de ces bâtisses, très souvent en pierres.

Le projet de P.L.U. intègre ces possibilités, à condition qu'elles ne gênent pas le fonctionnement ou le développement d'exploitations agricoles/viticoles. La création de logement doit être en effet suffisamment reculée de sites d'exploitation agricole pour ne pas compromettre les possibilités de reprise, de bon fonctionnement ou de développement d'une exploitation agricole et pour éviter d'exposer les futurs habitants à des risques de nuisances ou à des gênes liés aux activités agricoles/viticoles.

Ces possibilités de changement de destination sont étoilées sur les plans de zonage et répertoriées en annexe n°4 du règlement**.

Si l'on s'en réfère au potentiel recensé et identifié, au nombre de cas réalisés depuis l'approbation du premier PLU (environ 2/an en moyenne) et à la concertation menée dans le cadre de la présente révision du P.L.U., une vingtaine de logements serait escomptée tout au plus d'ici 10 ans.

***L'annexe 4 du règlement du PLU précise les principaux critères retenus pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, selon les dispositions apportées par le règlement de la zone.*

2.1.3. Axe 2 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père

Illustration graphique indicative du PADD
n'ayant pas valeur d'orientations générales du PADD

BOURG

≥ 76 % des nouveaux logements (contre 50% depuis 2009) soit au moins 177 logements escomptés

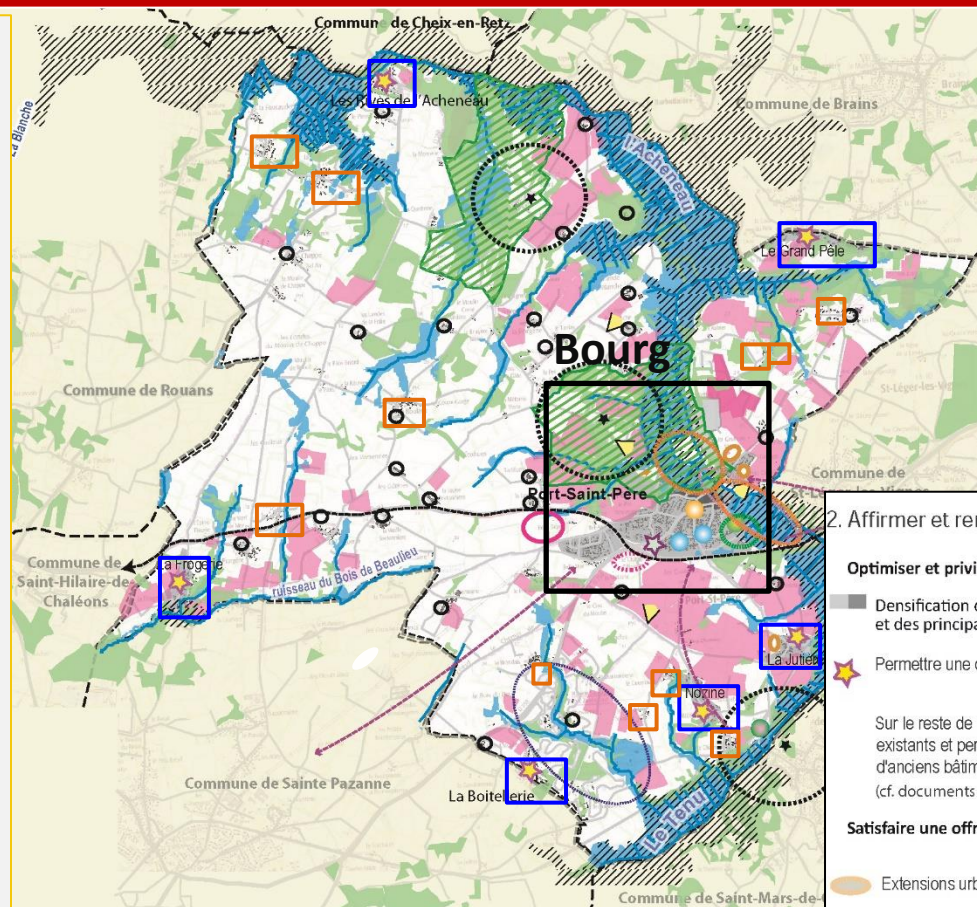
Du PLU 2009 à au PLU de 2022

**Ecarts constructibles en 2009
et maintenus constructibles
au nouveau PLU**

- La Jutière (village)
- La Boitellerie
- Nozine
- La Frogerie
- Les Rives de l'Acheneau
- Le Grand Pesle/
- Les Terres Quartières

**11 écarts constructibles au PLU de
2009, pour lesquels le nouveau PLU
ne permet plus la création de
nouveaux logements par construction
neuve**

- La Tellerie
- La Bonfiserie
- La Boulaye (en partie)
- La Paternière
- Le Marchais (en partie)
- Le Fief Soudain
- Le Couroucé
- La Charrie
- Les Gondornières
- Les Petites Durandières
- Les Grandes Durandières



2. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père

Optimiser et privilégier la production de logements par renouvellement urbain

■ Densification de l'enveloppe urbaine : privilégier l'urbanisation des "dents creuses" et des principales entités végétales en complément de l'enveloppe urbaine existante

★ Permettre une densification des enveloppes des principaux villages et hameaux

Sur le reste de la commune, permettre la reprise et la réhabilitation des logements existants et permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)

Satisfaire une offre complémentaire en logements par des extensions maîtrisées

○ Extensions urbaines limitées en continuité du bourg et du village de La Jutière

CAMPAGNE

≤ 24 % des nouveaux logements environ 51 à 56 logements sur dix ans

2.1.3. Axe 2 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père

Orientation 2.2. Assurer un mode de développement urbain économe et durable

Le projet veille à privilégier en premier lieu la production de logements par renouvellement urbain, en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Retz.

Optimiser et privilégier la production de logements par 'renouvellement urbain', à savoir par :

- des possibilités de densification urbaine et de complément d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg,
- des possibilités limitées de construction au sein de l'enveloppe urbaine des principaux secteurs urbanisés en campagne (village de La Jutière, hameaux consistants correspondants aux STECAL)
- des possibilités de requalification de sites au sein du bourg (bien que limitées),
- des possibilités de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements,

dans une optique d'économie foncière et de limitation de prélèvement d'espace agricole ou d'espace de qualité naturelle.

Des densités et des formes urbaines adaptées au contexte port-saint-périn

Afin de satisfaire la production d'environ 22 logements par an tout en limitant le prélèvement d'espace d'intérêt agricole ou naturel, le projet :

- incite aux opérations de renouvellement urbain et de densification urbaine au sein du bourg,
- exige qu'une moyenne minimale de densité urbaine – au moins 18 logements à l'hectare - soit respecté pour les nouvelles opérations d'urbanisation, ces densités devant être adaptées au contexte urbain de l'opération projetée.

La recherche de densité urbaine, adaptée à l'environnement, doit amener les aménageurs à créer des formes urbaines variées, pouvant intégrer des logements intermédiaires, semi-collectifs ou collectifs dans les programmes d'aménagement, pour pouvoir satisfaire à la fois des objectifs de densité plus élevée tout en laissant place à des formes urbaines d'habitat individuel plus classique et plus généreux en surface.

Afin d'assurer la réalisation de ces objectifs, le PADD s'appuie sur les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définies pour chacun des secteurs à enjeux urbains (cf. pièce n°3 du P.L.U.) afin de garantir une densité minimale moyenne de **18 logements par hectare**.

Cette densité sera variable en fonction de leur environnement :

- pour les OAP concernant des secteurs de renouvellement urbain au sein du bourg et notamment à proximité du centre-bourg, une densité supérieure pourra parfois être requise au regard du contexte urbain avoisinant,
- pour des OAP localisées en périphérie urbaine et dont le contexte urbain est plus lâche, des densités inférieures à 18 logements par ha pourront être admises.

*Si le projet privilégie la production de logements par renouvellement urbain, il reste confronté à **de fortes incertitudes** quant aux possibilités de mobilisation du foncier pour les 10 prochaines années, car la commune n'a pas de maîtrise directe sur les capacités de requalification de sites, réhabilitations de logements vacants, les divisions foncières, les changements de destination...*

De la même manière, malgré les dispositifs législatifs en vigueur favorables au renouvellement urbain, la densification du bourg à travers les OAP reste particulièrement aléatoire. L'accueil de nouveaux logements reste conditionné par une maîtrise foncière et une volonté des propriétaires, de constructeurs ou d'aménageurs d'assurer l'urbanisation de ces espaces et aussi par des capacités financières à favoriser des opérations de renouvellement urbain, souvent plus difficiles à engager sur des îlots bâtis (ou partiellement bâti) existants.

2.1.3. Axe 2 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père

RENOUVELLEMENT

environ 41% des nouveaux logements

environ 94 logements escomptés sur 10 ans

Potentiel de création de logements par densification et renouvellement urbain (escompté dans les 10 ans)	Nb de logements
a) Sur des terrains situés au sein du bourg, hors OAP	~ 46 à 51
b) Sur des terrains situés au sein du bourg, visés par des OAP	~ 11
c) Sur des terrains situés au sein du village de La Jutière et des hameaux pouvant recevoir de nouveaux logements (STECAL)	~ 12 à 17
d) Par le biais de changement de destination, sur l'ensemble de territoire communal	~ 20
TOTAL	~ 89 à 99

Environ 12% du potentiel de logements escompté à dix ans en renouvellement urbain sont **couverts (garantis) par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, visant les principaux terrains et sites propices à la création de logements nouveaux (15% si l'on exclut le potentiel issu des possibilités de changement de destination).

Les OAP sur des secteurs principalement destinées à l'habitat permettent de garantir une densité minimale de création de logements en cas d'aménagement du site.

Méthode d'analyse du gisement foncier et mise en évidence du potentiel de création de logements par renouvellement urbain à dix ans

Ce potentiel de création de logements est défini au regard de :

- **l'étude de gisement foncier**, énoncée dans le Titre 1 - Chapitre 1.2.3, s'appuyant sur:
 - une analyse fine du tissu urbain en particulier des terrains dont la configuration et la surface offrent un potentiel de création de logements,
 - la prise en compte des intentions de propriétaires ayant pu être émises dans le cadre de la concertation,
 - une mise à jour par la prise en compte de logements récemment réalisés ou en cours de réalisation ou de permis validés jusqu'à début 2022 permettant la réalisation de logements d'ici l'approbation du PLU, notamment ceux autorisés dans le cadre du lotissement des 'jardins de l'Acheneau' (Bauvet), à savoir une trentaine de logements.
- **les orientations du PADD et leur traduction réglementaire**, permettant d'affiner le potentiel de création de logements permis par le PLU, en distinguant:
 - le potentiel sur des terrains libres de construction en zones Ua, Ub, Uh, Ah, hors OAP,
 - le potentiel sur des terrains de l'enveloppe urbaine, visés par des OAP (classés en zone U ou Ah).

EXTENSIONS URBAINES

environ 59% des nouveaux logements

environ 137 logements escomptés sur dix ans (dont 50 sur Bauvet)

2.1.3. Axe 2 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père

Le projet prévoit de satisfaire une offre complémentaire en logements par extensions maîtrisées du bourg et du village de La Jutière

Seuls le bourg et le village de La Jutière admettent des possibilités d'extensions urbaines, à condition toutefois d'être maîtrisées et encadrées par les OAP.

Les possibilités d'extension urbaine du bourg prennent donc en compte un potentiel attendu (néanmoins incertain) de création de logements à dix ans par renouvellement urbain, par densification urbaine, par changements de destination, ou encore par reprise de logements vacants (une centaine de logements au total), de manière à dégager une capacité de production totale d'au moins 220 logements à dix ans, soit un besoin de création par extension permettant de satisfaire la création d'au moins 120 logements.

Plusieurs secteurs sont visés pour assurer cette production de logements par extensions urbaines. Outre la nécessité de tenir compte des contraintes réglementaires existantes (au préalable), leur choix de localisation tient compte de différents critères précisés au chapitre 3.4.3 du titre 3 (évaluation environnementale), au regard notamment du souhait de :

- soutenir la vitalité locale et plus précisément celle du bourg,
- limiter les effets sur l'environnement, les paysages ou les espaces agricoles/viticoles, en lien avec l'évaluation environnementale, de préserver les terrains à plus fort intérêt agricole ou viticole
- proposer une offre en logements qui soit attractive, tenant compte des risques et nuisances recensés, des mobilités douces et préservant la cohésion sociale de la commune
- maîtriser les coûts de développement pour la collectivité
- assurer un rééquilibrage du développement urbain et de la répartition des ménages autour du centre-bourg
- donner une lisibilité au développement urbain (au minimum jusqu'en 2032)

Le projet intègre les logements qui seront réalisés dans le cadre du lotissement des 'jardins de l'Acheneau' (Bauvet), acté en 2020 sur la base du précédent PLU (et devant nécessairement être repris dans ce projet de nouveau PLU). Une soixante de logements est comptabilisé pour les années 2023/2024, le restant devrait être réalisé d'ici l'approbation du PLU (début 2023).

Outre ce lotissement, le projet prévoit également de maintenir l'extension urbaine programmée au PLU de 2009 sur le secteur des Granges (route de Brains). Bien qu'un lotissement y a vu le jour, il subsiste aujourd'hui un terrain non aménagé d'environ 0,5 ha, s'apparentant désormais davantage à un complément d'urbanisation plutôt qu'à une véritable extension urbaine.

Les deux principaux secteurs d'extension retenus sont situés :

- au Nord du bourg, dans sa continuité, en confortement de l'entrée Nord du bourg depuis la route de Brains. Son urbanisation est prévue à moyen terme, en fonction des besoins ressentis par la collectivité (notamment en fonction de la production effective de logements au sein des enveloppes urbaines existantes),
- sur le village de La Jutière, dans sa continuité Nord-Ouest, entre le village et la RD 64. Ce secteur, localisé à proximité du bourg (moins d'un kilomètre) et de la gare (moins de 600 m), était déjà voué à l'urbanisation au PLU de 2009. Ainsi, ce secteur offre une alternative crédible à l'utilisation de la voiture pour des déplacements domicile / travail ou les déplacements du quotidien (courses, loisirs, etc.) qui peuvent s'effectuer à pied, à vélo et/ou en train. Des réflexions sur la sécurisation des déplacements modes doux, vers la gare et vers le bourg, doivent toutefois être conduites. Ainsi, son urbanisation n'est prévue qu'à long terme.

L'urbanisation de ces secteurs d'extension sera maîtrisée et encadrée :

- par les OAP, dans le respect de l'échéancier prévisionnel précisé en page 11 de la pièce n°3 du dossier de PLU (OAP).
- par la finalisation de l'application du programme par tranches mené sur le lotissement des 'Rives de l'Acheneau' (Bauvet)
- par la fermeture à l'urbanisation des secteurs d'extension de la route de Brains et de la Jutière (cf. traduction réglementaire du projet de PADD).

2.1.3. Axe 2 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père

Concevoir des projets d'aménagement dans une logique de développement durable

Le développement ne peut être une fin en soi, s'il ne s'inscrit pas dans une logique de qualité, qualité des conditions de vie apportée aux habitants existants ou futurs, qualité de l'urbanisme proposé afin de véhiculer une image séduisante de Port-Saint-Père, respectueuse de son environnement et de son identité.

Les orientations du PADD rappellent la volonté d'accorder une attention particulière à la qualité des espaces aménagés dans le cadre d'opérations d'aménagement nouvelles, en prenant soin de soigner la greffe des quartiers et secteurs aménagés par rapport à leur environnement et de permettre l'utilisation des énergies renouvelables.

En espace d'urbanisation future à vocation d'habitat, ce sont les dispositions générales des orientations d'aménagement et de programmation qui préconisent la prise en compte des thématiques environnementales (formes urbaines, paysages et biodiversité, énergie, gestion de l'eau, déplacements).

2.1.3. Axe 2 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père

Orientation 2.3. Maintenir une offre de logements diversifiée et adaptée au territoire

La diversité de l'offre en logements pour accompagner le parcours résidentiel des ménages

L'offre doit rester accessible à tout type de ménages, et doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes ménages, de seniors, de personnes âgées.

Les orientations générales du P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation, demandent notamment que l'offre en logements favorise la mixité urbaine :

- une diversité de la typologie de nouveaux logements, des formes urbaines et des tailles de terrains à bâtir :

Il s'agit d'offrir des parcelles constructibles de taille différente (mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace), de prévoir des terrains adaptés à la réalisation de maisons individuelles, mais aussi d'autres pouvant recevoir des logements intermédiaires*, semi-collectifs voire collectifs sur des secteurs du centre-bourg ou en contiguïté avec le centre-bourg.

- une mixité au sein des opérations d'aménagement :

L'installation de ménages exige une offre diversifiée en logements, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété, devant comprendre une part de logements locatifs sociaux en compatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLH et selon les opérateurs mobilisables. Les OAP imposent la réalisation de logements sociaux sur certains secteurs.

Le logement locatif, et notamment locatif social, participe à la mixité sociale et favorise le parcours résidentiel des habitants : il concerne aussi bien les jeunes, qui souhaitent quitter le domicile familial, que les personnes âgées qui, devenant moins mobiles, désirent se rapprocher des équipements et services, en passant par des familles modestes, monoparentales ou en instance de séparation.

La diversité de l'offre en logements peut être privilégiée dans le cadre de la mise en place d'opérations d'initiative publique (lotissements communaux, ...) ou bien à travers une concertation et des négociations menées par la commune avec des investisseurs privés pour les inciter à promouvoir une certaine diversité et mixité dans l'offre en logements.

La diversité de l'offre s'exprime aussi par la mixité de localisation des logements nouveaux : opérations du bourg, au contact du centre-bourg ou sur sa périphérie, opérations de villages, de hameaux, rénovation de bâtiments en campagne, que ce soit par la réhabilitation de logements vacants ou le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.

Le Projet entend favoriser la reprise de logements anciens ou vacants

En cohérence avec la loi ALUR et ayant pour objectif de réduire la consommation d'espace liée au développement de l'habitat, le PADD souligne la volonté communale de privilégier le renouvellement urbain (cf. axe 2, orientation 2.2). Cela passe notamment par un encouragement à la reprise de logements anciens ou vacants, bien que peu significatif sur le territoire communal.

Il est rappelé que seuls 7 logements peuvent être réellement qualifiés de vacants, avec un potentiel de reprise. Ce faible potentiel confirme la forte tension sur le marché immobilier de Port-Saint-Père et de la région.

** **Logements intermédiaires** (dans le cadre du présent PADD) : forme de logement entre la maison individuelle et le logement collectif. Ils se caractérisent par l'absence de parties communes, la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.*

2.1.4. Axe 3 : Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

Orientation 3.1. Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif

Ménager des capacités d'évolution des équipements/espaces d'intérêt collectif existants

Le développement de l'habitat, l'accueil de nouveaux ménages, impliquent en effet que puissent être adaptées l'offre et les capacités en équipements publics et d'intérêt collectif (écoles, équipements périscolaires, sportifs, culturels, sociaux, gare, stationnements, cimetière, stations d'épuration, etc.). Cette mise en adéquation de l'offre en équipements ou en espaces d'intérêt collectif paraît indispensable pour maintenir la vitalité communale.

Ces équipements ou espaces d'intérêt collectif, pour la plupart localisés sur le bourg de Port-Saint-Père, constituent des lieux de vie participant à l'animation et à la structuration du bourg. Leur maintien est garant de la convivialité et de la cohésion urbaine du bourg.

C'est pourquoi le PADD vise tout d'abord à conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif, notamment au sein du pôle d'équipements localisé entre la rue de Pornic et la rue de La Raterie (équipements scolaires et périscolaires, mairie, salle de la Colombe) ou encore sur le cœur de vie ancré autour de la salle et terrains de sports.

Maintenir et affirmer un vaste cœur de vie d'intérêt collectif ancré autour de la salle et des terrains de sport à l'Est du bourg

Ce cœur de vie, qui concentre équipements sportifs (salle de sports, terrains de sport), récréatifs (aire de jeux) voire touristiques (camping, hôtel et auberge), contribue à entretenir l'animation et la vitalité du bourg de Port-Saint-Père, d'autant plus qu'il en constitue une des principales vitrines puisque situé en façade de la RD 751. Cette orientation est aussi à mettre en relation avec l'orientation 4.3 et la valorisation des abords de l'Acheneau à hauteur du bourg, et notamment à hauteur du camping et du port de la Morinière, à des fins récréatives ou touristiques

Il s'agit de pouvoir conforter voire de renforcer les liens existants entre la vallée de l'Acheneau et le bourg de Port Saint Père, afin que les habitants (actuels ou futurs) puissent pleinement profiter de son cadre.

Prévoir la possibilité d'aménager des espaces verts collectifs au sein des futurs quartiers

La qualité de vie des futurs quartiers passe également par le maintien de secteurs d'aération urbaine constitués par des espaces verts collectifs et fédérateurs.

Même si les orientations d'aménagement sectorielles ne précisent pas toujours un besoin d'aménager un espace vert collectif, les dispositions générales des OAP relaient cette préoccupation en s'attachant notamment à mener une réflexion sur la définition d'espaces communs. Cette réflexion doit être menée pour les secteurs d'au moins 5000 m².

Valoriser un espace d'intérêt collectif sur le secteur de Bauvet

Le maintien et la valorisation d'un espace d'intérêt collectif au sein du quartier de Bauvet (en cours d'aménagement) permet d'offrir aux futurs habitants de ce quartier légèrement décentré par rapport au restant de l'agglomération, un espace commun fédérateur en même temps qu'un espace de respiration urbaine. Cet espace est d'ores et déjà réservé dans le cadre du Permis d'Aménager acté en 2020. Cet espace est susceptible d'accueillir un équipement d'intérêt collectif à terme (non défini à ce jour).

Pour que ces espaces et équipements d'intérêt collectif destinés à recevoir du public aient tout leur sens et soient bien fréquentés, ils doivent être intégrés au maillage de liaisons 'douces' de la commune (voir orientation 3.2).

2.1.4. Axe 3 : Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

Orientation 3.2. Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg

Le projet vise à améliorer de manière générale les conditions de déplacement, en maintenant une bonne cohabitation entre les différents modes. Il prévoit notamment :

- la poursuite des études concernant le projet d'aménagement de la RD 751 entre Port-Saint-Père et Pont Béranger (menées par le Département),
- le raccordement routier entre la rue de Saint-Mars et la rue des Epinettes au Sud du bourg, permettant de délester le centre-bourg d'une partie du trafic de transit (travaux en cours),
- de poursuivre les actions de retraitement des entrées (rue de Saint-Mars, rue de Brains, rue du Petit Château, route du Pellerin) et traversées d'agglomération (notamment sur des séquences ponctuelles de la rue de Pornic et de Nantes),
- de favoriser l'usage du covoiturage, en s'appuyant sur l'aire existante à l'entrée Sud du bourg (ZA des Epinettes),
- le confortement voire le développement des liaisons des différents quartiers avec les 'cœurs de vie du bourg'.

Le PADD met l'accent sur les compléments à apporter au réseau de cheminements doux existants, devant en particulier être étendu aux futures opérations d'aménagement et s'intégrer dans une logique de continuités de déplacements vers les cœurs de vie.

Le PADD traduit ainsi la volonté de limiter les flux de véhicules individuels au sein de l'agglomération et de favoriser des modes de déplacement plus économes, moins polluants, plus adaptés aux problématiques de déplacement et à la volonté de préserver la qualité du cadre de vie de Port-Saint-Père.

L'accent est donc mis sur le renforcement escompté du réseau de liaisons piétonnes et cyclables afin d'assurer :

- l'accessibilité au centre-bourg, aux cœurs de vie (pôle scolaire et péri-scolaire, équipements sportifs et culturels),
- la relation entre l'agglomération et le réseau de sentiers de promenade développé ou à développer en campagne,
- la relation entre le bourg et la gare,
- la relation entre le bourg et le village de La Jutière et
- entre le village de La Jutière et la gare.

De plus, la poursuite des actions de requalification des entrées et traversées d'agglomération doit participer à l'amélioration de la qualité et à la sécurisation des continuités de cheminements "doux".

Outre la sécurisation et l'amélioration du réseau de cheminements doux, cet objectif implique aussi de disposer d'une offre de stationnement pour les 'deux-roues' satisfaisante, notamment à proximité des cœurs de vie (cf. orientation 3.1).

L'amélioration des liaisons douces et notamment cyclables entre le bourg et les territoires extérieurs

Les communes de Port-Saint-Père, Sainte-Pazanne et Port-Saint-Père ont entrepris de manière conjointe une réflexion sur leur PLU et sur les liaisons douces à assurer entre leurs territoires et en particulier entre les bourgs.

L'amélioration des liaisons notamment entre les bourgs de Port-Saint-Père et de Sainte-Pazanne (pôle d'équilibre à l'échelle du Scot) a notamment pour objectif d'assurer des continuités de cheminements et de circuits d'un territoire à l'autre de manière sécurisée et attractive. Une étude est en cours afin de préciser ces actions (Plan Local de Déplacement).

Côté Nord, le retraitement envisagé de la rue du Petit Château vise à sécuriser les déplacements doux en direction du bourg de Saint-Léger-les-Vignes. L'itinéraire cyclable départemental n°2 entre l'agglomération nantaise et le Pays de Retz (ouvert depuis 2021) dessert notamment le bourg de Port-Saint-Père et la gare (en passant par Nozine).

2.1.4. Axe 3 : Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

Orientation 3.3. Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

Dans cette même logique de confort et qualité de services et d'équipements, la couverture par un niveau performant de communications numériques représente également un objectif.

La poursuite du déploiement des communications numériques s'avère nécessaire pour ancrer le territoire de Port-Saint-Père dans le monde économique, social moderne et pour maintenir son attractivité auprès des ménages, auprès d'entrepreneurs et des acteurs du développement. La couverture par les communications numériques représente un objectif déterminant pour faciliter l'accès à ce mode de communication pour tout ménage et de nouveaux modes de vie voire de travail (télétravail).

C'est pourquoi le développement de l'habitat, la vitalité et le bon fonctionnement des équipements et activités destinés aux publics (notamment les équipements culturels, scolaires et sportifs) et le développement économique (notamment le projet de nouveau parc d'activités de Beauséjour) imposent aujourd'hui une desserte optimale par les communications numériques, comme le souhaite le PADD.

Ces actions relèvent cependant d'acteurs et opérateurs extérieurs à la commune (en lien avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique mis en place par le Département), mais le PLU demande a minima que soient prévues les installations (fourreaux) nécessaires au passage des futurs réseaux permettant d'améliorer la desserte par les communications numériques

2.1.5. Axe 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

Orientation 4.1. Soutenir la vitalité du territoire : ses commerces et services de proximité, ses activités artisanales

Conserver et le cas échéant renforcer le tissu de commerces et services de proximité du centre-bourg

Outre leur maintien, le PADD soutient l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du centre-bourg (compris entre la pharmacie et la place de l'église), défini comme centralité commerciale communale.

Le maintien des commerces et des services de proximité au sein du centre-bourg représente :

- un enjeu crucial de vitalité et d'attractivité communale : ces activités participent directement à la convivialité de la vie du centre-bourg, à celle de l'agglomération et participent à l'attrait (y compris touristique) du centre-bourg,
- un critère déterminant pour créer des conditions d'accueil attractives de ménages, en priorité à proximité du centre-bourg. Car leur présence peut influencer sur :
 - la réussite d'opérations d'aménagement escomptées sur l'agglomération,
 - l'intérêt de reprise et de réhabilitation d'anciens logements au cœur du bourg.

C'est un gage de conservation de l'animation et de la vitalité du centre-bourg. C'est pourquoi, le maintien des locaux existants de commerces et de services représente une priorité et une action d'intérêt général pour la vie du centre-bourg et de la commune.

Trois grands types d'orientations sont intégrés au PADD pour conserver et soutenir les commerces et services de proximité, en priorité dans le centre-bourg.

1°) Soutenir le maintien, la reprise et l'implantation d'activités commerciales et de services :

En ce sens, il s'agit de conserver et si possible d'étoffer en priorité les polarités commerciales existantes (centre-bourg, ZA des Epinettes reconnue comme ZACOM de transition au SCOT du Pays de Retz).

2°) Favoriser le renouvellement démographique et urbain de manière à accueillir des ménages susceptibles de participer à la vie communale et à fréquenter les commerces et services de proximité du bourg.

Le choix d'accueil de logements à travers les opérations de renouvellement urbain et d'extensions urbaines autour du bourg, représentant à eux seuls par leur capacité d'accueil, 76% des besoins en logements à dix ans, s'inscrivent dans cette optique.

3°) Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité aux cœurs de vie, en particulier au centre-bourg, à savoir en réadaptant le cas échéant les aménagements urbains et en optimisant les conditions d'accès aux commerces et services pour les piétons voire les cycles. Cf. orientation 3.2.

2.1.5. Axe 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

Favoriser le renforcement du tissu économique local et accroître l'offre d'emplois de proximité

Le maintien et l'accueil d'entreprises et d'emplois de proximité s'imposent en accompagnement du développement de l'habitat local non seulement pour maintenir la vitalité du bassin d'emplois local mais aussi pour limiter dans la mesure du possible les déplacements quotidiens domicile-travail (principalement vers l'agglomération nantaise).

L'économie locale doit donc être soutenue afin que la commune maintienne sa vitalité et favorise le maintien d'emplois de proximité.

Elle repose notamment sur le tissu d'entreprises à dominante artisanale, il s'agit tout d'abord de soutenir et de préserver des capacités de maintien des activités existantes, qu'elles soient localisées :

- sur le bourg, dès lors qu'elles s'inscrivent sur des sites à vocation économique (principalement la zone des Epinettes, entièrement commercialisée), que leur activité reste compatible avec leur environnement,
- au sein de villages, hameaux ou de lieux-dits localisés en zone agricole.

Il s'agit de leur offrir dans la mesure du possible, des conditions de bon fonctionnement voire de développement, en optimisant par exemple les implantations des activités sur leurs terrains (dans un logique de sobriété foncière et de modération de la consommation d'espace) et de leur assurer de bonnes conditions de desserte, notamment par les communications numériques.

Le PADD prévoit aussi de ménager des possibilités d'accueil de nouvelles activités sur deux nouveaux secteurs proches du bourg (*voir ci-après*), dans la continuité des orientations du précédent PLU et en cohérence avec la programmation de développement économique défini à l'échelle intercommunale par Pornic Agglo Pays de Retz et en fonction des demandes d'implantation des activités.

Le projet affirme par ailleurs la volonté communale de préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles/viticoles/sylvicoles, piliers du tissu économique local (*voir orientation 4.2. suivante*).

Le soutien accordé au tissu économique local existant s'inscrit dans une logique intercommunale, dans le respect des orientations du SCoT, visant à assurer la complémentarité des stratégies de développement économique à l'échelle supra-communale.

Offrir des capacités d'accueil (ou de transfert) d'entreprises artisanales sur le secteur de Beauséjour

Le PADD prévoit l'aménagement d'un parc d'activités sur le secteur de Beauséjour, au contact du bourg, qui bénéficie d'une belle exposition depuis la RD 751. Ce projet de nouvelle zone d'activités, déjà amorcé depuis plusieurs années (une révision simplifiée du PLU avait été réalisé en 2013 afin d'ouvrir le secteur à l'urbanisation), est porté par Pornic Agglo Pays de Retz, pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises à caractère plutôt artisanal. En 2019, des études pré-opérationnelles ont été réalisées par Loire Atlantique Développement, maîtrise d'ouvrage déléguée, en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

La zone est reconnue comme Zone d'activités de Proximité (ZAP) au SCoT du Pays de Retz et comme pôle structurant par la stratégie de développement économique de Pornic Agglo Pays de Retz.

Au travers de sa stratégie, l'intercommunalité souhaite pouvoir maintenir un équilibre et une certaine proximité entre centralités d'habitat et sites d'activités économiques, de manière notamment à :

- limiter les trajets domicile-travail, pour les artisans et les salariés des entreprises (en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement),
- offrir les capacités aux entreprises locales déjà implantées, à pouvoir se développer au sein de zones adaptées à leur activité, tout en pouvant se maintenir sur leur territoire d'accueil afin de préserver leurs conditions de fonctionnement et de relation avec leurs clients, leur zone de chalandise,
- maintenir un tissu économique local dynamique (même si limité), à proximité de bourgs ruraux, pour soutenir la vitalité de ces territoires (exemple : participation des salariés des entreprises locales à la vie du bourg, notamment à la fréquentation de commerces ou de restauration, ...)

Le classement de la zone de Beauséjour en tant que « pôle structurant » dans la stratégie économique de l'agglomération, s'inscrit dans ces objectifs. Il est précisé que ce classement est caractérisé par « une offre foncière et immobilière favorisant les mutualisations et connectée aux axes routiers structurants afin de préserver les espaces résidentiels des flux et des nuisances ».

2.1.5. Axe 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

La zone de Beauséjour s'inscrit également dans les besoins identifiés à moyen / long terme sur l'agglomération. En effet, les analyses prospectives montrent que le besoin en accueil d'entreprises, essentiellement artisanales, est particulièrement élevé sur un territoire attractif comme celui de Pornic aggro Pays de Retz :

- Entre septembre 2018 et octobre 2021, ce sont 279 demandes d'installations qui ont été réceptionnées par l'agglomération, pour un besoin foncier (après mise en place d'une stratégie d'optimisation foncière des demandes réceptionnées) de 32,6 ha. Ainsi, dans la poursuite de la dynamique actuelle, le besoin sur 10 ans s'élève à un peu plus de 100 ha (en accord avec les objectifs de modération de la consommation d'espace fixés dans le SCoT du Pays de Retz).
- A l'échelle de l'agglomération, pour répondre à ce besoin :
 - 31,3 ha sont en cours de mobilisation sur la période 2021-2023. Cela recouvre la mobilisation de gisements fonciers et dents creuses dans les zones déjà existantes (Pont Béranger I et II à Saint-Hilaire-de-Chaléons, La Blavetière à Pornic, etc.) et des extensions projetées ou en cours de réalisation (Croix Marteau à Vue, Beausoleil Sud à Sainte-Pazanne, etc.)
 - 16,7 ha font l'objet d'études approfondies (Pont Béranger III, La Princetière à Saint-Michel-Chef-Chef, etc.)
 - 7 ha font l'objet d'études de faisabilité (Pré Boismain – Tranche II à La Bernerie-en-Retz, Chemin Saulnier à Chaumes-en-Retz)
- Ainsi, la réponse aux demandes d'installation sur le court / moyen terme est évaluée à 55 ha. Il est donc nécessaire d'anticiper la réponse aux besoins sur le moyen / long terme en inscrivant la zone de Beauséjour dans cette trajectoire.

Toutefois, la poursuite des études reste désormais conditionnée aux choix opérés en matière de réaménagement de la RD 751 (entre Port-Saint-Père et Pont Béranger) et aux réflexions conduites par l'agglomération sur l'intégration des objectifs de la loi Climat & Résilience dans sa stratégie de développement économique. Son aménagement n'est donc pas programmé à court terme.

Ménager des capacités de développement de la zone des Epinettes sur le secteur du Champ d'Alouettes

Tout comme pour le secteur de Beauséjour, le devenir du secteur du Champ d'Alouettes est fortement lié aux choix qui seront opérés par le Département pour le réaménagement de la RD 751.

Situé au pied de l'échangeur, entre la zone des Epinettes et le pôle santé, ce secteur présente un intérêt certain pour y accueillir de nouvelles activités commerciales. Un tel développement n'est toutefois pas programmé avant 2032, il s'agit avant tout de ne pas le compromettre et d'apporter une forme de lisibilité du développement urbain à très long terme (notamment pour les exploitants agricoles potentiellement concernés).

2.1.5. Axe 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

Orientation 4.2. Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles, viticoles et sylvicoles

Le PADD vise à assurer le maintien voire le développement des exploitations: prise en compte de l'économie, du patrimoine et de l'espace agricoles.

L'économie et le patrimoine agricoles, viticoles et sylvicoles : l'agriculture (en premier lieu), la viticulture et la sylviculture (dans une moindre mesure) représentent un intérêt fort pour les emplois directs et indirects qu'elles maintiennent voire créent et pour les productions qu'elles génèrent. Elles sont aussi garantes de l'entretien du paysage et d'un patrimoine culturel et naturel du territoire. A travers leurs activités ayant un impact direct sur le paysage, elles participent aussi à l'identité et à la renommée de la commune.

L'espace agricole, viticole et sylvicole : sa préservation passe, à travers le PLU, par une bonne maîtrise et gestion du développement urbain, notamment de l'habitat et des activités économiques, de manière à ne prévoir qu'un prélèvement parcimonieux et justifié d'espaces agricoles ou viticoles, au regard des besoins effectifs pour compléter l'offre en logements et en espace d'activités économiques.

C'est pourquoi, le soutien aux activités agricoles, viticoles ou sylvicoles passe par les quatre grandes orientations suivantes.

Préserver un environnement autour des sites des exploitations agricoles/viticoles favorables à leur développement

A l'instar des activités artisanales, les entreprises agricoles ou viticoles nécessitent un environnement qui leur soit favorable pour pouvoir se développer : cela passe par l'absence d'habitations tierces (hors logement de fonction agricole) de manière à maintenir des capacités d'extension ou d'implantation de bâtiments d'exploitation respectant les distances minimales définies en application des principes de réciprocité énoncés à l'article L.111-3 du code rural et dans le respect de la charte agricole de Loire-Atlantique.

Par précaution, le PADD préserve ainsi l'environnement des exploitations agricoles/viticoles de possibilités d'accueil de tiers non agricoles, cette règle s'appliquant aussi aux possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (cf. *traduction réglementaire du projet*).

En outre, le PADD souligne la volonté de préserver un espace tampon entre les vignes et les constructions nouvelles d'habitations, dans le respect de la charte viticole de Loire-Atlantique. Cette orientation vise notamment à préserver les futurs habitants face aux risques de nuisances liés à l'exploitation de la vigne.

Soutenir les actions de diversification des activités agricoles/viticoles, permettant de fortifier les exploitations

Le PADD soutient les initiatives de diversification des activités agricoles/viticoles, visant à conforter voire à fortifier les exploitations. Cela peut aller de la vente directe de produits à la ferme, au développement de circuits courts, jusqu'aux actions tournées vers le tourisme.

Favoriser la gestion durable et les conditions d'exploitation des boisements

Au travers de la prise en compte des documents de gestion sylvicole existants sur le territoire, le PADD entend garantir le maintien d'une gestion durable des principaux boisements de la commune, tout en prenant compte des enjeux de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

2.1.5. Axe 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

Protéger les espaces agricoles pérennes pour l'agriculture et la viticulture et maîtriser le développement urbain

En concentrant les extensions urbaines uniquement sur les marges du bourg et du village de La Jutière, en limitant sensiblement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions en campagne, le PLU assure une maîtrise du développement urbain futur et permet de préserver durablement des espaces dédiés aux activités agricoles ou viticoles. Le PADD vise notamment l'objectif de réduire d'au moins 50% la consommation d'espace agricole (et naturel) nécessaire au développement de l'habitat (par rapport aux surfaces consommées depuis l'approbation du premier PLU). *Voir axe 1, orientation 1.4*

La maîtrise du développement de constructions et du prélèvement d'espaces agricoles s'avère déterminante pour préserver durablement le potentiel agronomique et productif agricole : les terres agricoles, viticoles et sylvicoles. Les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT doivent être préservés : le P.A.D.D. met l'accent sur une nécessaire lisibilité aux conditions de développement des exploitations, la préservation durable de ces espaces ainsi qu'une gestion économe de l'espace (afin d'adapter au mieux et au plus près le prélèvement d'espaces naturels ou agricoles aux besoins de renouvellement démographique, aux besoins d'équipements ou d'espaces pour les activités artisanales/commerciales ou de services).

Les espaces agricoles pérennes, définis en compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz, concernent l'ensemble du territoire agricole/viticole et sylvicole, à l'exclusion :

- des secteurs localisés sur les marges du bourg et du village de La Jutière, susceptibles d'être concernés par des projets de développement urbain nécessaires pour satisfaire une partie des besoins en logements,
- des secteurs concernés par les projets de développement économique nécessaires pour répondre aux besoins d'entreprises artisanales, commerciales ou de services, dont le secteur du Champ d'Alouettes, permettant de donner une lisibilité à long terme (au moins 20 ans) sur d'éventuelles capacités de développement de ces activités
- des secteurs situés sur les marges du parc animalier susceptibles d'être concernés par des projets de développement nécessaires pour conforter son rôle de pôle touristique.

Face aux pressions urbaines, la préservation des conditions de maintien d'une économie agricole/viticole/sylvicole viable représente en effet un enjeu fort dans l'évolution du territoire communal. Cela passe par un refus du mitage de l'espace agricole/viticole par des constructions dispersées et isolées, encore davantage sur des secteurs concernés par des documents de gestion sylvicole ou reconnus pour la qualité agronomique de sols comme les secteurs viticoles d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) où l'implantation de construction doit y être particulièrement justifiée. Le territoire agricole doit maintenir avant tout ses usages agricoles. La limitation de création de logements neufs aux principaux villages/hameaux seulement (avec maîtrise des possibilités de constructions en 'seconds rideaux', pouvant être parfois assimilés à des formes d'extension des enveloppes urbaines existantes) et aux quelques possibilités de changement de destination de bâti existant va dans le sens de cet objectif.

La maîtrise du développement urbain (aussi bien dans le temps que dans l'espace de manière à répartir le plus équitablement possible la réduction de surfaces exploitées et rechercher des possibilités d'échanges pour reconstitution de la SAU) et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles/viticoles localisées en périphérie immédiate du bourg prennent en considération le respect et le souci d'économie des terres agricoles/viticoles nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations existantes.

En outre, soucieux de :

- préserver les terrains agricoles, les terrains d'intérêt viticole,
- préserver les continuités écologiques et limiter l'atteinte aux espaces d'intérêt écologique ou paysager (cf. axe 1, orientation 1.3),

le PADD, relayé par les OAP, limite les possibilités d'extensions urbaines, qu'elles soient destinées au développement de l'habitat ou au développement économique, prévues par le PLU précédent, en fonction des besoins définis à 10 ans. Il exclut toute autre extension de hameaux ou de lieux-dits.

2.1.5. Axe 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

Orientation 4.3. Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique

La valorisation touristique du territoire s'appuie sur :

- la présence du parc animalier 'Planète Sauvage' (environ 270 000 visiteurs/an), que la commune souhaite conforter en tant que pôle touristique local. Le parc souhaite pouvoir poursuivre ses projets de diversification d'activités et notamment en hébergement (dont hébergements 'atypiques'). Le PADD veille néanmoins à s'assurer du respect de l'environnement et d'une bonne intégration dans le paysage.
- un tourisme vert reposant essentiellement sur l'offre en structures d'accueil, en espaces récréatifs et de loisirs (camping de la Morinière, activités nautiques, hôtel et auberge du Pays de Retz, circuits de randonnée, tour du lac de Grand Lieu, route des vins ...).

Ces activités de mise en valeur du patrimoine culturel, viticole, paysager, naturel ou bâti de la commune doivent autant que ce peut être soutenues pour dynamiser et diversifier l'économie locale.

Le PADD entend notamment permettre la valorisation des abords de l'Acheneau à hauteur du bourg de manière à pouvoir encore davantage valoriser sa présence au sein du bourg et renforcer son attractivité touristique.

Les cheminements de randonnée ou cyclables doivent continuer à être entretenus et complétés, afin d'étendre et d'assurer le bouclage de ces circuits, profitant notamment de la qualité paysagère et patrimoniale de certains sites.

Il s'agit également de favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant notamment la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural.

Les objectifs de valorisation touristique privilégient des projets qualitatifs, favorisant la valorisation du patrimoine bâti existant et à la diversification de l'offre en hébergement touristique, à condition d'être sans gênes pour des exploitations agricoles et en étant bien intégrés à leur environnement et au paysage.



Lodges au sein du parc animalier

CHAPITRE 2

Traduction réglementaire du PADD

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

Les orientations générales du PADD, présentées au chapitre précédent, s'appuient sur le diagnostic du territoire pour former la clef de voûte du projet de PLU.

En concentrant l'essentiel de son développement sur l'agglomération, le PADD veille à en assurer et renforcer ses fonctions de centralité, à soutenir la vitalité de ses équipements, services et commerces, garantes de la vitalité communale.

Ce projet fait l'objet d'une traduction réglementaire devant en garantir sa mise en œuvre, toujours dans le respect de la loi SRU, de la loi ALUR, du Grenelle de l'Environnement, du SCoT du Pays de Retz et des grands principes réglementaires s'imposant au PLU.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont mises en œuvre, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz, par :

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui concernent les secteurs à vocation principale d'habitat (cf. pièce n° 3 du PLU) et les continuités écologiques,
- le règlement du P.L.U., comprenant :
 - un règlement graphique (cf. pièce n° 4 du PLU), découpant notamment le territoire en zones, voire en secteurs spécifiques, en fonction de la vocation principale de leurs sols et répertoriant des éléments graphiques s'imposant et conditionnant les possibilités d'aménager ou de construire.
 - un règlement écrit (cf. pièce n° 5 du PLU), précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune des zones voire pour des secteurs spécifiques.

En cohérence avec les dispositions prévues à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre a pour objectif de montrer et justifier les choix ayant permis d'établir les OAP et le règlement du P.L.U., tout en mettant en évidence :

- la cohérence des OAP définies avec les orientations et objectifs du PADD,
- la nécessité des différentes dispositions réglementaires retenues, notamment selon les zones et secteurs délimités graphiquement, pour assurer la mise en œuvre des orientations du PADD,
- la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP,
- la délimitation des zones nécessitée par les objectifs de mise en œuvre du PADD.

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

Le règlement du P.L.U. comprend un règlement graphique correspondant à un zonage du territoire, définissant des zones en fonction des orientations du PADD, afin d'assurer la mise en œuvre du projet.

Il est à rappeler que cette délimitation de zones s'appuie sur les grandes typologies de zones prévues par le code de l'urbanisme, à savoir :

- **la zone U** : zone Urbaine, correspondant à des entités urbaines constructibles de l'agglomération ou de village, desservies par les réseaux
- **la zone AU** : zone A Urbaniser, correspondant aux secteurs destinés à l'urbanisation, distinguant les secteurs 1AU constructibles de suite de ceux maintenus en leur état "naturel" et destinés à une urbanisation ultérieure (secteurs 2AU),
- **la zone A** : zone Agricole, réservée aux activités agricoles et viticoles, ainsi qu'aux constructions et installations d'intérêt collectif n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole/viticole. Cette zone peut notamment comprendre des secteurs agricoles inconstructibles, au regard de leur sensibilité perçue ou bien à travers leur qualité paysagère ou naturelle, ou à travers leur proximité avec des zones urbaines justifiant l'interdiction d'établir de nouveaux bâtiments,
- **la zone N** : zone Naturelle, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique, paysager (boisements, marais, zones humides et abords de cours d'eau, continuums écologiques...) ainsi qu'aux secteurs soumis à des risques particuliers.

Il est à noter que les zones agricoles et naturelles peuvent comprendre des secteurs constructibles dits **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**.

En cohérence avec les orientations du PADD, les différentes typologies de zones U, AU, A et N délimitées sur le territoire, sont elles-mêmes subdivisées en secteurs, en fonction de leur vocation principale et de leur mode, type ou nature d'occupation des sols. Le règlement délimite ainsi :

1) Les zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat, offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

- Les **secteurs Ua et Ub** du bourg de Port-Saint-Père, ces secteurs étant différenciés par leurs formes urbaines. Les indices Uah, Uac, Ubb et Ubs correspondent à des 'sous-secteurs' des secteurs Ua ou Ub,
- Les **secteurs Uc** correspondant aux villages (village de la Jutière, seul concerné sur Port-Saint-Père),
- Le **secteur 1AU**, secteur d'extension urbaine ouverte à l'urbanisation
- Le **secteur 2AU**, secteur d'extension urbaine fermé à l'urbanisation (une procédure de modification/révision du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation).

2) les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques, devant répondre aux orientations relatives au développement économique, à travers:

- Le secteur **Uec**, secteur d'activités économiques existant (zone des Epinettes),
- Le secteur **2AUe**, secteur d'extension urbaine fermé à l'urbanisation

3) les zones urbaines ou à urbaniser destinées à des équipements d'intérêt collectif, permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :

- Le secteur **Ul**, secteur d'équipements existant
- Le secteur **Ult**, secteur d'équipements de loisirs ou touristiques, comprenant deux sous-secteurs (**Ult1** et **Ult2**).

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

4) Les secteurs agricoles destinés à préserver l'économie et les ressources agricoles/viticoles (exploitations et espaces agricoles/viticoles), garantissant aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

- les **secteurs Aa** : secteurs d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, constituant des espaces agricoles pérennes permettant le développement des activités et exploitations agricoles,
- les **secteurs An** : secteurs agricoles présentant des enjeux environnementaux et/ou paysagers, pouvant notamment participer aux continuités écologiques,
- les **secteurs Ab** : secteurs agricoles proches de secteurs urbanisés, pour lesquels l'accueil de bâtiments d'exploitation agricole s'avère incompatible avec la proximité de zones urbaines et représenterait un risque de gêne sur la perception du paysage sur ces façades,
- les **secteurs Av** : secteurs agricoles d'intérêt viticole.

Ces secteurs peuvent englober des constructions existantes, dont des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas forcément liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour lesquelles le règlement de ces zones peut définir des possibilités d'évolution.

La zone agricole comprend également des secteurs à vocation spécifique non liés à l'activité agricole/viticole :

- les **secteurs Ah** : secteurs où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'habitation, représentant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) avec un sous-secteur **Ahi** pour les secteurs concernés par un risque d'inondation,
- le **secteur Alj** : site occupé par des jardins familiaux,
- les **secteurs As** : sites occupés par des stations de traitement de eaux usées (STECAL),
- le **secteur Alt** : secteur où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'activités touristiques ou de loisirs.

5) Les secteurs naturels destinés à préserver les milieux naturels garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources et à prévenir des risques :

- les **secteurs Nn** : secteurs naturels à protéger en raison notamment de leurs intérêts écologiques et/ou paysagers correspondant pour l'essentiel aux vallées, vallons, zones humides et principaux boisements,
- les **secteurs Nf** : secteurs à caractère boisé prédominant, concernés par des activités de sylviculture et par un plan simple de gestion relevant du Code Forestier,
- les **secteurs Nr** : secteurs à forte valeur patrimoniale ou architecturale (bâtiments remarquables), isolés en zone agricole ou naturelle,
- le **secteur Nl** : secteur naturel devant être préservé et pouvant être valorisé à des fins d'aménagement léger d'intérêt collectif pour des activités sportives, récréatives ou de loisirs,
- les **secteurs Nt1 et 2** : secteurs d'activités et d'espace résidentiel (hébergement léger) de loisirs et/ou touristique, localisés en zone naturelle.

Le règlement écrit précise les dispositions applicables à ces zones et secteurs, que ce soit à travers :

- les règles générales applicables à toutes les zones (Titre II),
- les règles spécifiques aux quatre grands types de zones énoncés précédemment (cf. titres III à VI).

Le Titre I du règlement est consacré à la présentation générale du règlement, aux définitions et lexiques.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat			
offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ua	Centre-bourg de Port-Saint-Père à dominante d'habitat et qui comprend le cas échéant des commerces et services, des équipements publics ou d'intérêt collectif (église, mairie, écoles, équipements périscolaires, salle de la Colombe,...) Le périmètre de la zone reprend globalement celui du précédent PLU approuvé en 2009 à l'exception de : - Intégration de l'ensemble de la rue de la Raterie, de la partie Ouest de la rue de la Grenouillère, de l'impasse de l'étang, de l'avenue des Tilleuls, de la partie Est de l'avenue du Piardais et de la rue des Acacias (extension du centre-bourg), - Intégration globale d'un secteur à potentiel de renouvellement urbain en limite Nord-Ouest du centre-bourg (rue de Briord), de manière à favoriser la mise en place d'une opération d'aménagement qualitative, à travers la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur ce site (OAP 3) - retrait des terrains concernés par le risque d'inondation (en bordure de la vallée de l'Acheneau), reclassés en N	Satisfaire une partie des besoins en logements sur le bourg, à forte proximité des commerces, services et des équipements Entretien la mixité urbaine et fonctionnelle du centre-bourg par des règles favorisant les capacités d'accueil Densifier le tissu urbain dans le respect de la typologie urbaine du centre ancien (caractéristiques urbanistiques et paysagères), hauteur maximale portée à 9 m, assouplissement des besoins en stationnement (1 place par logement au lieu de 2 au précédent PLU), assouplissement des règles de voirie	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 3 du PADD (3.1) Axes 2 et 1 du PADD (2.2 et 1.1) + OAP n°3
dont Uac	Centralité commerciale de Port-Saint-Père, comprenant - la centralité 'historique' (place de la pompe, place de l'église, ...) - et son extension le long de la rue de Pornic (jusqu'à la pharmacie)	Conserver la mixité urbaine et fonctionnelle notamment au sein du bourg et consolider le tissu de commerces et services du bourg en veillant à maintenir les commerces et services existants du sous-secteur Uac à travers l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée de locaux commerciaux ou de services	Axe 4 du PADD (4.1)
dont Uah	Franges du centre-bourg situées au contact de la vallée de l'Acheneau : rue de Nantes , partie Nord de la rue de Briord et de la rue de la Morinière, partie Sud de la rue de la Ménarderie	Préserver la qualité paysagère de ces franges et de leur perception depuis les abords de l'agglomération, à travers la limitation de la hauteur de constructions	Axe 1 du PADD (1.1)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
dont Ua OAP 3	Site rue de Briord soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation— cf. OAP 3	Renouvellement urbain sur le bourg et densification urbaine : prévoir une densité minimale supérieure à 19 logements/ha, en rapport avec la volonté de produire de nouveaux logements à proximité des cœurs de vie Favoriser la 'greffe' de l'opération d'aménagement au quartier environnant (intégration paysagère)	Axe 2 du PADD (2.2 et 2.3) Axe 2 du PADD (2.2)
dont Ua OAP 4	Site du 'Petit château' soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation— cf. OAP 4	Renouvellement urbain sur le bourg, densification urbaine et extension urbaine : prévoir une densité minimale supérieure à 22 logements/ha, en rapport avec la situation du site au contact du tissu urbain ancien très dense de la rue de la Ménarderie et la volonté de produire de nouveaux logements à proximité des cœurs de vie Marquer l'entrée d'agglomération en provenance de Saint-Léger-les-Vignes, cette opération s'accompagnera d'un retraitement de l'entrée du bourg rue du Petit Château Favoriser la 'greffe' de l'opération d'aménagement au quartier environnant (intégration paysagère) Préserver un espace tampon entre les constructions nouvelles et les vignes	Axe 2 du PADD (2.2 et 2.3) Axe 3 du PADD (3.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 4 du PADD (4.2)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD
Ub	Quartiers périphériques autour du centre-bourg Secteur à dominante pavillonnaire devant recevoir avant tout des constructions à usage d'habitation et pouvant accueillir des activités, si elles sont compatibles avec l'habitat. Le périmètre de la zone reprend globalement celui du précédent PLU approuvé en 2009, en y intégrant cependant : - le lotissement des 'Granges' route de Brains, désormais urbanisé (ancienne zone 1AU), - la partie Nord des Salettes (ancienne zone Nh2), désormais intégrée au reste du bourg suite à l'urbanisation du lotissement des Salettes, - l'ancienne ferme de Bauvet (ancienne zone Nh2), désormais intégrée au reste du bourg par l'urbanisation du secteur de Bauvet.	Satisfaire une partie des besoins en logements Densifier le tissu urbain dans le respect de la typologie urbaine des quartiers périphériques : permettre une implantation à l'alignement Veiller à respecter le cadre urbain environnant des projets de construction : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en cohérence et en harmonie avec les constructions riveraines et environnantes (art. 3.2.1), maintien d'un recul par rapport aux limites séparatives en bande secondaire (de manière à limiter les impacts – ombre portée et/ou vis-à-vis - d'un projet de construction sur les 'jardins' voisins), maintien d'un recul de 5 mètres minimum de l'entrée des garages (de manière à limiter le stationnement sur voie publique) Favoriser la convivialité des futures opérations, maintenir des espaces d'aération au sein de l'agglomération : prévoir l'aménagement d'espaces communs pour les opérations de plus de 5 logements Intégration de règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 3 du PADD (3.1) Axe 1 du PADD (1.3)
<i>dont Ubb</i>	Secteur concerné par les règles du lotissement des 'Jardins de l'Acheneau' (Bauvet) et par des OAP – cf. OAP 1 Opération en cours de livraison	Satisfaire une partie des besoins en logements, dans la poursuite des objectifs fixés par le PLU de 2009 Conserver les règles définies dans le cadre du dossier de permis d'aménager du lotissement. Celles-ci sont intégrées directement dans le corps du règlement du secteur Ubb et dans l'OAP n°1.	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD
<i>dont Ubs</i>	Secteur des Salettes – à constructibilité limitée – concerné par des OAP – cf. OAP 7	Préserver les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur, reprise et légère adaptation (assouplissement) des dispositions réglementaires existantes au PLU de 2009 Encadrer et limiter la construction sur ce site à fort enjeu paysager (exclure notamment la construction de nouvelle habitation), au regard notamment des capacités foncières résiduelles (potentiellement importantes), de sa situation plutôt en excroissance du bourg, de l'état des réseaux (notamment de la voirie et du réseau d'eaux pluviales), de l'absence de réseau d'assainissement collectif et de la proximité de sites Natura 2000. Prendre en compte le risque d'inondation sur la partie située au contact de la vallée de l'Acheneau	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.3) Axe 1 et 2 du PADD (1.3 et 2.2) Axe 1 du PADD (1.3)
<i>dont Ub OAP 2</i>	Site impasse de Bauvet (ancienne ferme), soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation – cf. OAP 2	Site de renouvellement urbain et d'extension : favoriser la requalification du site, assurer la greffe de l'opération au site environnant (intégration paysagère), prévoir une densité minimale d'au moins 17 logements/ha., en rapport avec la situation (proximité de sites sensibles Natura 2000) et la configuration du site (accès par impasse), Développer les liaisons douces en direction du centre-bourg Volonté de préserver les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial ainsi que les haies existantes	Axe 2 du PADD (2.2) Axe 3 du PADD (3.2) Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

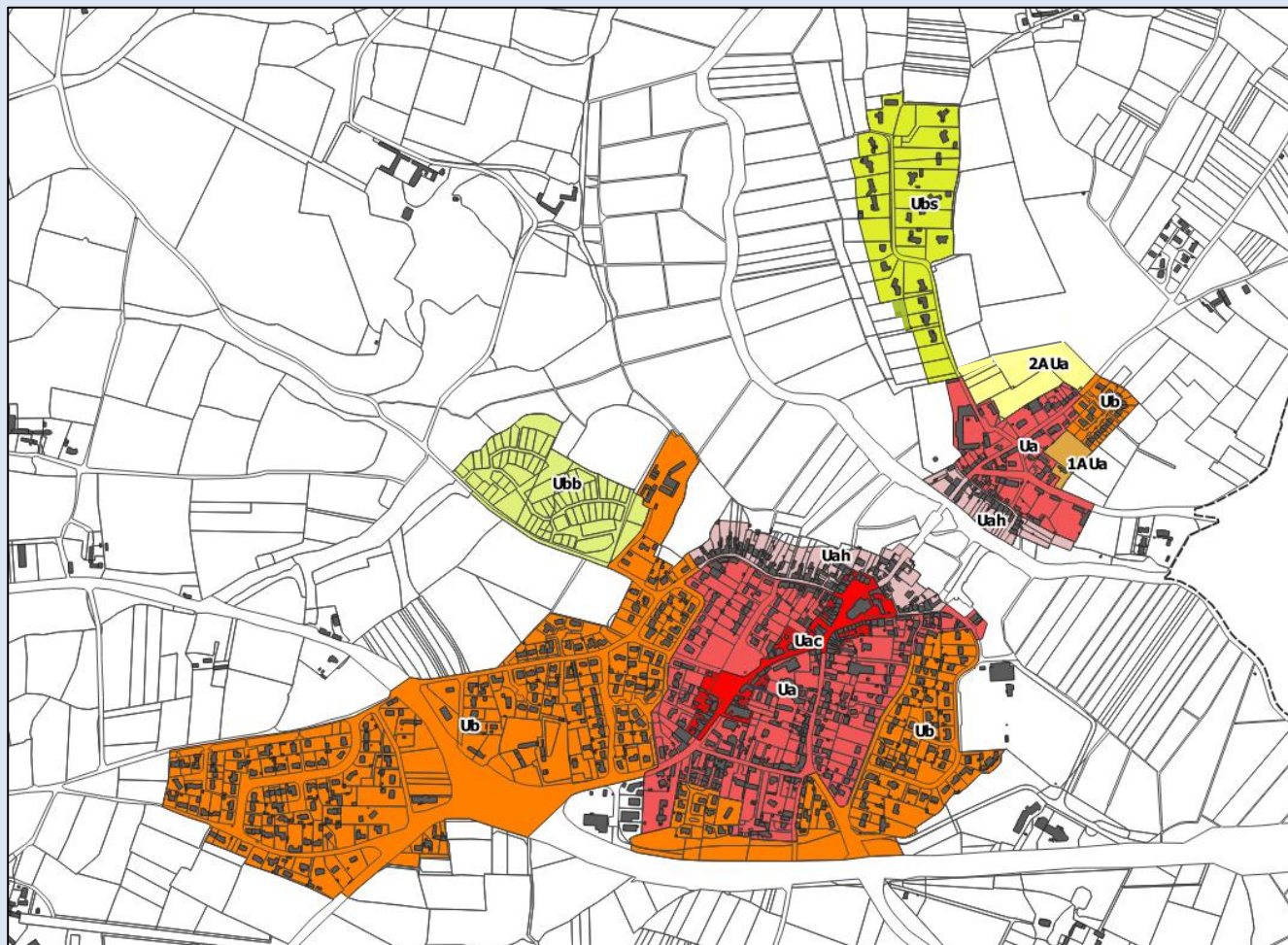
ZONES à dominante d'habitat offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD
Uc	Village Seul le village de La Jutière est concerné sur Port-Saint-Père Le secteur Uc reprend globalement le même périmètre que la zone Nh1 au PLU de 2009 en excluant toutefois les terrains concernés par la proximité de la RD 64 (pour des raisons de sécurité et de nuisances) ainsi que le site du manoir de la Jutière (situé à l'entrée Sud-Ouest du village)	Ménager des possibilités d'apport de logements nouveaux en dehors du bourg, tout en étant proche de la gare, Assurer une offre diversifiée en logements en maintenant des possibilités de création de logements en campagne, propices à favoriser une typologie de logements ou de terrains à bâtir différentes de celles rencontrées sur le bourg	Axe 2 du PADD (2.1) Axe 3 du PADD (3.2) Axe 2 du PADD (2.3)
		Densifier le tissu urbain dans le respect de la typologie urbaine du village (caractéristiques urbanistiques et paysagères) : maintenir la règle générale de l'alignement des constructions	Axe 2 du PADD (2.2)
		Intégrer des règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 1 du PADD (1.3)
		Préserver le site d'intérêt patrimonial, paysager et architectural du manoir de La Jutière et de son parc boisé	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

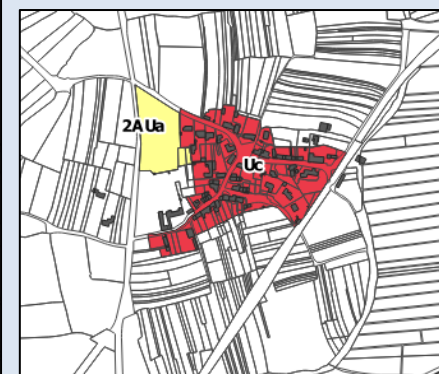
ZONES à dominante d'habitat offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
1AUa/2AUa	Secteurs ouverts/fermés à l'urbanisation, destinés à être urbanisés dans le cadre d'un aménagement d'ensemble Le bourg comprend un secteur 1AUa et un secteur 2AUa. Ces deux secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (cf. OAP n°5 et 6) Le village de La Jutière comprend un secteur 2AUa. Une OAP devra être réalisée lors de son ouverture à l'urbanisation (à l'occasion d'une procédure de modification/révision de PLU)	Satisfaire une large part des besoins en logements et notamment des besoins en logement social Maîtriser et échelonner l'urbanisation dans le temps Assurer la greffe urbaine et paysagère de l'opération Intégrer la gestion des eaux pluviales	Axe 2 du PADD (2.1, 2.2 et 2.3) Axe 2 du PADD (2.1) Axe 2. du PADD (2.2) + OAP 5/6 Axe 1 du PADD (1.3)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 1 Satisfaire les besoins en logements à dix ans par densification et renouvellement urbain et en complément par extensions urbaines du bourg



Les zones Ua/Ub et AUa à vocation dominante d'habitat sur le bourg de Port-Saint-Père et sur le village de La Jutière



2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 2 Satisfaire une offre complémentaire en logements par extension maîtrisée du bourg et du village de la Jutière

Les études pour la révision du PLU ont permis de réinterroger l'ensemble des zones d'extensions urbaines définies au PLU de 2009 au regard des capacités de densification des tissus agglomérés et du besoin en logements affiché au Programme Local d'Habitat de Pornic Agglo Pays de Retz et de l'orientation du PADD (22 logements/an).

Le projet de révision prévoit trois secteurs d'extension urbaine, dont deux déjà classés en zone AU au PLU de 2009. Il s'agit des secteurs des Granges et de l'extension du village de La Jutière.

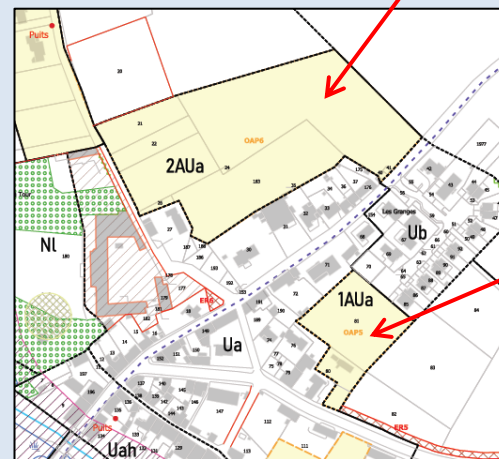
Le secteur des Granges (zone 1AUa) constitue un espace résiduel non bâti suite à l'aménagement du lotissement des Granges réalisé sur la partie de la zone 1AU délimité au PLU de 2009. De surface limitée (environ 0,5 ha), il s'apparente davantage à un complément d'urbanisation qu'à une véritable extension urbaine. Son urbanisation viendra compléter et finaliser le tissu urbain de l'entrée Nord-Est du bourg de Port-Saint-Père (en provenance de Saint-Léger-les-Vignes).

L'urbanisation du secteur de La Jutière (zone 2AUa) permettra de venir compléter l'offre en logements proposée sur le bourg et de pérenniser la vitalité du village de La Jutière qui bénéficie non seulement de la proximité de la gare mais aussi du bourg, d'une bonne accessibilité depuis la RD 64, et de l'accès à des sentiers de promenade et de randonnée de qualité. L'urbanisation de ce site, de surface limitée (1 hectare), viendra finaliser l'enveloppe urbaine du village sur sa partie Ouest, délimitée par la RD 64 et par la rue de la Jutière. Le village bénéficie en outre d'une desserte en assainissement collectif. Son urbanisation est prévue à long terme.

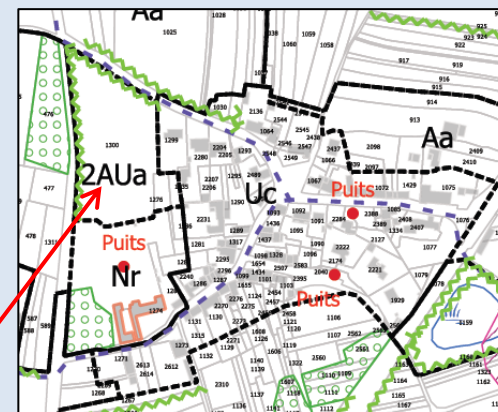
Un secteur 2AUa vient compléter le besoin en logement sur le secteur Nord de la route de Brains. Il s'agit du principal secteur d'extension en termes de superficie (2,2 hectares). Son urbanisation permettra de venir conforter la partie Nord du bourg :

- en épaissement du linéaire bâti de la route de Brains. Elle s'accompagnera d'ailleurs d'un aménagement sécuritaire en entrée d'agglomération.
- en épaissement du linéaire bâti de la rue de la Tour, avec une attention particulière sur l'amélioration des conditions de ruissellement du secteur, sur la sécurisation des déplacements doux en direction du centre-bourg de Port-Saint-Père et sur l'intégration de la ligne haute tension dans le parti d'aménagement.

Secteur 2AUa Route de Brains (~46 lgts)



Secteur 1AUa –
Les Granges Sud
(~10 lgts)



Secteur 2AUa La Jutière (~19 lgts)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 3 Echelonner dans le temps la production de logements nouveaux

Un développement échelonné dans le temps : la traduction dans le règlement

Le règlement distingue, dans les zones permettant la création de logements :

- les secteurs en enveloppe urbaine, directement constructibles (à tout moment), classés en secteurs Ua, Ub sur l'agglomération (dont fait partie le lotissement des 'Jardins de l'Acheneau' (Bauvet), en cours de construction), et en secteurs Uc (villages) et Ah (hameaux constructibles - STECAL),
- le secteur 1AUa des Granges Sud, en extension de l'agglomération, destiné et ouvert à l'urbanisation,
- les secteurs 2AUa, destinés à une urbanisation future à moyen/long terme, pour lesquels l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée a minima par une modification du P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AUa reste conditionnée par :

- le besoin de créer des logements nouveaux à un instant 't' au regard de la production effective de logements constatée depuis l'approbation du PLU et des besoins définis par le PADD,
- *l'utilité d'une ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (cf. article L.153-38 du code de l'urbanisme).*

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 3 Echelonner dans le temps la production de logements nouveaux

Un développement échelonné dans le temps : la traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser à dominante d'habitat en extensions du bourg, avec lesquels les futures opérations d'aménagement projetées sur ces secteurs doivent être compatibles. Celui-ci permet ainsi d'échelonner dans le temps les apports en logements nouveaux sur ces principaux secteurs.

Les OAP indiquent également la programmation escomptée pour les secteurs de densification/renouvellement urbain définis au sein du bourg. Néanmoins, il est à souligner que cet échéancier reste théorique et informatif.

Secteurs de densification/ renouvellement urbain	Nombre minimum de logements attendus à 10 ans	Nombre minimum de logements attendus à terme (+ de 10 ans)	Programmation (estimatif)	OAP
Impasse de Bauvet (en partie en extension)	5	8	Moyen à long terme	OAP 2
Rue de Briord	6	6	Court à moyen terme	OAP 3
Le Petit Château (en partie en extension)	12	12	Court terme	OAP 4

Extensions urbaines	Nombre minimum de logements attendus à 10 ans	Nombre minimum de logements attendus à terme	Programmation	OAP
Lotissement de Bauvet (Constructions encore non- livrées en 2022)	50	50	Court terme	OAP 1
Les Granges Sud	10	10	Court/Moyen terme	OAP 5
Route de Brains	46	46	Moyen terme	OAP 6
La Jutière	19	19	Long terme	/

A titre indicatif, la programmation présentée s'entend de la manière suivante :

Court terme : horizon 2022-2025

Moyen terme : horizon 2025-2028

Long terme : horizon 2028-2032

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 4 Favoriser la densification urbaine tout en l'adaptant à son environnement et au cadre de vie des habitants

La traduction dans le règlement écrit

Les caractéristiques des constructions en secteurs Ua, Ub, Uc et 1AUa

Les formes urbaines rencontrées sur le secteur U sont propices à une densité de constructions. Le règlement du PLU prévoit ainsi les dispositions suivantes :

- absence de règle pour l'emprise au sol des constructions,
- une hauteur pouvant aller jusqu'à 9 m à l'égout du toit et au sommet de l'acrotère sur certains secteurs du centre-bourg (Ua) et sur le site d'extension (1AUa) ; 6 m pour les autres secteurs du bourg et pour les villages/hameaux en campagne, dans la continuité de la réglementation précédente (formes urbaines dominantes),
- une hauteur maximale à l'égout maintenue à 6 m pour les terrains du centre-bourg situés sur les franges de la vallée de l'Acheneau (sous-secteur Uah) de manière à limiter la perception des fronts bâtis du bourg depuis la vallée de l'Acheneau,
- aucune distance n'est imposée entre deux constructions sur une même propriété,
- les conditions d'implantation par rapport aux voies (hors routes départementales) et emprises publiques sont adaptées en faisant référence aux conditions d'implantation des constructions existantes dans l'environnement proche du projet :
 - l'alignement sera ainsi plutôt requis en cœur de bourg (Ua) ou de village (Uc),
 - en secteur Ub, la construction pourra être autorisée à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres,
 - en sous-secteurs Ubb (Bauvet) et Ubs (Salettes), la règle définie dans le cadre du précédent PLU est reprise à l'identique afin d'assurer une continuité et une cohérence,
 - en secteur 1AUa, les règles devront être précisées par le porteur de projet dans le cadre d'une réflexion d'ensemble
 - en secteur Ubs, le recul minimal de 10 mètres pour toute construction issu du précédent PLU est conservé pour préserver la cohérence urbaine et paysagère du secteur,
 - l'entrée des garages doit respecter un recul minimal de 5 mètres

en secteur Ub, de manière à garantir des possibilités de stationnement au devant du garage, sur le domaine privatif,

- les annexes peuvent s'implanter en limite séparative,
 - les conditions d'implantation des constructions par rapport à des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile ne sont pas réglementées.
- La conservation des règles permettant l'implantation des constructions en limite ou en retrait des limites séparatives. Le maintien d'une obligation de retrait lorsque la construction principale s'implante en bande secondaire participe à la préservation de bonnes conditions de voisinage.

Le stationnement en secteurs Ua, Ub, Uc, Ah et 1AUa

Le règlement tient compte de la problématique du stationnement afin de trouver un équilibre entre :

- la volonté de faciliter la densification urbaine et inciter au recours à d'autres modes de déplacement que l'automobile; notamment dans le centre-bourg, en réduisant les obligations de réalisation de places de stationnement par logement individuel : 1 place par logement exigée en secteurs Ua, Uac et Uah au lieu de 2 au PLU de 2009
- la volonté de limiter ou d'éviter le report du stationnement des véhicules sur le domaine public, en maintenant l'obligation de prévoir 2 places minimum par logement en secteurs Ub, Ubb, Ubs, Uc, 1AUa et Ah + 1 place banalisée pour 3 logements dans les opérations d'ensemble ou habitat collectif (sauf pour les logements locatifs sociaux où le nombre de places exigible ne peut excéder un).

Pour les autres constructions, le nombre d'aires de stationnement devra être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée. Cette disposition permet d'éviter le sur-dimensionnement d'aire des stationnement, qui peut se révéler consommateur d'espace et aller au détriment d'un objectif de densification urbaine.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 5 Maintenir une offre de logements diversifiée et adaptée au territoire

La traduction dans le règlement écrit

Une offre géographique et une typologie de logements devant être variée au regard de la diversité de secteurs permettant la construction de logements ou l'acquisition de logements :

- dans les secteurs Ua, Ub (bourg de Port-Saint-Père)
- dans le secteur Uc (village de la Jutière)
- dans les secteurs Ah (hameaux constructibles),
- au sein du secteur 1AUa (Les Granges Sud)

et à plus long terme, sur deux secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation sera fonction de la production de logements qui sera constatée sur les secteurs précédents :

- au sein du secteur 2AUa de la route de Brains, dans la continuité du bourg sur sa frange Nord-Est,
- au sein du secteur 2AUa du village de la Jutière, dans un cadre plus rural que sur le bourg.

La traduction dans les dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP fixent des objectifs de production d'une offre diversifiée en logements pour certains secteurs :

- ❖ *dans un objectif de mixité urbaine* : éviter de généraliser l'habitat individuel pavillonnaire sur sa parcelle et savoir revenir à des formes d'habitat groupé, voire intermédiaire ou collectif, pouvant s'inspirer des formes urbaines traditionnelles anciennes du centre-bourg ou de cœur de villages/hameaux (constructions en continuité les unes avec les autres, proches de la voie publique) pour bien s'intégrer dans leur environnement et respecter l'identité communale,
- ❖ *dans un objectif de mixité sociale* : satisfaire une offre en terrains à bâtir et une offre en logements qui puissent être accessibles à tout type de ménages, en prévoyant notamment une part de logements locatifs sociaux, accessibles à des ménages aux revenus limités, en compatibilité le PLH (et avec les objectifs fixés par le SCoT du Pays de Retz), à savoir produire au moins 10 % de logements locatifs sociaux sur les 220 logements minimum programmés à dix ans.

A ce titre, le projet de PLU définit un objectif minimal de réalisation de logements locatifs sociaux (de 20% à 30%) selon les secteurs situés sur le bourg (OAP 4, 5 et 6).

Il intègre également les logements locatifs sociaux programmés dans le cadre du lotissement des 'Jardins de l'Acheneau' (Bauvet). Une trentaine de logements locatifs sociaux sont ainsi prévus à court terme.

2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'équipements d'intérêt collectif

ZONES à dominante d'équipements : secteur U_l voir aussi Ua/Ub pour les zones à dominante d'habitat permettant de conforter le niveau d'équipements et de services du bourg, à travers :			
SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
U_l	Secteur U_l spécifiquement destinés aux équipements d'intérêt collectif Pôle d'équipements situé à l'Est du bourg, intégrant notamment les équipements sportifs et récréatifs	Permettre des évolutions pour les constructions existantes ou de nouvelles constructions afin de conforter voire renforcer cette polarité d'équipements d'intérêt collectif de l'agglomération	Axe 3 du PADD (3.1)
Ua / Ub / A	Autres équipements d'intérêt collectif (dont équipements scolaires et périscolaires, équipements culturels, mairie, cimetière, pôle santé, gare...) Espace d'intérêt collectif du secteur de Bauvet	Permettre des évolutions de ces équipements/espaces, d'adaptation voire d'extension, mais aussi si nécessaire de changement de destination (possibilités offertes pour faire évoluer ces bâtiments, selon les besoins du maître d'ouvrage / propriétaire) Voir aussi zones à dominante d'habitat Ubb : OAP1	Axe 3 du PADD (3.1) Axe 3 du PADD (3.1)
		<i>Dont :</i> <i>Emplacements réservés pour des équipements d'intérêt collectif</i> Voir focus 6 suivant	Axe 3 du PADD (3.1)

2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'équipements d'intérêt collectif

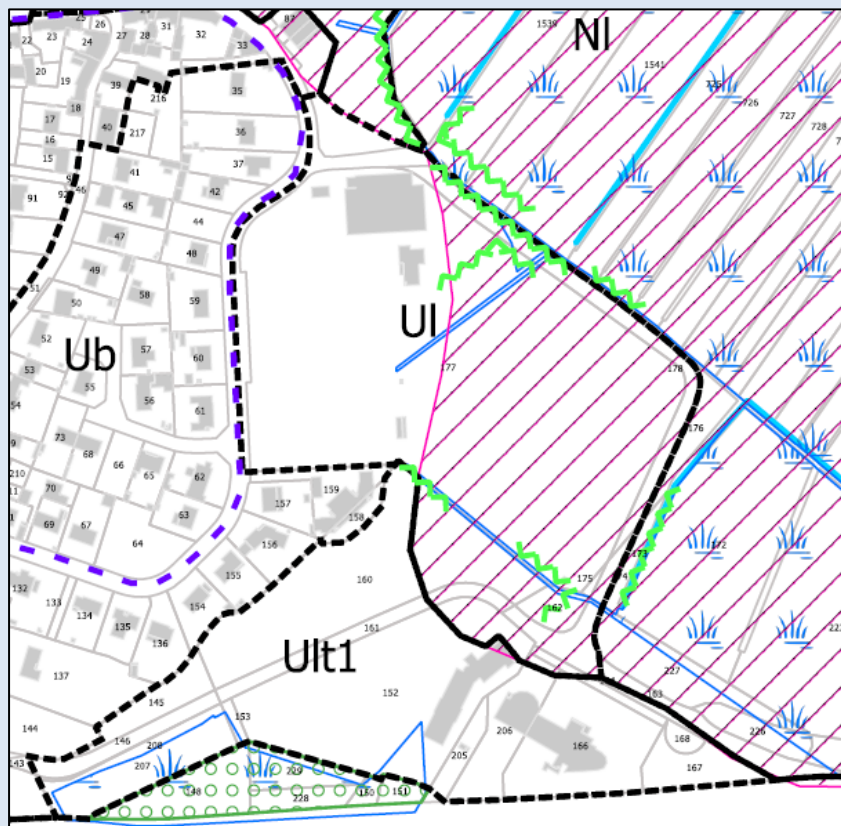
STECAL équipements

ZONES à dominante d'équipements : secteur U_l voir aussi U_a/U_b pour les zones à dominante d'habitat permettant de conforter le niveau d'équipements et de services du bourg, à travers :			
SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
U_{lt}	Secteurs réservés à l'accueil d'activités touristiques ou de loisirs U _{lt} 1 : site regroupant l'hôtel et l'auberge, à l'Est du bourg U _{lt} 2 : site du parc animalier (partie Nord, largement artificialisée et anthropisée) Le secteur U _{lt} 1 reprend globalement le périmètre de la zone UI du PLU de 2009. Le secteur U _{lt} 2 reprend globalement le périmètre de la zone U _{La} au PLU de 2009, correspondant aux parties anthropisées du Nord du parc animalier (parcs de stationnement, bâtiments d'accueil, de commerces et de restauration, delphinarium, ...), à l'exception cependant du secteur U _{La} de la partie Sud-Est du parc (reclassé en A _{lt})	Permettre des évolutions pour les constructions existantes ou de nouvelles constructions afin de conforter voire renforcer la polarité d'équipements d'intérêt collectif de l'Est de l'agglomération Conforter le parc animalier dans son rôle de pôle touristique local	Axe 3 du PADD (3.1) Axe 4 du PADD (4.3)
As	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), à vocation principale d' équipements d'intérêt collectif Sites accueillant les stations d'épuration du bourg (au Nord-Est du bourg), de la Jutière (au Nord-Est du village) et du parc animalier/La Boitellerie (au Sud-Est du parc) Voir focus 7 suivant	Préserver des possibilités d'évolution et d'extension des ouvrages de traitement des eaux usées	Axe 3 du PADD (3.1)

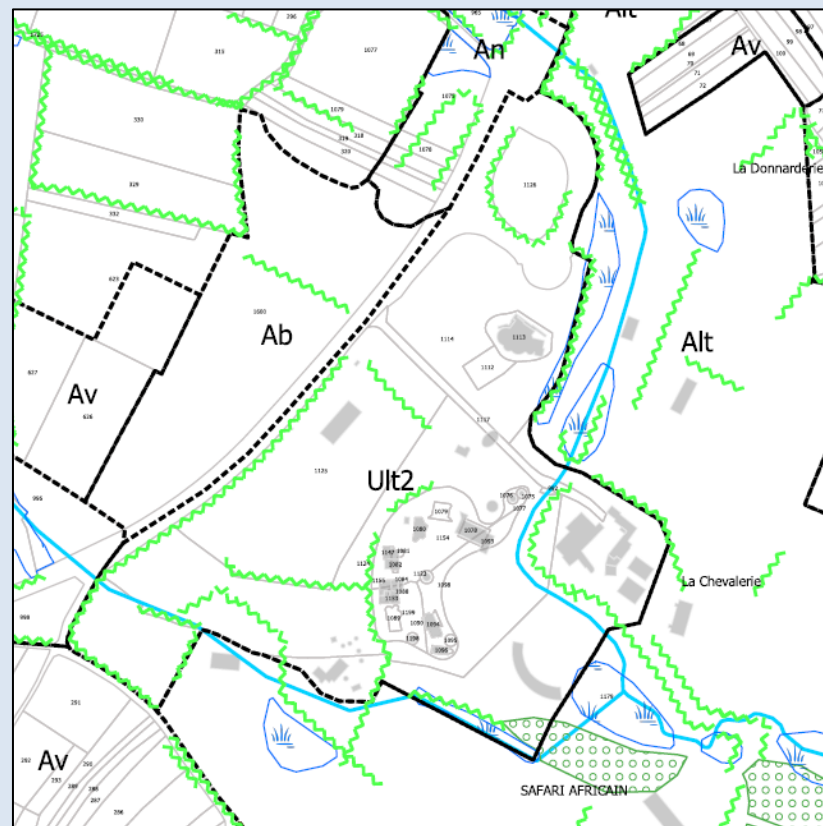
2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'équipements publics

Focus 6 - Localisation des zonages d'équipements publics et autres équipements d'intérêt collectif

Secteur **U_l** et **U_lt1** à l'Est du bourg : Terrains destinés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif

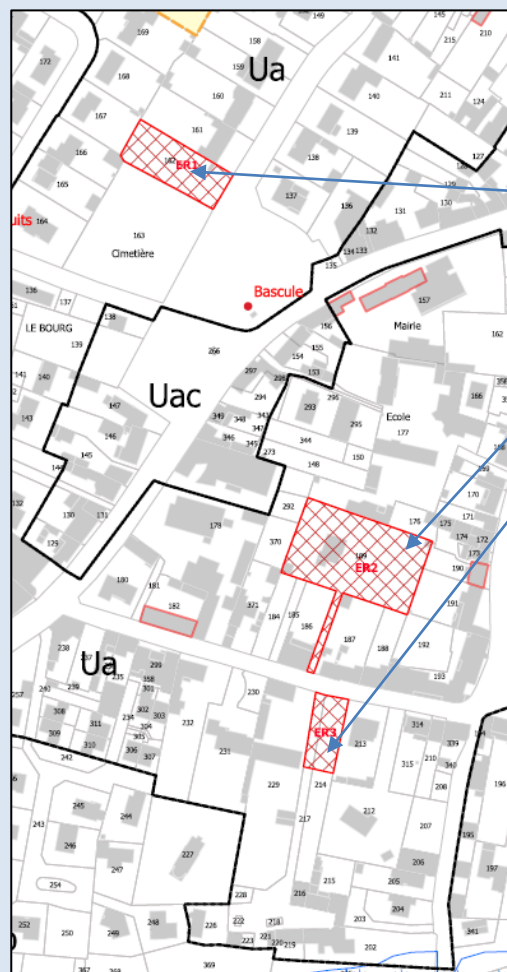


Secteur **U_lt2** parc animalier : Terrains destinés à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs



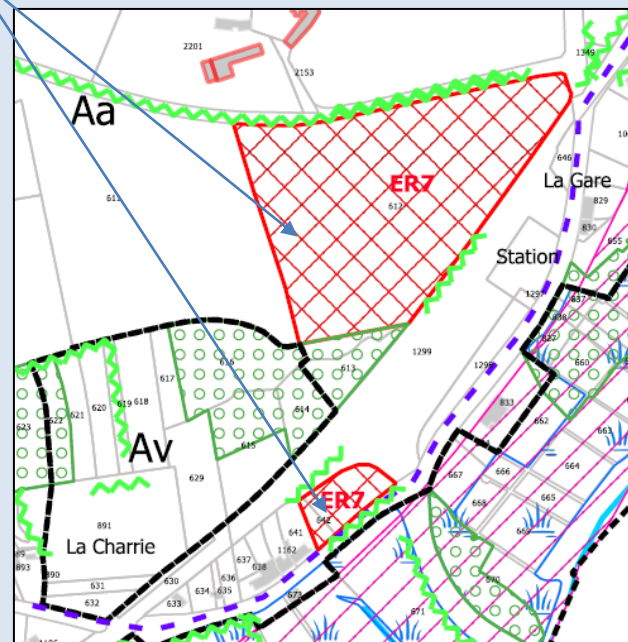
2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'équipements publics

Focus 6 - Localisation des zonages d'équipements publics et autres équipements d'intérêt collectif



Emplacements réservés (extrait)

Numéro des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m²
1	Extension du cimetière	Commune	1053 m²
2	Extension des équipements scolaires et péri-scolaires	Commune	2564 m²
3	Aménagement d'une aire de stationnement et amélioration des conditions d'accessibilité à l'école privée	Commune	561 m²
7	Extension du parc de stationnement de la gare.....	Commune	20526 m²



2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'équipements publics

STECAL
équipements

DIAGNOSTIC

JUSTIFICATION DU PROJET

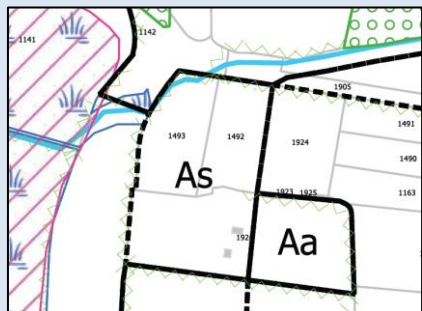
EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE

ANNEXES

Focus 7 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) à dominante d'équipements publics

3 STECAL équipements "As" au PLU révisé

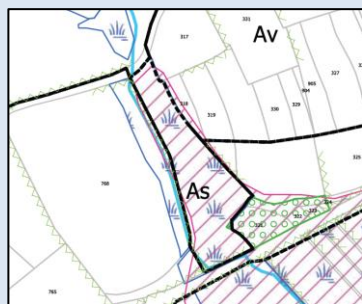
Secteur As du Nord du Bourg



Secteur As de la Jutière



Secteur As de Planète Sauvage



2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'équipements publics

Focus 7 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL)

à dominante d'équipements publics

Justification du caractère exceptionnel des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme), à **vocation dominante d'équipements publics**, classés en secteur As par le P.L.U.

Les STECAL à vocation d'équipements publics restent limités au regard de leur nombre (3), de leur superficie (2,4 ha) et de leur droit à construire (cf. tableau).

Les trois secteurs concernés correspondent à des stations d'épuration déjà existantes dont il convient de laisser des capacités de développement / renforcement sur site.

Ces secteurs As spécifiques, qui n'existaient pas dans le précédent PLU, ont été circonscrits aux emprises déjà existantes des stations d'épuration. Par cette action, la collectivité entend davantage cibler la localisation de ces équipements sur son territoire qui étaient auparavant possible sur une grande partie du territoire.

Les constructions admises dans ces STECAL sont donc limitées aux seules stations d'épurations et équipements qui les accompagnent. Compte-tenu du caractère particulier de ces équipements, les implantations et la hauteur ne sont pas réglementés (*voir tableau ci-contre*).

La surface totale considérée comme STECAL au sens de l'article L.151-13 représente environ 2,4 hectares d'enveloppe d'équipements constructible, soit moins de **0,1 % du territoire communal**.

Aucune surface agricole ne sera prélevée en cas de développement des stations existantes.

Règles applicables en STECAL	As
Constructions admises : sites recevant des unités de traitement collectif des eaux usées (station d'épuration) et destinés aux constructions et équipements d'intérêt collectif liées et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées	
Toutes les autres constructions sont interdites.	
Implantation par rapport aux voies publiques (communales)	Non réglementé
Implantation par rapport aux limites séparatives	Non réglementé
hauteur (H) maximale	Non réglementé

2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

ZONES à dominante d'activités économiques (secteurs Uec, 2AUe) devant répondre aux orientations relatives au soutien de l'économie locale et de la vitalité du territoire, à travers :			
SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation des secteurs (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Uec	Secteur d'activités existant Zone des Epinettes (destination dominante : activités artisanales/commerciales) <i>Voir détail page suivante</i>	Soutenir le maintien et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du bourg Optimiser les conditions de bon fonctionnement et de développement des activités économiques Voir focus 8 suivant	Axe 4 du PADD (4.1)
2AUe	Projet de zone d'activités de Beauséjour (destination dominante : activités artisanales)	Compléter et renforcer le tissu économique local et accroître l'offre d'emplois de proximité, dans une logique intercommunale Favoriser l'implantation d'entreprises par la création d'une zone d'activités sur le secteur de Beauséjour, profitant de la visibilité offerte par la RD 751 Maintenir des espaces tampons avec l'habitat environnant Voir focus 9 suivant	Axe 4 du PADD (4.1)

2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

Focus 8 - La zone des Epinettes (Uec)

La zone des Epinettes, située à l'entrée du bourg de Port-Saint-Père, est répertorié à la fois comme zone de proximité et comme zone d'aménagement commercial (ZACOM de transition) par le SCoT. Un zonage **Uec** est mis en place (sur un périmètre identique au PLU de 2009).

La vocation de la zone est mixte avec la présence d'activités commerciales et d'activités artisanales. Le règlement de la zone permet le confortement et l'accueil de ce type d'activités. Sa vocation commerciale permet d'offrir une complémentarité avec les commerces de centre-bourg, sur un site bien desservi et situé à environ 250 mètres seulement de la centralité commerciale (Uac). Afin de limiter cependant le risque de concurrence avec la centralité commerciale, davantage vouée aux commerces de proximité (en règle générale, de petite surface de vente), le règlement exclut, au sein du secteur Uec, l'implantation de commerces de moins de 100 m² de surface de vente (correspondant approximativement à la surface de vente du plus grand commerce existant en secteur Uac – hors restauration).

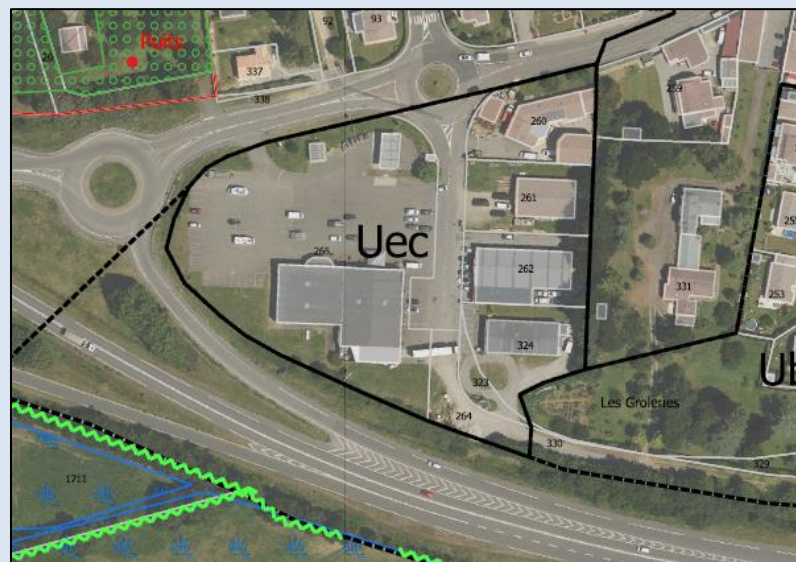
Il exclut l'implantation d'activités industrielles (à l'exception des activités du secteur de la construction) ou d'activités d'hébergement hôtelier/touristique. Le logement de fonction est interdit afin d'éviter tout risque de conflits d'usage.

Afin d'assurer quelques possibilités de développement ou d'optimisation sur site (malgré une taille limitée des lots), certaines dispositions issues du règlement de la zone Ue du PLU de 2009 sont assouplies :

- augmentation de la hauteur maximale des constructions à 9 mètres (au lieu de 6 m),
- limitation du recul par rapport aux limites séparatives (4 m minimum au lieu de 6 m), en cas d'implantation en recul. l'implantation sur une des limites reste possible,
- assouplissement des règles de stationnement.
- Limitation du recul par rapport aux voies et emprises publiques (3 m minimum au lieu de 5 m) à l'exception de la RD 751A

En effet, afin d'anticiper le prochain changement de vocation de la rue des Epinettes (cf. projet de liaison entre la rue des Epinettes et la route de Saint-Mars, en cours de réalisation par le Département), la commune souhaite maintenir l'obligation de recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise de cette voie dont le trafic devrait fortement évoluer.

Bien qu'un léger potentiel d'optimisation subsiste sur cette zone, l'examen du gisement foncier réalisé par Pornic Agglo Pays de Retz ne permet pas d'y envisager l'accueil de nouvelles activités à court ou moyen terme (l'ensemble des terrains sont privés, pas de souhait de vendre). Toutefois, dans une logique à long terme, un coefficient minimal d'emprise au sol de 30% est fixé pour permettre une rationalisation de cette optimisation.



2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

Focus 9 - Le projet de zone d'activités de Beauséjour (2AUe)

La zone de Beauséjour est identifiée comme zone de proximité (ZAP) au SCoT et comme pôle structurant par la stratégie de développement économique de Pornic Agglo Pays de Retz.

Le secteur est concerné par les marges de recul liées à la présence de la RD 751, voie classée à grande circulation (article L 111-6 du Code de l'Urbanisme).

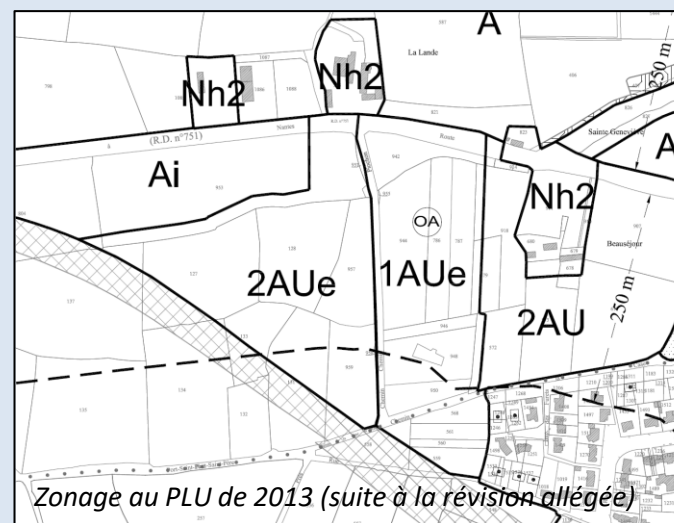
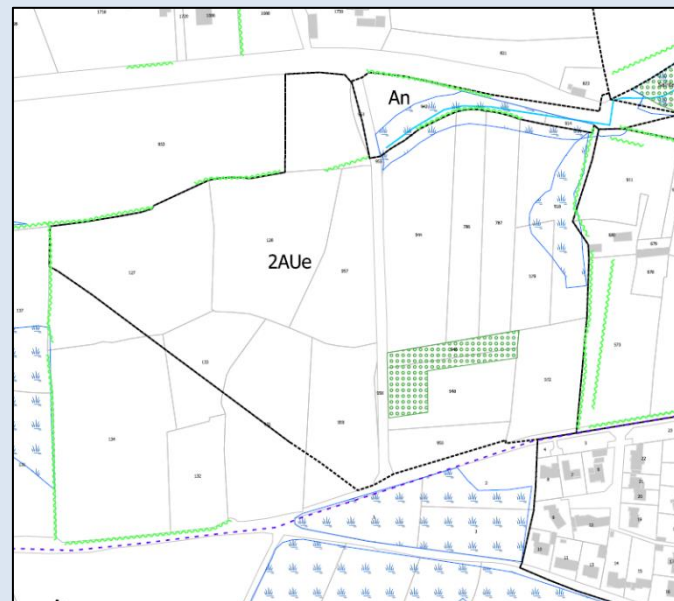
Ce projet de zone d'activités est amorcé depuis une dizaine d'années (une révision simplifiée du PLU avait été réalisé en 2013 afin d'ouvrir le secteur à l'urbanisation). Il est aujourd'hui porté par Pornic Agglo Pays de Retz, pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises à caractère plutôt artisanal à moyen / long terme en accord avec les besoins identifiés (cf. p 148). En 2019, des études pré-opérationnelles ont été réalisées par Loire Atlantique Développement, maîtrise d'ouvrage déléguée, en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

La poursuite des études reste conditionnée aux choix opérés en matière de réaménagement de la RD 751 (entre Port-Saint-Père et Pont Béranger) et en matière de révision de la stratégie intercommunale suite à la publication de la Loi Climat & Résilience. Son aménagement n'est donc pas programmé à court terme, le classement en 2AU est ainsi privilégié.

La zone AUe prévue lors de la révision de 2013 est légèrement réduite (cf. extraits ci-contre) de manière à :

- assurer une gestion économe de l'espace disponible, en maîtrisant l'extension de la zone au regard des besoins estimés d'ici 10 à 12 ans par la communauté d'agglomération (cf. stratégie économique jusqu'en 2033),
- tenir compte de la présence d'un vallon humide à préserver au Nord-Est du secteur (reclassé An) mais aussi des zones humides sur la partie Sud du secteur (cf. étude sur le doublement de la RD751), cf. *évaluation environnementale du projet – titre 3*
- maintenir un espace tampon avec les secteurs d'habitat du bourg.

Projet de révision du zonage (extrait)



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Les secteurs à dominante agricole de la zone A			
destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Aa	Espaces agricoles destinés au développement des exploitations agricoles et permettant la réalisation de constructions de service public ou d'intérêt collectif sous conditions Espaces comprenant essentiellement des terrains cultivés ou non ainsi que des constructions, liées ou non à l'exploitation agricole La création de logements nouveaux y est interdite, à l'exception des logements de fonction et des logements créés par le biais de changement de destination dans les conditions prévues par le règlement	Favoriser la valorisation agricole de ces espaces, pour soutenir ses acteurs et l'économie locale participant (fortement) au maintien de la qualité du cadre de vie	Axe 4 du PADD (4.2)
		Favoriser l'accueil et le développement d'exploitations agricoles, permettre la réalisation de logements de fonction pour les agriculteurs	Axe 4 du PADD (4.2)
		Préserver ces espaces pour leur valeur agricole et environnementale, participant à la qualité du cadre de vie, et les préserver durablement du développement urbain	Axe 1 du PADD (1.1)
		Permettre la diversification des exploitations pour les aider à se pérenniser	Axe 4 du PADD (4.2)
		Permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments, s'inscrivant dans la volonté de diversifier l'offre possible en logements	Axe 2 du PADD (2.3)
		Permettre la reprise, la réhabilitation, les extensions et les annexes des habitations existantes afin de permettre un minimum d'adaptation aux besoins des habitants concernés et maintenir la vitalité en campagne	Axe 2 du PADD (2.2 et 2.3)
		VOIR FOCUS 10 suivant	

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Les secteurs à dominante agricole de la zone A destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ab	Secteurs couvrant des espaces agricoles de transition aux abords de l'agglomération et du parc animalier, n'autorisant aucune nouvelle construction ou installation (y compris agricole).	Identifier des espaces inconstructibles en lisière de zones urbaines afin d'éviter les risques de nuisances et problèmes de voisinage : les préserver de toute construction agricole susceptible de perturber ou d'altérer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie des habitants et la qualité paysagère. Affirmer une lisibilité du territoire pour les agriculteurs : Éviter des implantations sur des secteurs pour lesquels : - leur développement pourrait être gêné par la proximité de l'agglomération ou du parc animalier et de leurs perspectives éventuelles d'extension - leur développement pourrait s'avérer gênant pour la collectivité, pour le parc animalier et pour l'agglomération (tout en respectant les principes édictés par l'article L.111-3 du code rural).	Axe 4 du PADD (4.1 à 4.3)
An	Secteurs agricoles à sensibilité et enjeux environnementaux et/ou paysagers à préserver de toute construction (sauf cas particuliers d'intérêt général) Secteurs boisés ou bocagers denses, zones humides et abords de petits cours d'eau (hors cours d'eau primaires classés en secteur Nn), participant aux continuités écologiques, inscrites dans un contexte agricole dominant.	Préserver des espaces à sensibilité environnementale, notamment valorisée par l'agriculture et faisant partie intégrante des espaces agricoles pérennes Préserver la qualité du cadre de vie paysager, liée à l'environnement naturel et agricole Identifier des éléments structurants de la trame verte et bleue (vallon humide, cours d'eau, bois, ...), participant à la biodiversité et aux continuités écologiques, à préserver	Axe 1 du PADD (1.3) Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.3)
Av	Secteurs présentant un intérêt viticole au regard du classement des terrains en AOC ou VDQS	Préserver le potentiel viticole de la commune en excluant toute forme d'urbanisation sur les secteurs d'intérêt viticole, à l'exception toutefois des terrains localisés au contact d'un site d'exploitation agricole ou viticole de manière à préserver des capacités de développement des sites d'exploitation (en adéquation avec les objectifs de délimitation des secteurs Aa) Préserver la qualité du cadre de vie paysager, liée à l'environnement naturel et agricole	Axe 4 du PADD (4.2) Axe 1 du PADD (1.1)

Les secteurs constructibles à dominante d'habitat localisés en zone A (STECAL)

destinés à ménager des possibilités de création de logements nouveaux à titre exceptionnel au sein de la zone agricole en cohérence avec les orientations du PADD

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ah dont Ah OAP v1, v2 Ahi	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), à vocation principale d'habitat, correspondant aux hameaux suivants: • Nozine • La Boitellerie • Le Grand Pesle/Les Terres Quartières • Les Rives de l'Acheneau/La Roussinière • La Frogerie Les hameaux du Grand Pesle/Les Terres Quartières et de La Boitellerie sont concernés par une OAP dite "projets de villages" (respectivement OAPv1, OAPv2), définies en compatibilité avec le SCOT. VOIR FOCUS 11 suivant	Préserver la vitalité de la campagne en conservant quelques possibilités d'accueil de nouveaux ménages sur les hameaux concernés, par densification uniquement de l'enveloppe du hameau et sans extension (en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz).	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2)
		Inciter à la réalisation d'urbanisation cohérente, au sein de ces hameaux, qui ne gêne pas les activités agricoles environnantes, limite la consommation d'espace et valorise la présence de chemins de promenade ou de randonnée cf. OAP v1, v2	Axe 2 du PADD (2.2) et Axe 4 du PADD (4.2)
		Assurer une offre diversifiée en logements en maintenant quelques possibilités de création de logements en campagne, propices à favoriser une typologie de logements ou de terrains à bâtir différentes de celles rencontrées en agglomération ; Permettre les extensions des habitations existantes et les création et extension limitées des annexes en lien avec celles-ci afin de permettre un minimum d'adaptation aux besoins des habitants concernés et maintenir la vie en campagne	Axe 2 du PADD (2.3)
		Prendre en compte le risque inondation, améliorer la gestion et le traitement des eaux pluviales	Axe 1 du PADD (1.3)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Les secteurs constructibles destinés à des activités touristiques, récréatives et de loisirs en zone A (STECAL) permettant le développement encadré de projets de valorisation touristique en cohérence avec les orientations du PADD			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
A/t	Secteur du parc animalier à dominante agricole et naturelle, à vocation touristique et récréative Délimitation comparable au secteur As défini au précédent PLU, à l'exception toutefois de la partie localisée autour de la voie ferrée, reclassée en secteur Aa (terrains enclavés par la présence de la voie ferrée et de la Route de la Mare, situés en dehors du périmètre du site actuel).	Permettre le confortement du parc animalier dans son rôle de pôle touristique local Encadrer les possibilités de construction et d'aménagement de manière à limiter les effets potentiels sur le paysage, les milieux naturels et la gestion des eaux de ruissellement : emprise au sol limitée, aires de stationnement à base de structures légères limitant l'imperméabilisation, obligation de faciliter la remise à l'état naturel du site après une fin d'exploitation, ... cf. PADD : <i>encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique :</i> - Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, à condition de respecter l'environnement, les activités agricoles/viticoles/sylvicoles et avec le souci d'une bonne intégration dans le paysage, - Favoriser les actions de mise en valeur touristique du patrimoine culturel, viticole, paysager, naturel ou bâti de la commune, dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de l'environnement, des activités agricoles, viticoles et sylvicoles, - Permettre l'intégration au territoire de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme, sous réserve d'études justifiant de l'opportunité et de la faisabilité de ces projets et de leur compatibilité avec l'environnement	Axe 4 du PADD (4.3)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

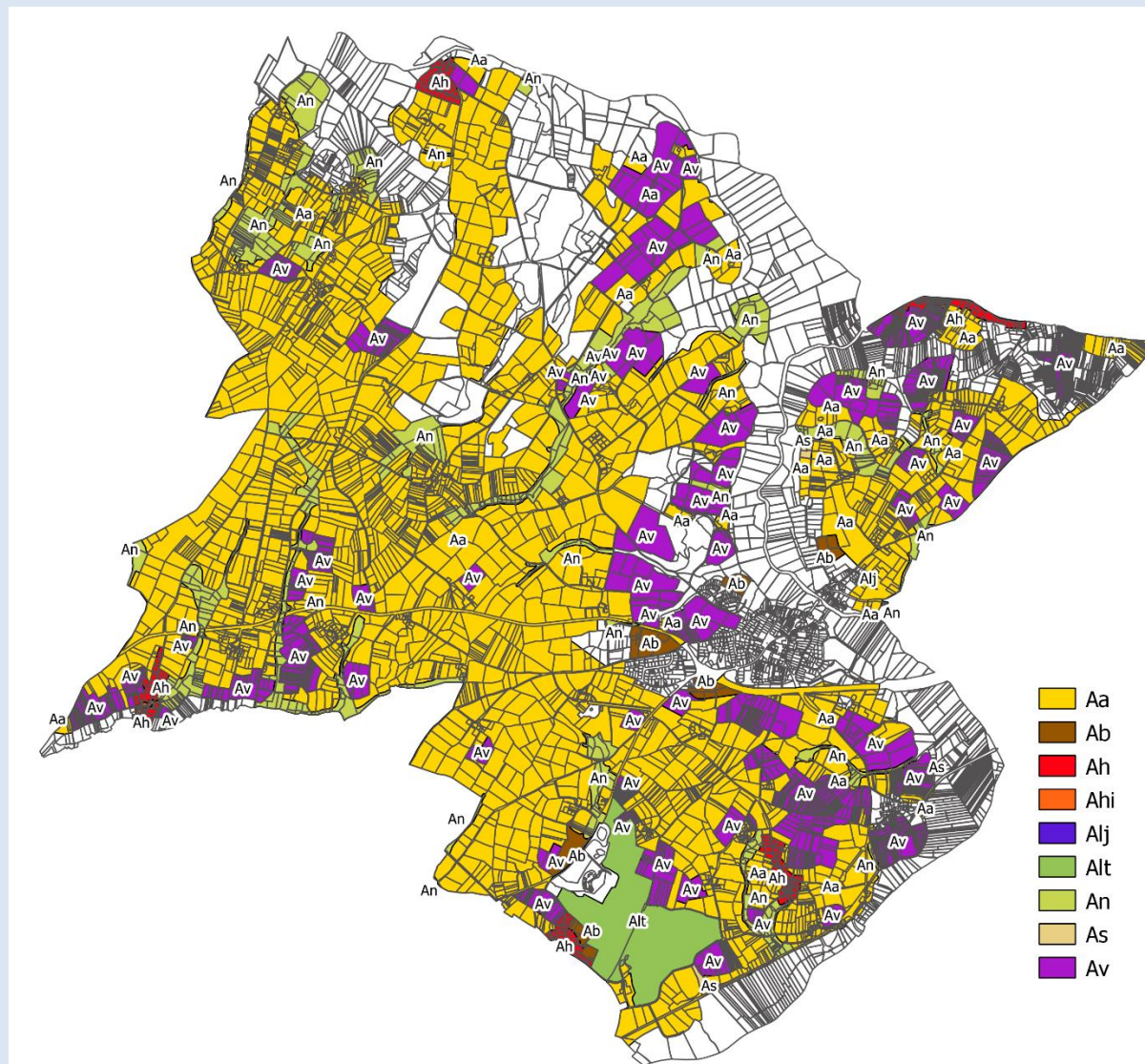
Les autres secteurs spécifiques délimités au sein de la zone A

au regard des enjeux spécifiques liés à leurs caractéristiques et à leur vocation et en cohérence avec les orientations du PADD

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Aj	Secteur agricole correspondant aux jardins familiaux (jardins potagers), situé au contact du lotissement des Granges, au Nord-Est du bourg Installations légères liées à la vocation culturelle (abris, serres, ..) admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (hauteur limitée à 2,5 m, emprise limitée à 5m²/jardin ou par lot) et sous réserve d'être compatible avec l'habitat environnant	Maintenir des espaces verts à vocation collective au sein ou à proximité des quartiers	Axe 3 du PADD (3.1)
As	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), à vocation principale d' équipements d'intérêt collectif Sites accueillant les stations d'épuration du bourg (au Nord-Est du bourg), de la Jutière (au Nord-Est du village) et du parc animalier/La Boitellerie (au Sud-Est du parc) Voir focus 7 précédent	Préserver des possibilités d'évolution et d'extension des ouvrages de traitement des eaux usées : seuls les constructions et équipements d'intérêt collectif liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées sont admis	Axe 3 du PADD (3.1)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Localisation des zones Agricoles



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 10 - Des possibilités de maintien et d'évolution mesurée de l'habitat situé dans des zones agricoles

La prise en compte dans le règlement des habitations de tiers (non agricoles) en zone agricole

La règlement permet les possibilités d'extension et de réalisation d'annexes pour les tiers en zone agricole, ceci de manière limitée.

Ainsi, l'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation est autorisée sous conditions précisées au règlement écrit, notamment :

- Possibilités d'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, **ne pouvant excéder une emprise au sol de 50 m²**, sans possibilité de créer de logement (possibilité de réalisation de plusieurs extensions dans la limite des 50 m² pour l'ensemble des extensions réalisées à compter de la date d'approbation du nouveau PLU) ;
- Possibilités de création et/ou d'extension d'annexes liées aux habitations existantes, dans une limite de 40 m² de cumul d'emprise au sol des annexes (créées ou étendues) et à condition que ces annexes n'excèdent pas une distance de 20 m de la construction principale. Possibilités estimées à compter de la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

Il est précisé ici que **ces nouvelles règles simplifient et harmonisent les possibilités admises par le PLU approuvé en 2009** : le règlement de la zone Nh2 limitait la surface d'extension des habitations à 50% de la surface de plancher, ce qui avantagait les grandes habitations, au détriment des plus petites tandis que la zone Nh1 ne limitait pas de surface maximale d'extension. Dans les deux zones, la surface des annexes n'était pas limitée, sauf à rester inférieure à celle de la construction principale. En instaurant de nouvelles règles harmonisées pour toutes ces habitations, le nouveau PLU permettra ainsi de mieux maîtriser les possibilités de construction en zone agricole, sans discrimination de taille d'habitations, tout en maintenant des capacités d'évolution des logements de tiers.

Habitations existantes en zone agricole	Aa, Ah et Ah ⁱ (habitat)
Extension limitée des habitations existantes	
Possibilités d'extension* : emprise au sol *à compter de la date d'approbation de la révision	50 m²
Implantation par rapport aux voies (communales)	5 m minimum (sauf exceptions)
Implantation par rapport aux limites séparatives	Règles identiques aux zones Ua et Ub : en limite ou 3 m minimum (bande principale) en recul (bande secondaire)
Possibilités d'extension : hauteur (H) maximale *	6 m égout/acrotère ou dans le prolongement de la construction existante
Possibilités de création et/ou d'extension d'annexes	
Création possible d'emprise au sol d'annexes * *à compter de la date d'approbation de la révision	40 m²
Distance maxi par rapport à l'habitation	20 m
Hauteur maximale	6 m égout/acrotère ou dans le prolongement de la construction existante

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

STECAL
habitat

Focus 11 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) à dominante d'habitat

5 STECAL habitat "Ah" au PLU révisé

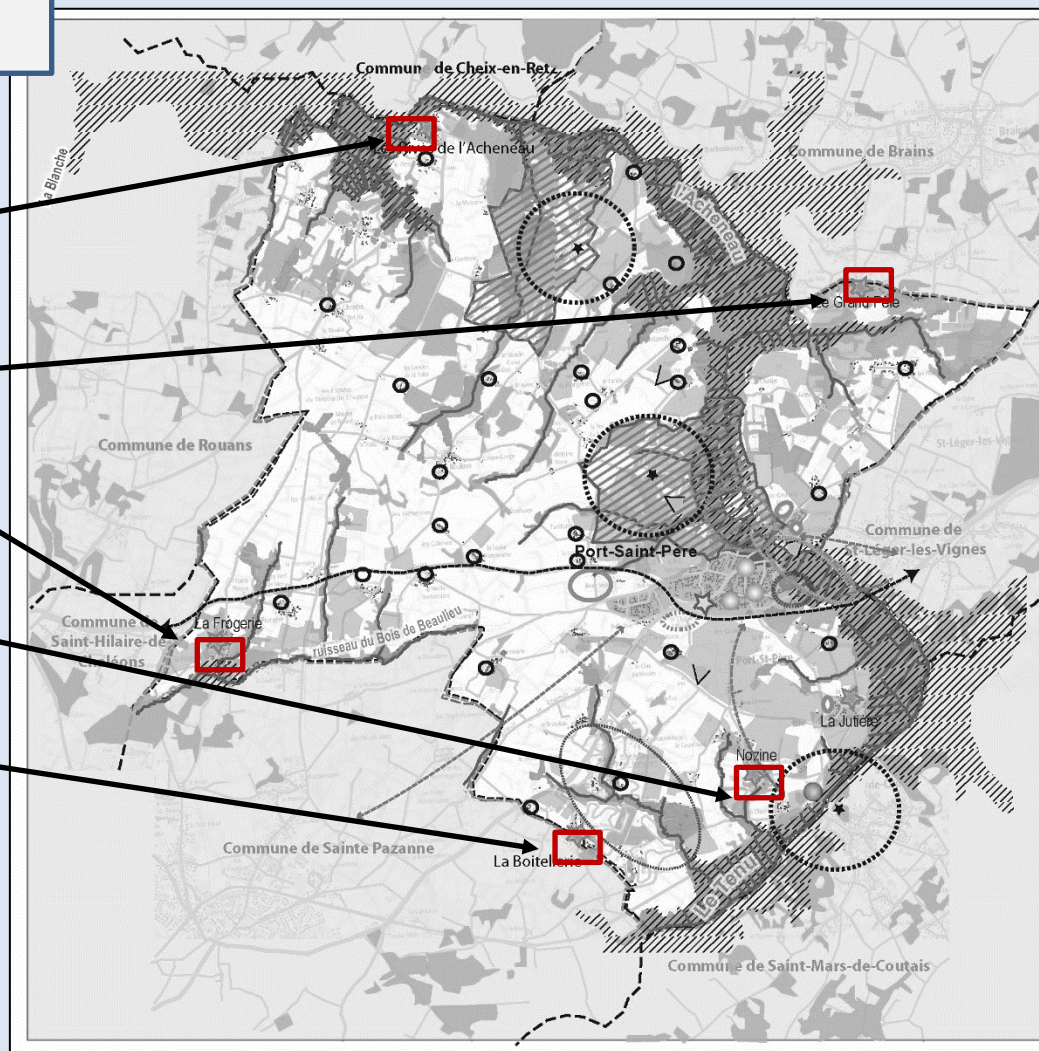
Secteur **Ah** des Rives de l'Acheneau/
La Roussinière

Secteur **Ah** du Grand Pesle/Les Terres
Quartières

Secteur **Ah et Ahi** de La Frogerie

Secteur **Ah** de Nozine

Secteur **Ah** de La Boitellerie



DIAGNOSTIC

JUSTIFICATION DU PROJET

EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE

ANNEXES

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

STECAL habitat

Focus 11 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) à dominante d'habitat

Justification du caractère exceptionnel des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme), **à vocation dominante d'habitat**, classés en secteur Ah par le P.L.U.

Les STECAL à vocation d'habitat restent limités au regard de leur nombre (5 sur environ 110 villages, hameaux et lieux-dits), de leur superficie et en droit à construire (cf. précisions par STECAL en pages suivantes). Les cinq hameaux concernés étaient déjà constructibles au PLU précédent. Leur taille et leur densité de constructions sont suffisamment significatives pour admettre l'implantation de quelques nouvelles constructions au sein de leur enveloppe bâtie sans remettre en cause la qualité paysagère des sites.

Les constructions admises en STECAL sont limitées et encadrées par le règlement écrit (*voir tableau ci-contre*) ainsi que par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En compatibilité avec le SCoT, deux OAP ont été définies sur Le Grand Pesle/Les Terres Quartières et sur La Boitellerie.

La surface totale considérée comme STECAL au sens de l'article L.151-13 représente environ 30 hectares d'enveloppe de hameaux constructibles, soit moins de **1 % du territoire communal**. Au sein de ces enveloppes de hameaux, le potentiel estimé de création de logements à dix ans se limite **entre 10 et 15 logements**, soit **moins de 7 % de la production totale de logements** à venir sur dix ans.

Aucune surface agricole ne sera prélevée en cas de création de logements au sein de ces hameaux. Les enveloppes constructibles de ces hameaux limitent celles définies au PLU de 2009. La **surface 'constructible' est ainsi réduite à hauteur de 2,2 hectares** (voir pages suivantes). En outre, **les nouvelles habitations admises ne devront pas s'implanter au-delà de 30 mètres de la limite d'emprise de la voie** desservant la construction. Cette disposition vise à limiter les implantations de type 'second rideau' pouvant nuire aux conditions de voisinage entre riverains et générer une forme d'extension urbaine pour les terrains situés au contact de terres agricoles/viticoles (avec possibles effets sur les zones de traitement).

Règles applicables en STECAL	Ah
Constructions admises : nouvelles habitations ainsi que les changements de destination pour un usage d'habitat, d'hébergement touristique ou restauration	
Implantation par rapport aux voies publiques (communales)	5 m (sauf exceptions)
Implantation par rapport aux limites séparatives	Règles identiques aux zones Ua et Ub : en limite ou 3 m minimum (bande principale), en recul (bande secondaire) + construction principale interdite au-delà de 30 mètres de la voie
hauteur (H) maximale *	6 m égout/acrotère ou dans le prolongement de la construction existante
Extension limitée des habitations existantes	
Possibilités d'extension* : emprise au sol *à compter de la date d'approbation de la révision	50 m²
Possibilités de création et/ou d'extension d'annexes	
Création possible d'emprise au sol d'annexes * *à compter de la date d'approbation de la révision	50 m²
Distance max. par rapport à l'habitation	20 m
Hauteur maximale des annexes	6 m égout/acrotère ou dans le prolongement de la construction existante

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Ah LE GRAND PESLE/LAS TERRES QUARTIERES
STECAL Ah : 6,25 ha

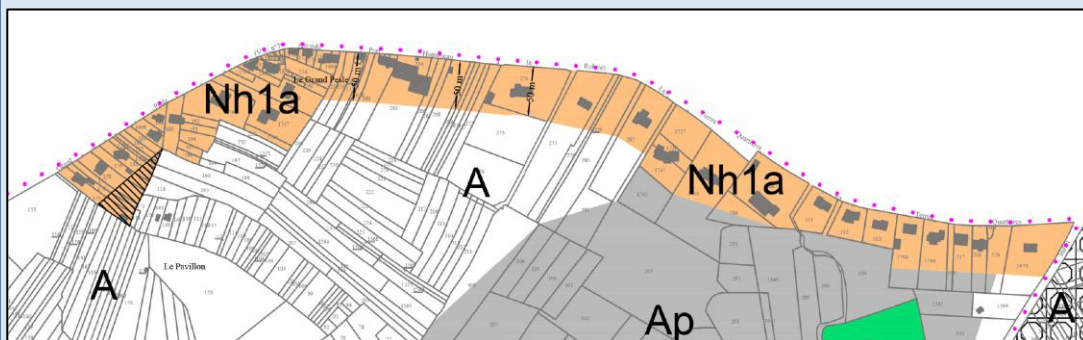
Capacités de création
de logements à dix ans :

4 à 5 logements

OAP v1



Projet de révision



Nh1a au précédent PLU : 6,46 ha

Le secteur du Grand Pesle est situé à l'interface de la commune de Brains et de Port-Saint-Père. La partie agglomérée située sur Brains est classée en Ume (correspondant aux hameaux et villages au sein desquels un développement très modéré est admis, dans le respect des qualités patrimoniales et/ou paysagères qui les caractérisent).

Sur Port-Saint-Père, les secteurs du Grand Pesle (partie Ouest) et des Terres Quartières (partie Est) ne forment qu'une seule et même entité.

Par rapport au zonage du précédent PLU, la redéfinition du périmètre du secteur Ah (ex Nh1a) ci-contre vise à :

- Exclure toute possibilité de construction susceptible de générer une extension de l'enveloppe urbaine du hameau (proscrite par le SCoT), le périmètre est ainsi resserré en limite Est, en tenant compte également des marges de recul de la RD 64 (25 mètres)
- Limiter les possibilités de constructions d'habitation en 'second-rideau', mode de développement peu valorisant, en rupture avec les caractéristiques urbaines du village 'traditionnel' (tout en conservant des possibilités de réalisation d'extension d'habitations existantes ou d'annexes)
- Tenir compte du nouveau découpage parcellaire issu de l'opération de renouvellement urbain réalisé en cœur de hameau (ancien garage, laissant désormais place à plusieurs habitations).

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Ah La BOITELLERIE
STECAL Ah : 4,2 ha

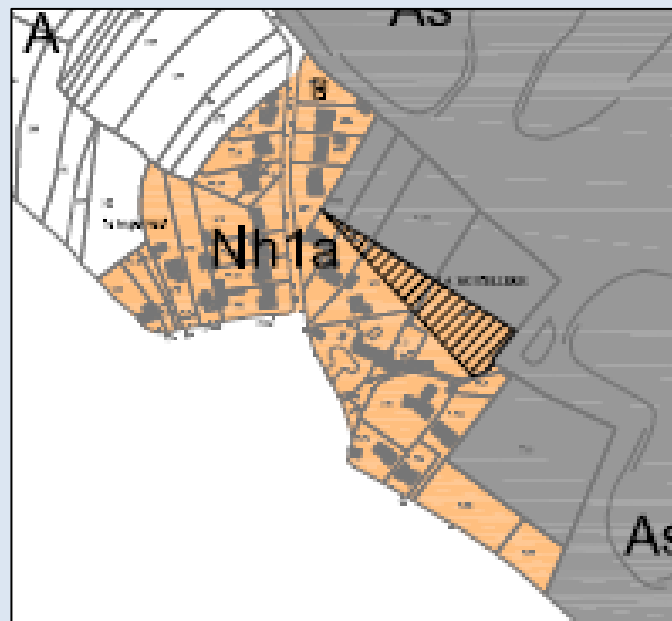
Capacités de création
de logements à dix ans : 1 à 2 logements

OAP v2



Le hameau de La Boitellerie est situé à l'interface entre les communes de Port-Saint-Père et de Sainte-Pazanne. Le PLU de cette dernière classe le secteur en Ah (hameau à dominante d'habitat, constructible en tant que STECAL).

La redéfinition du périmètre du secteur Ah vise à limiter les possibilités de constructions d'habitation en 'second-rideau', mode de développement peu valorisant, en rupture avec les caractéristiques urbaines du hameau 'traditionnel', et risquant de générer une forme d'extension du hameau (proscrite par le SCoT du Pays de Retz).



Nh1a au précédent PLU : 4,9 ha

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

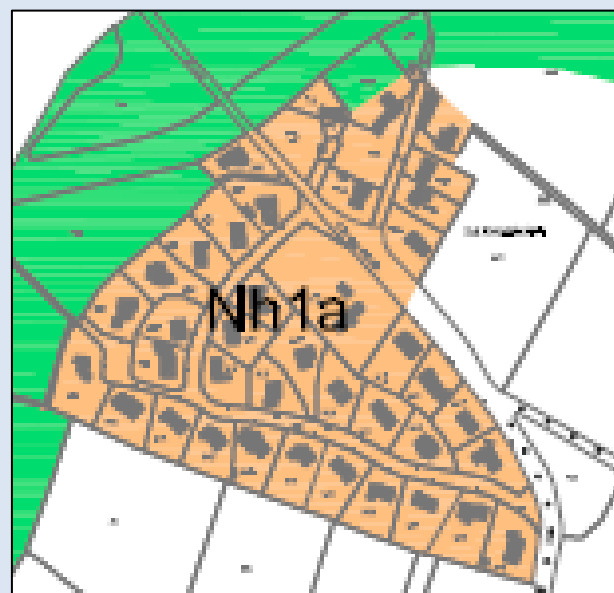
Ah LES RIVES DE L'ACHENEAU/LA ROUSSINIÈRE STECAL Ah : 6,6 ha

Capacités de création de
logements à dix ans : 2 à 3 logements



Le secteur est situé en rive opposée du village du Pilon (sur la commune de Cheix-en-Retz), classé en Ua au PLU de Cheix-en-Retz. Sur Port-Saint-Père, le secteur Ah est composé du hameau d'origine ancienne 'La Roussinière' (au Nord de la RD 80) et du lotissement des Rives de l'Acheneau (au Sud de la RD 80), ne formant qu'une seule entité agglomérée.

Le périmètre du secteur Ah est quasi-identique à celui du secteur Nh1a. Il est très légèrement élargi au Nord-Est du site de La Roussinière de manière à permettre des possibilités de réalisation d'extension ou d'annexes pour les habitations existantes (sans pour autant favoriser la construction de nouvelles habitations en situation d'extension du hameau), sur des terrains non agricoles, appartenant aux propriétaires des maisons d'habitation riveraines.



Nh1a au précédent PLU : 6,5 ha

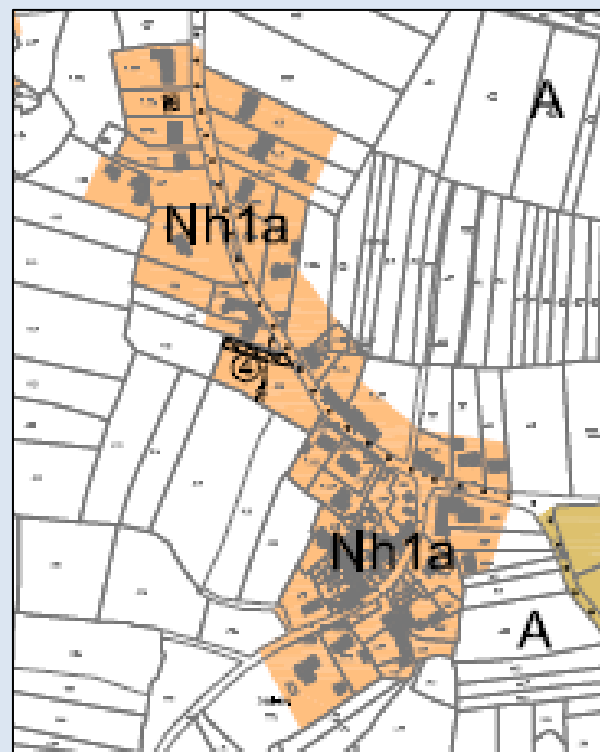
2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Ah NOZINE
STECAL Ah : 6,5 ha

Capacités de création de
logements à dix ans : 2 à 3 logements



La redéfinition du périmètre du secteur Ah ci-contre vise à limiter, en partie Nord-Ouest, les possibilités de constructions d'habitation en 'second-rideau', mode de développement peu valorisant et risquant de générer une forme d'extension du hameau (proscrite par le SCoT du Pays de Retz). Le reste du périmètre reste inchangé.

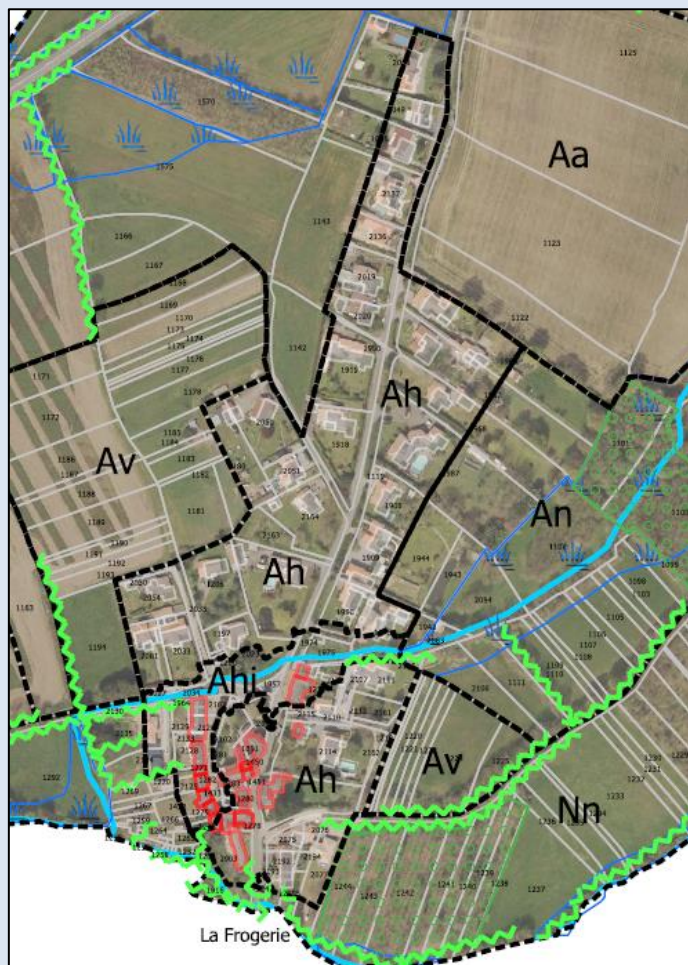


Nh1a au précédent PLU : 6,7 ha

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Ah et Ahi LA FROGERIE
STECAL Ah : 6,4 ha dont 2,1 classé Ahi

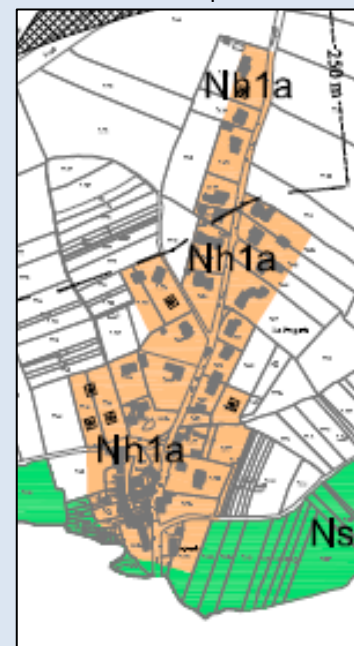
Capacités de création de
logements à dix ans : 1 à 2 logements



Le projet de révision tient compte des risques d'inondation du secteur, sur la base de l'étude conduite par Pornic agglo Pays de Retz, en :

- classant la partie soumise au risque (partie Sud du hameau) en Ahi, avec interdiction de construction de nouveau logement et d'extension (sauf surélévation),
- réduisant le périmètre de la zone constructible en partie Sud-Ouest. Ces parcelles sont en outre enclavées à l'arrière d'un front bâti continu donnant sur le chemin des Hautes Vignes et localisées en bordure du ruisseau du Bois de Beaulieu (directement concerné par le risque inondation).

Le reste du périmètre reste inchangé par rapport au secteur Nh1a précédent.



Nh1a au précédent PLU : 6,6 ha

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

SECTEURS à dominante naturelle de la zone N garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources et prendre en compte les risques			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Nn	Espaces naturels à valeur écologique ou paysagère, faisant office de continuités écologiques voire de réservoirs de biodiversité. - Vallées de l'Acheneau et du Tenu, continuités écologiques majeures - Principaux affluents de l'Acheneau et vallon du ruisseau du Bois de Beaulieu, continuités écologiques secondaires - Principaux boisements (hors bois soumis à plans simples de gestion, classés Nf) - Principaux secteurs de zones humides en lien avec ces secteurs naturels pré cités.	Préserver et entretenir les éléments du patrimoine écologique et naturel, en particulier : Protéger les continuités écologiques Préserver les continuités hydrauliques, les cours d'eau, les secteurs humides, et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale Préserver les boisements et les haies les plus intéressantes Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel	Axe 1 du PADD (1.3) Axe 1 du PADD (1.1)
Nf	Espaces boisés faisant l'objet d'une gestion et exploitation relevant du code forestier Espaces boisés visés par un plan simple de gestion (PSG) : bois de Briord et bois de Grandville Le caractère naturel à dominante forestière du secteur doit être préservé.	Favoriser la gestion durable et les conditions d'exploitation des boisements tout en prenant en compte les enjeux de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques Entretenir et pouvoir valoriser et renouveler le patrimoine boisé Préserver les éléments arborés les plus remarquables ou caractéristiques du paysage, préserver la dominante boisée des parcs de châteaux	Axe 4 du PADD (4.2) Axe 1 du PADD (1.3) Axe 1 du PADD (1.1)
Nr	Sites à fort intérêt patrimonial et/ou architectural abritant des bâtiments remarquables : châteaux/manoirs de Grandville, du Pré Meriet, de La Rivière et La Jutière Afin de préserver la qualité de ces sites et éviter toute dénaturation possible, l'extension des bâtiments et la construction d'annexes y sont interdites (à l'exception toutefois des piscines non couvertes).	Préserver la qualité paysagère des sites, préserver les éléments arborés les plus remarquables ou caractéristiques du paysage port-saint-périn, préserver la dominante boisée conférant une grande qualité paysagère aux parcs des châteaux Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti, notamment les constructions caractéristiques du patrimoine communal	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.2)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

SECTEURS à dominante naturelle de la zone N garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources et prendre en compte les risques			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Nl	Espace naturel d'intérêt collectif à vocation récréatives et de loisirs, destinés aux activités et installations légères de loisirs (bords de l'Acheneau, autour du bourg de Port-Saint-Père) Le règlement y admet, en plus des constructions/installations admises de manière générale en Nn, l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'installations de loisirs, à condition de rester des structures légères et aisément démontables (aires de jeux, ...)	Affirmer un vaste cœur de vie d'intérêt collectif aux abords du ruisseau de l'Acheneau aux abords du bourg, permettre sa valorisation Favoriser la préservation et valorisation du cadre de vie paysager	Axe 3 du PADD (3.1) Axe 1 du PADD (1.1)
Nl 1	Espace naturel aménagé, anthropisé, Secteur du camping existant (La Morinière) le long de l'Acheneau, au contact du bourg Le périmètre du secteur reprend globalement celui du secteur Uli du PLU de 2009. Le reclassement en zone N souligne l'intérêt naturel du site. Sous réserve d'être liées et nécessaires au fonctionnement du camping, d'être aisément démontables, de prendre en compte le risque inondation et de conserver la dominante naturelle du secteur, les constructions destinées à l'accueil et l'hébergement touristique (cabanes, modules, ...) y sont admises ainsi que les installations annexes (sanitaires, locaux techniques, aires de stationnement à base de structures légères, ...).	Maintenir l'activité de camping existant et soutenir les initiatives de valorisation touristique du territoire, notamment des abords de l'Acheneau à hauteur du bourg	Axe 4 du PADD (4.3)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL

activités touristiques
récréatives / loisirs

SECTEURS à dominante naturelle de la zone N garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources et prendre en compte les risques			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
N° 2	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), à vocation d'activités touristiques, récréatives et de loisirs. Secteur ainsi délimité autour du château de Briord et de ses annexes, au sein d'une zone à dominante naturelle (boisée) Outre le changement de destination des bâtiments existants, le règlement y admet la construction d'installations annexes (sanitaires, locaux techniques, kiosque, ...) nécessaires aux activités admises sur le secteur, ainsi que les piscines et autres équipements sportifs et de loisirs, dont l'usage ne peut être assuré dans les bâtiments existants et sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Voir FOCUS 12 suivant	Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti, privilégier la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural pour de l'hébergement touristique Permettre l'émergence et la concrétisation de projets valorisant l'environnement et les ressources du territoire et concourant en renforcer sa diversité et sa richesse économique. cf. PADD : <i>encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique :</i> - Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, à condition de respecter l'environnement, les activités agricoles/viticoles/sylvicoles et avec le souci d'une bonne intégration dans le paysage, - Favoriser les actions de mise en valeur touristique du patrimoine culturel, viticole, paysager, naturel ou bâti de la commune, dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de l'environnement, des activités agricoles, viticoles et sylvicoles, - Permettre l'intégration au territoire de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme, sous réserve d'études justifiant de l'opportunité et de la faisabilité de ces projets et de leur compatibilité avec l'environnement	Axe 1 du PADD (1.2) Axe 4 du PADD (4.3)

DIAGNOSTIC

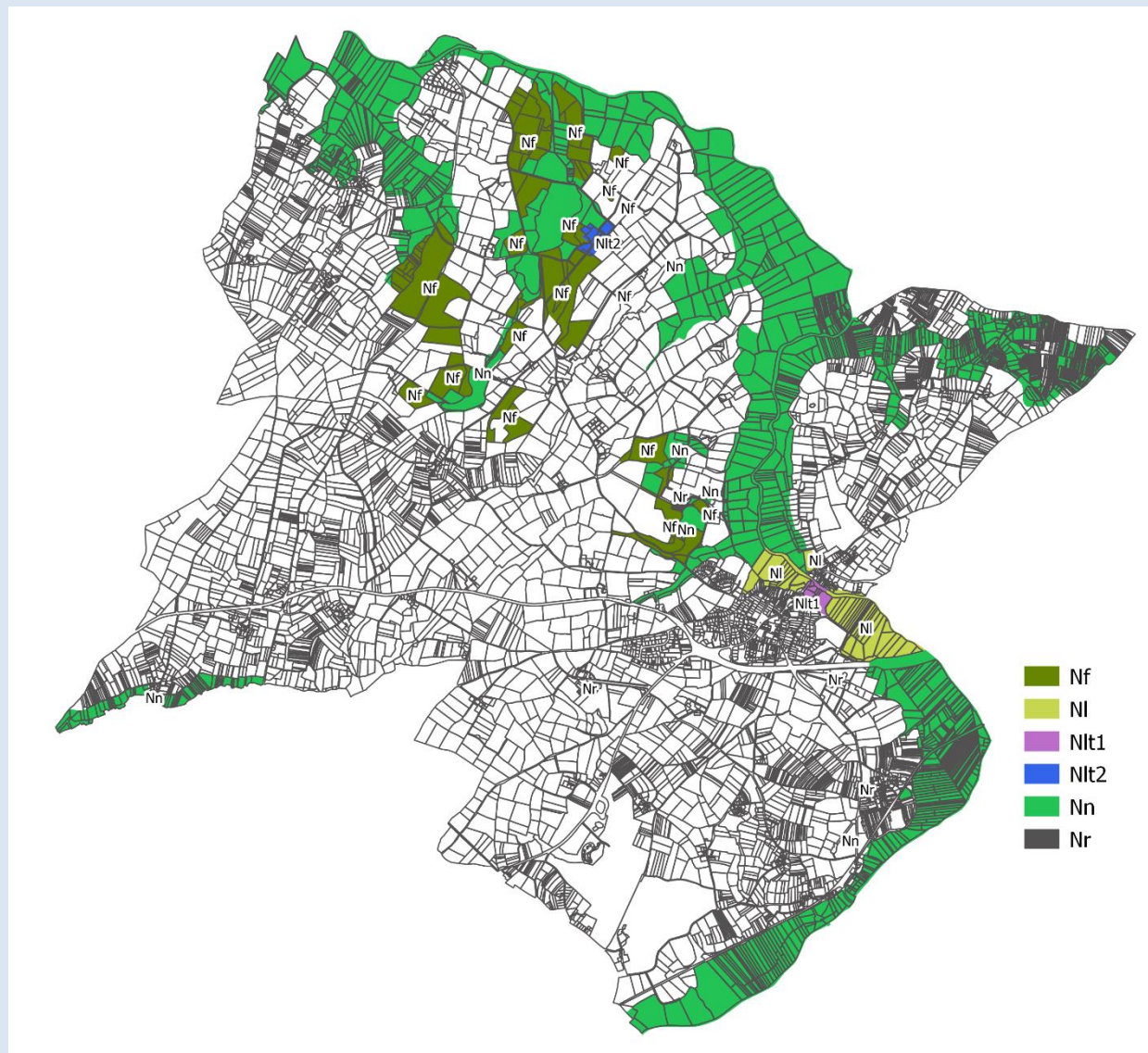
JUSTIFICATION DU PROJET

EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE

ANNEXES

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Localisation des zones N



Focus 12 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL)

à vocation touristique, récréative et loisirs situés en zones agricole et naturelle

Justification du caractère exceptionnel des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme), à vocation touristique, récréative et loisirs, classés en secteur Nt par le P.L.U.

Au regard de sa forte proximité avec le bourg de Port-Saint-Père, le secteur Nt1 (camping de la Morinière), auparavant classé en zone ULi au PLU de 2009, n'est pas assimilé à un STECAL au sens de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur Nt2 est en revanche considéré comme STECAL au regard de sa situation au sein des zones agricole et naturelle. Il correspond au site du château de Briord et de ses abords, intégrant les différentes annexes (à l'exception du château d'eau, un peu plus éloigné). Le site est localisé dans un contexte plutôt à dominante naturelle (et notamment boisée), d'où son classement en zone naturelle.

Le STECAL est défini pour permettre la réalisation de projets justifiés émanant d'initiative privée, examinée dans le cadre de la concertation menée pour la révision du PLU. Il s'inscrit dans l'objectif du PADD de préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur du patrimoine communal (orientation 1.2), dont le château de Briord constitue un des fleurons.

Sa faible superficie, d'environ 4 hectares, justifie à elle seule le caractère exceptionnel à l'échelle communale. C'est le seul STECAL à vocation d'activités touristiques, récréatives ou de loisirs créé par la révision du PLU.



Le château et ses abords

Limitation de l'impact pressenti de ce STECAL sur l'agriculture, sur l'artificialisation de ces espaces et sur la consommation d'espace

D'une part, les possibilités d'aménagement voire de constructions offertes par le PLU sur ce secteur, ne remettent pas en cause l'activité agricole (ou viticole) : aucun site d'exploitation n'est localisé sur le secteur ou ses proches abords. La ferme de la Puillière, la plus proche, est située à plus de 300 mètres.

D'autre part, la délimitation de ce secteur, auparavant classé en Nh2, vise des surfaces que les propriétaires, qui n'ont pas ou plus de lien avec l'agriculture, souhaitent valoriser pour la mise en œuvre de projets touristiques ou de loisirs.

Ces espaces sont sortis du contexte agricole. Les projets développés n'impliquent donc pas de prélèvement direct sur des espaces agricoles ou viticoles exploités, mais confirment une perte de potentiel de valorisation par l'agriculture.

Le règlement du PLU veille à y encadrer les possibilités d'évolution du site. Il vise avant tout à favoriser en priorité la reprise et la revalorisation des bâtiments existant, en admettant notamment le changement de destination à des fins de logement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'activités de services et d'équipements d'intérêt collectif. Le changement de destination doit contribuer à la valorisation du patrimoine bâti et ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Des possibilités supplémentaires de constructions annexes sont admises dans le cas où l'usage ne pourrait être assuré dans les bâtiments existants et sous réserve là aussi d'une bonne intégration paysagère. L'emprise au sol de ces constructions nouvelles sera limitée à 400 m² sur l'ensemble du secteur. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder celle des constructions existantes sur le secteur.

L'ensemble des bâtiments existants du secteur sont préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Des dispositions générales et particulières sont applicables lors de toute intervention sur ces éléments (cf. chapitre 2 du titre II du règlement écrit).

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

STECAL

activités touristiques
récréatives / loisirs

Focus 12 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL)

à vocation touristique, récréative et loisirs situés en zones agricole et naturelle

Nh2 BRIORD
STECAL : 4,2 ha

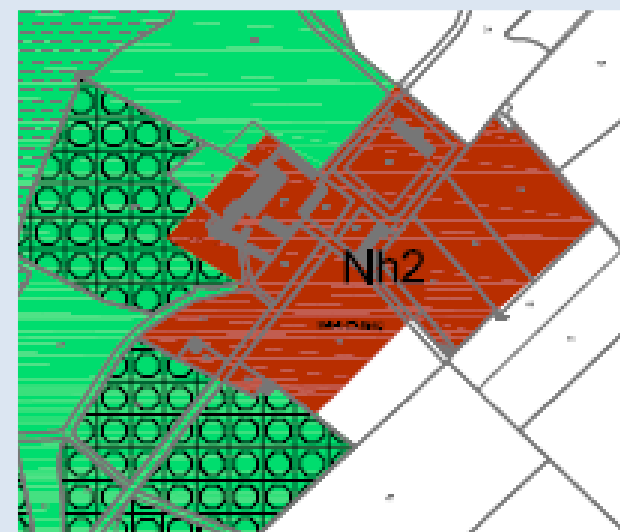
Site classé en Nh2 au précédent PLU



Château de Briord



Le projet de délimitation du STECAL s'appuie sur les limites du secteur Nh2 définies au PLU précédant en les revisitant cependant sur les parties Sud-Est et Nord-Ouest. Cette nouvelle délimitation vise à circonscrire les éventuelles possibilités de construction autour des bâtiments existants et sur des terrains déjà bien intégrés d'un point de vue paysager, par la présence de haies bocagères ou de boisements pouvant faciliter leur insertion. La partie Est du secteur Nh2 est ainsi reclassé en zone Aa car trop exposé visuellement du fait de l'absence de haies ou de bois sur ses abords. La partie Sud du secteur a été circonscrite à l'alignement des bâtiments existants. A l'inverse, la partie Nord est intégrée au STECAL car non exposée visuellement. Les parties non bâties, offrent ainsi un élargissement des possibilités de valorisation et d'aménagement du site (toutefois limitées et encadrées par le règlement écrit).



Nh2 au précédent PLU : 6,6 ha

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 13 - Des dispositions pour renforcer les déplacements doux et pour une sécurisation des déplacements

Des emplacements réservés pour renforcer les déplacements doux sur le bourg

L'emplacement réservé n°4 est prévu de manière à conforter le réseau de cheminements doux sur le bourg, à sécuriser les conditions de déplacements en tant qu'alternative aux voies routières. Il s'agit ici notamment de faciliter les liaisons alternatives entre le nouveau quartier de Bauvet et le centre-bourg, via la rue de Briord.

L'emplacement réservé n°5 s'inscrit dans le cadre de l'aménagement d'une liaison sécurisée (piétonne et cyclable) entre le bourg de Port-Saint-Père et celui de Saint-Léger-les-Vignes.

L'emplacement réservé n°8 s'inscrit dans le cadre de l'aménagement d'une liaison sécurisée (piétonne et cyclable) entre le bourg de Port-Saint-Père et celui de Sainte-Pazanne, via le chemin de Bourgneuf.

Un emplacement réservé pour ménager des capacités de stationnement autour de la gare de Port-Saint-Père

L'emplacement réservé n°7 vise à garantir le maintien de possibilités d'extension du parc de stationnement de la gare. La délimitation de l'emplacement réservé, qui s'appuie sur les limites parcellaires, permet d'éviter le risque de saturation, telle qu'elle est observée sur le parking actuel (62 places) et d'assurer un accroissement de cette capacité. En effet, en cas de doublement de la cadence des TER, de nouvelle halte ferroviaire desservant l'aéroport de Nantes-Atlantique (située sur la même ligne) voire de modification des conditions tarifaires, les capacités actuelles pourraient rapidement devenir largement insuffisantes. En 2035, d'après l'étude de plan d'actions pour l'amélioration des accès structurants au secteur aéroport (Arcadis, 2021), jusqu'à 128 places pourraient être nécessaires selon les prévisions de montée/descente un jour moyen à la gare de Port-Saint-Père (à raison d'une part modale de la voiture conducteur envisagée de 80%).

Les emplacements réservés pour sécuriser les flux routiers ou améliorer les conditions de déplacement/d'accessibilité

L'emplacement réservé n°3 vise à améliorer les conditions d'accès et de stationnement à l'école privée depuis la rue du Fief l'Abbé.

L'emplacement réservé n°6 vise à sécuriser les déplacements par reconfiguration du carrefour rue de la Tour / route de Brains (visibilité peu évidente), en lien notamment avec l'objectif de retraiter et de sécuriser l'entrée d'agglomération de la route de Brains;

Une traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation

Le chapitre 5 des « Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat » est consacré aux déplacements.

Les OAP des secteurs à enjeux d'aménagement du bourg et des villages présentent des principes d'accès et de liaisons douces, devant favoriser notamment les liaisons vers le centre-bourg et les cœurs de vie.

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 13 - Des dispositions pour renforcer les déplacements doux et pour une sécurisation des déplacements

Le report des sentiers piétonniers et/ou itinéraires cyclables à conserver (dont PDIPR) sur les documents graphiques du PLU

Afin de garantir le maintien et l'entretien des cheminements "doux" existants, les plans de zonage inventorient également les sentiers existants qui permettent aux habitants et visiteurs, de profiter de la qualité du cadre de vie.

Ces sentiers ou itinéraires cyclables existants ou à créer sont identifiés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

- - Sentiers piétonniers et/ou itinéraires cyclables à conserver (au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme *)

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 14 - Préservation et valorisation du patrimoine bâti et du "petit patrimoine": maintien des qualités patrimoniales et identification de changements de destination

La traduction dans le règlement écrit de la prise en compte du patrimoine et de l'identification des changements de destination

Les éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage par un tramage correspondant aux sites d'intérêt architectural, patrimonial et paysager et par l'identification d'éléments de "petit-patrimoine" (cf. annexe 4 du rapport de présentation) tels que puits, croix, fours... Cette identification concerne l'ensemble du territoire, y compris les constructions des différents hameaux et lieux-dits intégrés dans la zone agricole.

Le Chapitre 2 du titre 2 du règlement est consacré de manière générale à la préservation et mise en valeur du patrimoine sur tout le territoire communal et concerne tous les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de manière à préserver l'identité de la commune.

Le règlement graphique identifie deux « secteurs d'intérêt patrimonial et paysager » au sein du bourg, pour lesquels des dispositions spécifiques sont prévues par le règlement (cf. titre III, chapitre 1). Il s'agit du site du château de La Tour (de ses annexes, de son parc arboré, avec vue sur vallée de l'Acheneau) et du site du Pré Nouveau (avec ses abords boisés et son plan d'eau). La construction nouvelle y est notamment interdite (à l'exception des annexes et des extensions mesurées) de manière à éviter toute dénaturation de ces sites à fort intérêt paysager et patrimonial, et soumis au risque de pression foncière et immobilière puisque localisé au sein du bourg.

Extraits de la légende des plans réglementaires

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sites ou éléments de paysage ou de patrimoine bâti ou culturel à préserver ou à valoriser
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

-  Bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural à préserver
-  Eléments de "petit patrimoine" à préserver (puits, calvaires, croix, murs ou murets de pierres ...)
-  Secteur d'intérêt patrimonial et paysager (au sein du bourg)

-  Bâtiment situé en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L151-11 2° du code de l'urbanisme)
-  Secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - O.A.P.)

Le règlement graphique identifie également au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, les possibilités de changement de destination de bâtiments existants (anciennes granges en pierre...) à des fins de création d'habitation voire pour de l'hébergement touristique, dès lors que le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité et répond à un ensemble de critères (présentés en annexe du règlement) : 17 bâtiments sont ainsi inventoriés en zone agricole.

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 15 - Prise en compte de la trame verte et bleue

Le règlement graphique et écrit prend en compte les éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) définis sur la commune et en lien avec les communes riveraines.

Les études d'identification de la TVB sont présentées au paragraphe 1.3.4 du chapitre 3 du titre 1 du présent rapport de présentation.

Le règlement graphique prévoit des zonages spécifiques :

- Secteur Nn pour les vallées de l'Acheneau et du Tenu, continuités écologiques majeures ainsi que pour leurs principaux affluents, englobant des zones humides et des boisements,
- Secteur Nn pour le vallon du ruisseau du Bois de Beaulieu, continuité écologique secondaire
- Secteur An pour les corridors tertiaires pouvant être aussi bien autour des cours d'eau (non classés en Nn), englobant parfois des zones humides, ou correspondre à des secteurs bocagers et/ou boisés (notamment les plus denses), afin de prendre en compte les continuités écologiques en fonction de leurs enjeux de préservation.

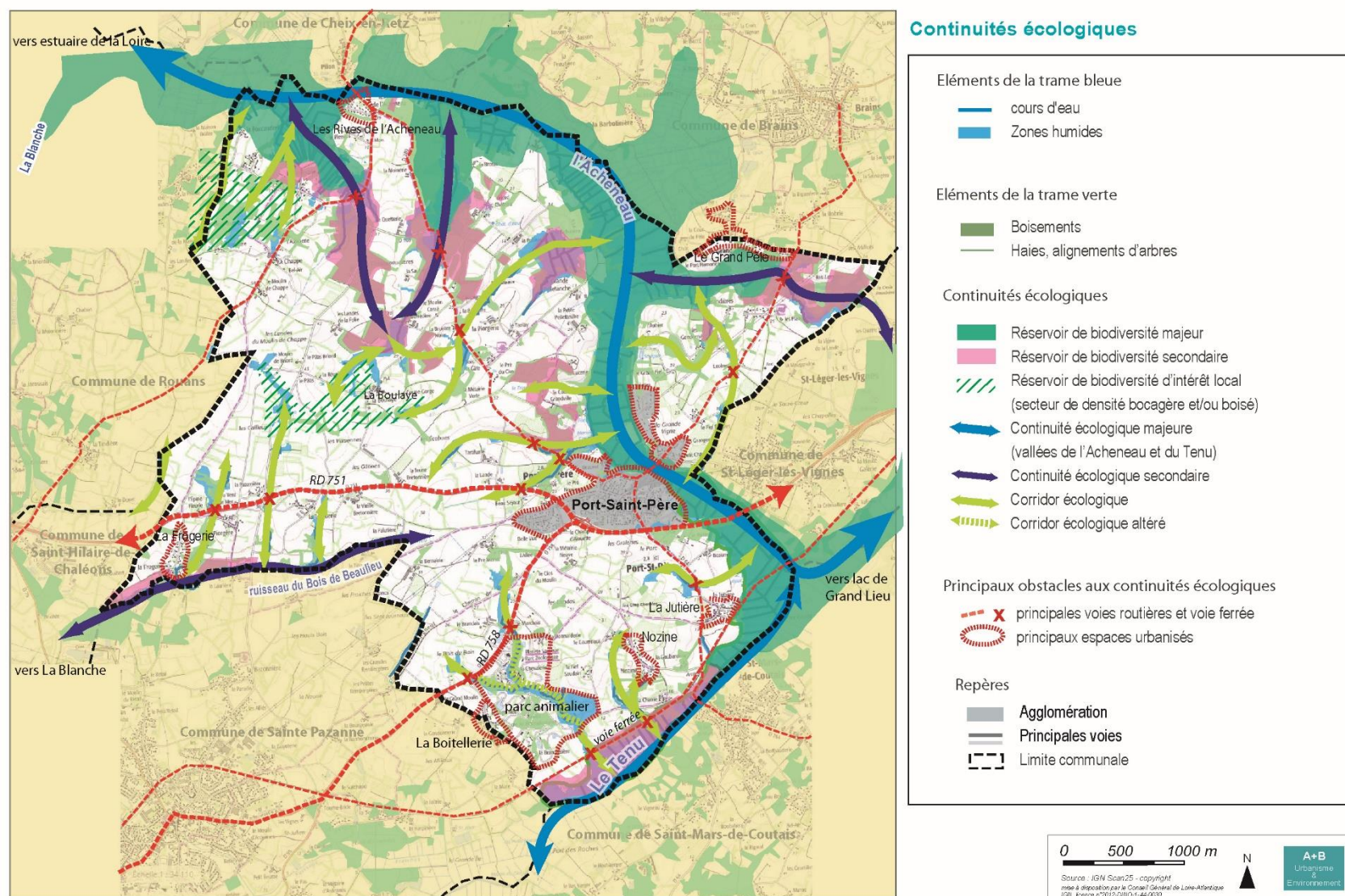
En outre, le règlement écrit du PLU demande que les constructions et installations soient éloignées :

- d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies ou de la lisière des bois à préserver, en fonction de la qualité et valeur de la construction et au regard de la qualité des essences végétales,
- d'au moins 10 m (porté à 35 m le long de l'Acheneau) du haut des berges des cours d'eau (un recul inférieur sera admis pour l'extension ou l'aménagement de constructions préexistantes, à condition toutefois de ne pas réduire le recul). Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'entretien, au curage et la restauration du réseau hydrographique restent admis. Les cours d'eau inventoriés reportés sur les documents graphiques du PLU sont ceux issus du Référentiel Unique d'Appui Réglementaire (RUCE – en date du 01/08/2021), utilisé par les services de police de l'eau de l'Etat et qui est la référence pour tous les acteurs de l'aménagement et les agriculteurs.

Les OAP intègrent également un chapitre spécifique « dispositions générales relatives aux continuités écologiques », en conformité avec l'article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP Trame verte et bleue a pour objectif de préserver et le cas échéant de valoriser les continuités écologiques du territoire de Port-Saint-Père, en cohérence avec le PADD et en articulation avec le règlement graphique et écrit. L'OAP vient ainsi compléter les dispositions du règlement écrit et graphique par des orientations complémentaires (préconisations, précautions, recommandations).

Focus 15 - Prise en compte de la trame verte et bleue



2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 16 - Prise en compte des boisements

Les boisements sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement

Les règles relatives aux différents espaces boisés, s'appliquent selon leur présence et selon la typologie ou classification des secteurs répertoriés sur le territoire communal présentée dans les dispositions générales du règlement. Le règlement distingue deux grands types de boisements visés par des dispositions réglementaires spécifiques pour chacun de ces types de classification :

- **Les espaces boisés inventoriés et préservés au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme** pour lesquels les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Ils correspondent soit à des boisements présentant un intérêt écologique (bois de plus de 20 ans, essentiellement feuillus), soit à des boisements localisés au sein de continuités écologiques, soit à des bois présentant un intérêt paysager et participant au cadre de vie quotidien des habitants. La suppression des éléments ainsi inventoriés peut être admise dans certains cas (raisons sanitaires ou de sécurité, création d'accès, aménagement d'une liaison douce, passage de réseaux, opération à caractère général ou en lien avec des travaux déclarés d'utilité publique, opération liée aux activités admises en secteur Aft), à condition d'être compensée par de nouvelles plantations (équivalentes) dans les conditions précisées par le règlement. Les travaux réalisés en application d'un document de gestion sylvicole reconnu par le Code Forestier sont autorisés sans déclaration préalable.
- **Les espaces boisés faisant l'objet d'une délimitation par un zonage Nf :** des secteurs Nf localisés autour des châteaux de Briord et de Grandville pour l'essentiel, sont mis en place pour ces espaces boisés faisant l'objet d'une exploitation sylvicole dans le cadre d'un plan simple de gestion relevant du code forestier, garantissant la conservation de la vocation forestière de l'espace concerné. Le règlement exige donc le maintien du caractère forestier du secteur Nf. Compte-tenu du fait que la nécessité de déclaration préalable ne s'applique pas pour les travaux réalisés dans ces bois, le tramage 'espace boisé à préserver' est avant tout indicatif, évoquant la surface boisée relevée à la date d'arrêt du PLU. Il permet aussi de garantir une protection de ces bois en cas de suppression ou de non renouvellement du plan simple de gestion.

- En outre, le règlement demande **le respect d'un recul minimal d'implantation pour les bâtiments venant à s'implanter à proximité** de ces boisements, de manière à ne pas compromettre leur maintien dans le temps et de manière à éviter qu'ils ne portent préjudice à la construction. Ce recul devra être apprécié au regard de la qualité et valeur de la construction et au regard de la qualité des essences végétales. Il ne pourra être inférieur à 5 mètres.

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 17 - Prise en compte des zones humides

Les zones humides sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement

Des règles sont fixées dans les dispositions générales du règlement et s'appliquent à l'ensemble des zones humides inventoriées sur le règlement graphique (plans de zonage).

Ces règles sont établies en cohérence avec les dispositions prévues par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

De manière générale, ces dispositions, adoptées selon le référentiel ERC (éviter, réduire, compenser les incidences sur les zones humides), soulignent :

- l'obligation de préserver ces espaces d'intérêt écologique et/ou paysager d'intérêt pour la biodiversité, pour la régulation et le traitement des eaux superficielles, etc..., en cohérence avec les dispositions du PADD,
- à titre dérogatoire, des possibilités d'y réaliser des travaux d'intérêt général, en l'absence d'autres alternatives, à condition de veiller à réduire les impacts et en dernier ressort, si impact il y a, à les compenser.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. C'est notamment le cas sur le parc animalier et le long de la RD751 où les zones humides ont été reprécisées dans le cadre d'études de délimitation spécifique annexées au présent rapport de présentation. La nouvelle délimitation est ainsi reportée sur les plans de zonage.

Les préconisations de gestion des zones humides au sein des OAP

Les dispositions générales relatives aux continuités écologiques présentent des préconisations de gestion des zones humides afin d'assurer au mieux la préservation de leurs fonctionnalités.

Il est ainsi préconisé de :

- ne pas utiliser de produits phytosanitaires au sein des zones humides,
- mener une gestion extensive (pas de surpâturage, fauche tardive après la période de développement optimum de la végétation avec exportation des foin, absence d'amendements...),
- ne pas retourner les prairies naturelles humides de manière à préserver leurs fonctionnalités écologiques et hydrologiques,
- en cas de clôture, prévoir des clôtures végétales d'essences locales ou des clôtures grillagées à large maille.

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 18 - Prise en compte de la gestion de l'eau

L'instauration de coefficient minimal de pleine terre ou d'espaces de pleine terre : une sensibilisation à une meilleure gestion hydraulique à la parcelle et une prise en compte de l'imperméabilisation des sols pour en limiter les impacts pour la collectivité

Des obligations de maintien d'espaces de pleine terre ou d'espaces verts sont instaurées dans le règlement, afin de limiter l'impact de l'imperméabilisation sur la gestion notamment quantitative (flux) d'eaux de ruissellement. Ces règles sont ainsi destinées à contenir les flux d'eaux pluviales devant transiter par les collecteurs publics, afin d'éviter les risques de débordement ponctuel sur certains secteurs, les risques d'inondation et la nécessité de revoir et d'accroître les diamètres des canalisations (coûteux pour la collectivité et ses habitants).

Ces règles s'appliquent aux unités foncières des secteurs Ub, Ubb, Ubs, Uc, Uec, Ul, Ult1, Ult2, Alt, Ah, Ahi et au terrain d'assiette des opérations en 1AUa, 2AUa et 2Aue.

Le règlement prévoit des possibilités de dérogation dans de rares cas devant être justifiés, et sous réserve de mettre en place des mesures compensatoires (infiltration, régulation).

Les secteurs Ua ne sont pas concernés car déjà très largement imperméabilisés (parfois jusqu'à 100% des unités foncières).

Zones et secteurs concernés	Coefficient minimal de pleine terre ou d'espaces verts
Ua , Uah , Uac	Non réglementé
Ub, Ubb , Ul, Ult1, Ult2, Alt	20 %
Uc , Ah, Ahi	30 %
1AUa, 2AUa	25 %
Ubs	50 %
Uec , 2AUE	15 %
Autre	Non réglementé

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 19 - Prise en compte des risques

Le risque lié aux inondations

Les secteurs exposés aux risques d'inondation sont identifiés sur le règlement graphique du P.L.U. conformément à sa légende par un tramage.



Secteurs inondables (cf. atlas des zones inondables du bassin-versant du lac de Grandlieu - janvier 2009)

Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne (2022-2027), s'appliquant aux secteurs exposés au risque d'inondation selon l'atlas des zones inondables du Tenu (bassin de Grand Lieu), annexé au PLU (pièce n°6f).

Ainsi, les règles issues du PGRI, insérées en dispositions générales du règlement (chapitre 1.1 du titre II), sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol. En outre, pour les zones U concernées par ce risque, la création de logement nouveau y est interdite, de manière à éviter tout risque d'aggravation du risque. La reconstruction à l'identique, après sinistre dû à l'aléa inondation, est aussi interdite dans ces zones.

Le PLU tient également compte de cette problématique au niveau de La Frogerie, en classant la partie Sud du hameau en Ah_i, sur la base de l'étude menée par Pornic agglo Pays de Retz. Cf. extraits ci-contre

Des aménagements sont prévus pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens sur le secteur. Toutefois, pour ne pas diminuer les effets des aménagements prévus par l'agglomération, les possibilités de création de nouveaux logements ou d'extension (sauf en cas de surélévation) ont été interdites sur le secteur. Pour correspondre à la réalité du cours d'eau qui engendre ce risque, une adaptation du tracé du référentiel unique des cours d'eau (RUCE) a été réalisée.

Les canalisations de transport de gaz :

Aucune zone de développement (habitat, activité économique, etc.) n'a été définie dans le périmètre concernée par la servitude d'utilité publique I1 pour éviter d'accroître la vulnérabilité des biens et de personnes. A l'inverse, pour permettre au gestionnaire de réaliser les interventions nécessaires sur son réseau, aucune protection des éléments végétaux n'a été définie sur la bande de protection forte d'implantation de la canalisation (SUP I3) – bande de 20 m.



Les lignes hautes tensions (HT)

Afin que les projets d'aménagement des zones les plus impactées par des lignes hautes tensions (HT) puissent tenir compte de cette contrainte, un rappel indicatif a été introduit dans les OAP des secteurs concernés.

2.2.7. Tableau des surfaces

Zones	Surfaces en ha
Ua	20,01
Uac	2,91
Uah	4,47
Ub	40,93
Ubb	5,46
Ubs	7,15
Uc	4,27
Uec	1,35
Ui	4,76
Ult	2,99
Ult2	14,92
TOTAL U	109,22
1AUa	0,47
2AUa	3,09
2AUe	9,43
TOTAL AU	13,00
Aa	1635,07
Ab	22,46
Ah	29,29
Ahi	0,82
Alj	0,30
Alt	69,02
An	193,25
As	2,39
Av	380,28
TOTAL A	2332,89
Nf	132,73
Ni	34,50
Nlt1	3,23
Nlt2	4,08
Nn	651,19
Nr	4,01
TOTAL N	829,74
TOTAL	3284,85

	ha	%	PLU 2009 (ha)	évolution (ha)
Zones U	109,22	3,3%	115,5	-6,28
Zones AU	13,10	0,4%	25,5	-12,4
Zones A	2332,78	71,0%	2247,7	85,08
Zones N	829,74	25,3%	872,1 <i>dont 745,5 en Ns</i>	-42,36 <i>+83,17 en excluant les secteurs Nh</i>
TOTAL	3284,84	100%	3260,8	24,04*

En comparant les surfaces du PLU approuvé en 2009 et le projet de révision, outre une réduction importante des surfaces de zones AU (plus de 12 hectares), on constate également que les zones U sont réduites de plus de 6 hectares, soit **une réduction de près de 19 hectares de zones constructibles**, au profit de zones reclassées en A avant tout.

**A noter que la surface cadastrée calculée en 2022 est supérieure de 24 hectares à la surface totale des zones du PLU calculée lors de l'élaboration du PLU en 2009.*

Eléments de prescriptions	
Espaces boisés à préserver (L.151-23 CU)	284,14 ha
Nombre d'arbres isolés à préserver (L.151-23 CU)	3
Zones humides (L.151-23 CU)	683,46 ha
Linéaire de haies préservées (L.151-23 CU)	207,82 kml
Possibilité de changement de destination identifiée en zone A	17
Eléments de 'petit patrimoine' (L.151-19 CU)	64
Nombre de murs préservés (L.151-19 CU)	12
Nombre de bâtiments préservés (L.151-19 CU)	210

2.2.8. Satisfaction des objectifs de modération de la consommation d'espace

La limitation de la consommation d'espace liée à l'habitat et aux équipements en cohérence avec les orientations générales du PADD

Le PADD définit un objectif de limitation d'au moins 50 % de consommation d'espace agricole/naturel nécessaire au développement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif liés à l'habitat au vu de sa propre consommation foncière estimée depuis l'approbation du précédent PLU (2009).

Cet objectif est défini de manière à être en compatibilité avec celui fixé par le SCOT du Pays de Retz (voir en page suivante) et dans le respect de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU de Port-Saint-Père, en projetant un prélèvement d'environ 0,7 ha/an pour les dix années à venir, dont 0,44 ha / an pour l'habitat et tout au plus 0,25 ha/an pour des équipements d'intérêt collectif, veille donc à respecter l'objectif de réduction minimale de 50 % de la consommation d'espace par rapport à celle estimée depuis l'approbation du précédent PLU. En ce sens, il s'inscrit également dans la trajectoire de la loi Climat et Résilience, malgré les incertitudes encore présentes sur l'application des objectifs correspondants.

Consommation d'espace en extension pour l'habitat et les équipements

Depuis l'approbation du PLU
2009 - 2021

1,43 ha / an



Pour les dix années à venir
2022 - 2032
En respect de l'article L.151-5 du CU

0,69 ha / an

**Objectif de réduction de
consommation d'espaces
(habitat, équipements liés)**

Consommation d'espaces projetée en extension	Surface en ha
Impasse de Bauvet (OAP 2)	0,3
Le Petit Château (OAP 4)	0,2
Rue des Granges (OAP 5)	0,4
Route de Brains (OAP 6)	2,1
Village de la Jutière	0,2
Extension de la Jutière (2AU)	1,0
Parking de la gare* (Emplacement réservé)	2,1
Cheminements doux (Emplacements réservés)	0,4
Consommation d'espaces déjà constatée depuis août 2021 – localisée sur le reste de l'OAP 4	0,2
Total	6,9 ha

* La surface de 2,1 hectares correspond à la surface de l'emplacement réservé inscrit pour ménager des possibilités d'extension du parking de la gare, en prévision d'une progression escomptée de la cadence de la desserte ferroviaire et de la mise en place d'une halte sur l'aéroport Nantes-Atlantique. Ce type de projets n'est pas prévu à court ou moyen terme. Il est très vraisemblable que la consommation d'espace réellement effective, liée à ce projet d'extension du parking, à défaut d'être inexistante d'ici 10 ans, ne devrait correspondre qu'à une (petite) partie seulement de ces deux hectares comptabilisés.

2.2.8. Satisfaction des objectifs de modération de la consommation d'espace

La limitation de la consommation d'espace liée à l'habitat en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz

Le SCoT du Pays de Retz définit un objectif de réduction d'au moins 30 % de l'urbanisation pour les secteurs d'habitat résidentiel et mixtes, applicables "à l'ensemble du SCOT ainsi qu'à chacune des Communauté de communes au vu de sa propre consommation foncière par rapport à la décennie précédente (1999-2009)".

Le PLU de Port-Saint-Père veille donc à respecter cet objectif de réduction minimale de 30 % de la consommation d'espace par rapport à celle mesurée entre 1999 et 2009, comme cela est indiqué ci-après.

Consommation d'espace dans l'enveloppe urbaine et hors enveloppe urbaine pour l'habitat et les équipements

Période de référence SCoT
1999 - 2009

Pour les dix années à venir
2022 - 2032
En respect de l'article L.151-5 du CU



**Objectif de réduction de
consommation d'espaces
(habitat, équipements liés)**

* selon la méthodologie du SCoT

Sur la base des données de consommation d'espace estimée entre 1999 et 2009 (donnée AURAN pour la commune de Port-Saint-Père) et de la consommation d'espace escomptée ces dix prochaines années pour l'habitat résidentiel et les équipements liés à l'habitat, le PLU table sur un objectif de réduction de consommation d'espace de l'ordre de 30 %, respectant donc celui établi par le SCOT du Pays de Retz.

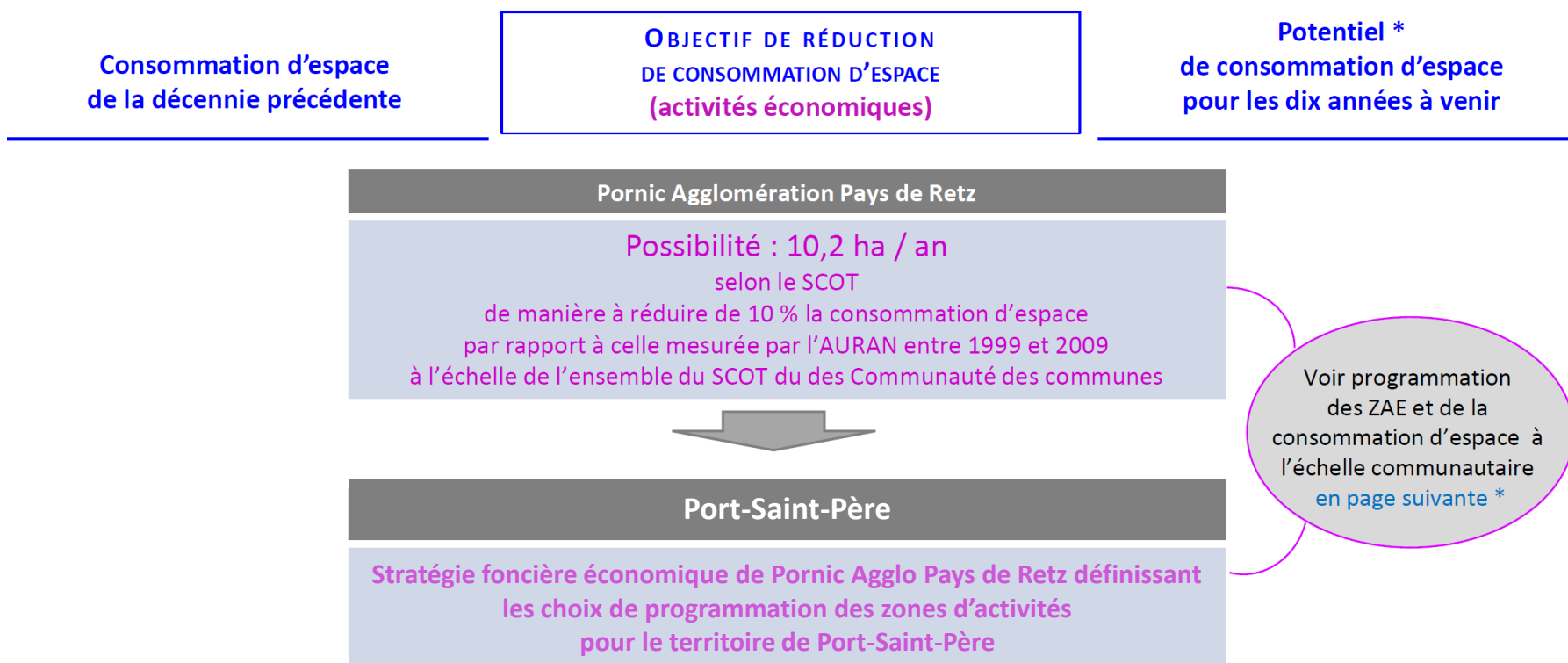
Consommation d'espaces projetée en et hors enveloppe urbaine	Surface en ha
Lotissement de Bauvet (OAP 1)	2,4
Impasse de Bauvet (OAP 2)	0,5
Rue de Briord (OAP 3)	0,3
Le Petit Château (OAP 4)	0,2
Rue des Granges (OAP 5)	0,4
Route de Brains (OAP 6)	2,1
Village de la Jutière	0,2
Extension de la Jutière (2AU)	1,0
Parking de la gare* (Emplacement réservé)	2,1
Cheminements doux (Emplacements réservés)	0,4
Consommation d'espaces déjà constatée depuis août 2021 – localisée sur le reste de l'OAP 4	0,4
Total	10,0 ha

2.2.8. Satisfaction des objectifs de modération de la consommation d'espace

La modération de la consommation d'espace lié au développement économique, au regard des objectifs définis par Pornic Agglo

Le SCoT du Pays de Retz définit un objectif de diminution de 10 % de la consommation d'espace destiné aux activités économiques, cet objectif s'appliquant "à l'ensemble du SCOT ainsi qu'à chacune des Communauté de communes au vu de sa propre consommation foncière par rapport à la décennie précédente (1999-2009)". Cet objectif chiffré est précisé pour les communautés de communes, comme cela est indiqué ci-après pour Pornic Agglo Pays de Retz.

Afin de respecter cet objectif, le PLU de Port-Saint-Père veille à prendre en compte la stratégie économique foncière établie par Pornic Agglo Pays de Retz devant garantir le respect de cette réduction de consommation d'espace en compatibilité avec le SCoT.



* cf. document de stratégie économique foncière de Pornic Agglo Pays de Retz.

2.2.8. Satisfaction des objectifs de modération de la consommation d'espace

La modération de la consommation d'espace lié au développement économique, au regard des objectifs définis par Pornic Agglo

L'étude de stratégie foncière économique de Pornic Agglo Pays de Retz définit parmi les secteurs prioritaires, le développement d'une nouvelle zone sur le secteur de Beauséjour, avec environ 9 hectares nécessaires d'ici à 2033 (cf. besoins précisés en p148). Le développement d'une zone sur le secteur du Champ d'Alouettes n'est pas programmé avant 2033.

L'urbanisation du secteur de Beauséjour, classé en zone 2AUe et donc fermé à l'urbanisation, reste conditionnée par :

- le choix des conditions de réaménagement de la RD 751, en cours de réflexion au niveau du Département (doublement de la voie actuelle ? nouveau tracé ?) et des conditions d'accessibilité de la future zone depuis cette dernière,
- l'intégration de la loi 'Climat et résilience' du 22 août 2021, et de ses décrets d'application (non-paru), impliquant le respect d'une réduction de -50% de l'artificialisation des sols constatée ces dix dernières années par rapport aux dix dernières années, dans la stratégie de développement économique de Pornic agglo Pays de Retz.

TITRE 3

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Pour application de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme

CHAPITRE 1

Articulation du PLU

avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes

3.1.1. Éléments de cadrage concernant la compatibilité du PLU

Au titre du premier alinéa **de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme** de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : *« décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte »*

Le Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme. C'est ainsi que le PLU de Port-Saint-Père doit être compatible avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz qui a été approuvé le 28 juin 2013,
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz approuvé le 28 mars 2019.

Il n'existe pas de schéma de mise en valeur de la mer ni de zones de bruit d'aérodrome concernant la commune de Pornic. Un plan de mobilité est en cours de réalisation sur Pornic Agglo Pays de Retz mais sa validation est programmée pour 2022.

Le projet de PLU de Port-Saint-Père est compatible avec les orientations du S.C.O.T. (cf. tableaux ci-après) et doit recueillir l'avis favorable du PETER du Pays de Retz en charge du SCoT, avis joint au dossier de PLU. Tout au long de la procédure, les représentants du PETER ont été étroitement associés à la révision du PLU afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec celui du SCoT.

D'autre part, le SCoT ayant été approuvé en juin 2013, il convient de prendre en compte les plans et schémas supra-communaux avec lesquels le SCoT doit être compatible listés à l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme qui ont été approuvés après cette date. Il s'agit :

- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 adopté par le Comité de Bassin le 3 mars 2022,
- du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Loire Bretagne approuvé par arrêté préfectoral du 15 mars 2022,

- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire, approuvé le 30 octobre 2015,
- du Schéma Régional des Carrières des Pays de la Loire, approuvé le 6 janvier 2021,
- du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021.

Les PLU doivent également prendre en compte les documents énumérés à l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme.

C'est ainsi que le PLU de Port-Saint-Père doit prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial de Pornic Agglo Pays de Retz qui a été approuvé le 19 décembre 2019.

Il n'existe pas de schéma départemental d'accès à la ressource forestière concernant la commune de Port-Saint-Père.

3.1.2. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Retz

Principales orientations du SCoT du Pays de Retz	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
1. <u>Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire</u> - Etudier dans les PLU le potentiel de renouvellement urbain - Assurer une densité moyenne minimale de 15 log/ha dans les bourgs - Identifier les villages, hameaux et formes complexes modernes : définition de projets de village ou de hameau pour ceux pouvant accueillir plus de 3 logements supplémentaires et traduction en orientations d'aménagement et de programmation - Ne pas étendre les secteurs d'habitat isolé - Réduire la consommation d'espace de -30% pour l'habitat et -10% pour les activités - Préciser dans les PLU les modalités d'application de la Loi Littoral définies dans le SCoT : pastillage des espaces bâtis localisés au sein des espaces remarquables, coupures d'urbanisation, bande des 100 m, espaces proches du rivage - Evaluer à l'échelle communale la capacité d'accueil et de développement	Le projet de P.L.U. limite la consommation d'espaces agricoles ou naturels, l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole : . en privilégiant la densification du bourg et en favorisant les opérations de renouvellement urbain, notamment en affichant un objectif minimum de 41 % de la création de nouveaux logements par renouvellement urbain (au sein des enveloppes du bourg et des principaux villages/hameaux) et 59 % maximum par des extensions urbaines du bourg, . en concentrant 76 % des logements à créer sur le bourg, . en limitant les possibilités de construction en dehors du bourg, par des compléments d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du village de la Jutière ainsi qu'au sein des hameaux les plus conséquents, et en identifiant les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte-tenu de leur intérêt patrimonial ou architectural (17 au total), . en affichant dans le PADD un objectif de réduction globale de la consommation d'espace de -50% pour une vocation d'habitat et d'équipements liés par rapport au précédent PLU approuvé en 2009 et d'au moins 10 % pour une vocation économique (objectif fixé à l'échelle intercommunale), . en respectant une densité moyenne minimale de 18 logements/ha. pour les nouvelles opérations d'urbanisation. L'annexe 2 du rapport de présentation identifie les formes urbaines et la typologie des espaces bâtis à l'échelle communale (présence d'un seul village mais aussi de nombreux hameaux). Le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les actions à mettre en œuvre pour maintenir ou recréer une vie de village sur les secteurs admettant plus de 3 logements.
2. <u>Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers</u> - Préserver les espaces agricoles pérennes, les classer en zone agricole dans les PLU - Préciser la trame verte et bleue à l'échelle des PLU - Réaliser un inventaire quantitatif et qualitatif des haies et protéger les haies les plus intéressantes au niveau écologique, hydrologique ou paysager - Préserver et valoriser les boisements	Le projet veille à préserver les espaces agricoles pérennes du SCoT en zone agricole (secteurs Aa, Av et An) voire en zones Nn et Nf pour les secteurs d'intérêt écologique, et les sièges d'exploitations (Aa). La superficie des espaces agricoles pérennes s'élève à 2977,75 hectares (intégrant environ 782 hectares d'espaces naturels protégés), soit près de 91% de la superficie communale. Il prend également en compte la charte agricole de Loire-Atlantique (notamment pour les règles d'implantation du logement de fonction en secteurs Aa). Les continuités écologiques définies dans le cadre de la trame verte et bleue sont classées très majoritairement en zone naturelle ou agricole inconstructible (An). Une OAP thématique 'trame verte et bleue' complète les dispositions du règlement écrit et graphique. Le projet prévoit la préservation des boisements et des haies bocagères d'intérêt écologique/hydraulique et paysager, composant la trame verte. Les boisements soumis à Plan simple de gestion sont classés en Nf.
3. <u>Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat</u> - S'intégrer dans les objectifs de production de logements définis par les PLH quand ils existent - Atteindre 10 % de logements locatifs sociaux	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables favorise une offre diversifiée de l'habitat, garante de la mixité sociale et du renouvellement démographique de la commune. Il prend en compte le projet de PLH. Les OAP n°1, 4, 5 et 6 affichent des objectifs de production de logements locatifs sociaux à réaliser (10 à 30%).

3.1.2. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Retz

Principales orientations du SCoT du Pays de Retz	Dispositions prises par le PLU en compatibilité avec le SCoT
4. <u>Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire</u> - Maintenir des capacités d'accueil de l'activité économique - Optimiser le foncier à vocation économique - Permettre la mise en œuvre de projets de ZAP que lorsque les ZAP existantes à l'échelle de la commune s'approcheront de la saturation - Favoriser un aménagement qualitatif des zones d'activités - Harmoniser l'aménagement commercial - Améliorer l'accessibilité numérique du territoire	Le PADD permet le développement des activités économiques à l'échelon intercommunal par le maintien des possibilités de création d'une zone, à vocation artisanale dominante (cette zone est inscrite au SCoT en tant que zone d'équilibre ZE) –. Le PLU conforte également la zone de proximité des Epinettes (vocation artisanale et commerciale) aussi classée en ZACOM au SCoT mais pour laquelle aucune disponibilité foncière n'est recensée actuellement. Il prévoit toutefois un coefficient minimal d'emprise au sol de 30% en cas d'évolution du site. Le projet veille à conforter les structures et équipements à vocation touristique ou récréative, tout en respectant l'environnement (parc animalier classée comme zone spécialisée au SCoT, 1 terrain de camping, 1 hôtel, ...), par un zonage adapté (Ult et Alt pour le parc animalier, Ult pour l'hôtel, NI pour le camping). Le PADD soutient l'offre commerciale et de services de proximité du bourg (centralité commerciale classée en Uac avec interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux/de services) Le PADD prévoit la desserte des secteurs d'activités par les communications numériques.
5. <u>Définir une stratégie de mobilité durable</u> - Améliorer et compléter le réseau routier - Favoriser la proximité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture - Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs - Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenade	Le projet prévoit, au travers du PADD et des OAP : - la poursuite du retraitement des entrées et traversées d'agglomérations, de manière à davantage sécuriser les conditions de déplacements, - le maintien des aires de covoiturage (Epinettes et Champ d'Alouettes) et la valorisation de la gare, - l'inscription d'un développement sur le village de La Jutière, situé à proximité de la gare et du bourg, permettant d'offrir une alternative à l'utilisation de la voiture pour ces futurs habitants, - le développement des liaisons piétonnes et cyclables aussi bien pour la desserte des équipements publics et des futures opérations d'habitat que pour assurer des liaisons interquartiers et intercommunales, avec notamment la mise en place d'emplacements réservés, - la poursuite du raccordement des cheminements doux avec les parcours de promenade ou de randonnée aménagés en campagne.
6. <u>Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables</u> - Favoriser le développement des énergies renouvelables	Le règlement du PLU permet le recours aux énergies renouvelables. Le PADD soutient le recours aux énergies renouvelables et leur valorisation.
7. <u>Protéger l'environnement</u> - Veiller à la protection des ressources en eaux locales dans les PLU - Intégrer les inventaires de zones humides dans les PLU et assurer leur protection dans le zonage, le règlement, les OAP - Préciser dans les PLU les modalités de gestion des eaux usées et pluviales - Identifier et valoriser les vues immédiates et lointaines sur les paysages - Préserver dans les PLU les coupures vertes définies dans le SCoT - Recenser et valoriser le patrimoine urbain, rural, maritime, lacustre et estuarien du Pays de Retz - Avoir une réflexion sur l'aménagement et la valorisation des entrées de ville - Prendre en compte le risque inondation	Le développement urbain projeté par le PADD se situe en dehors de tout périmètre de protection de points de captage d'eau potable. La qualité des paysages, du patrimoine bâti et des milieux naturels est prise en compte et préservée par le projet de révision du P.L.U : protection des sites de châteaux et leurs écrans boisés, préservation du secteur des Salettes, cônes de vue préservés, requalification des entrées de bourg, préservation du patrimoine bâti rural, du 'petit patrimoine', protection des cours d'eau et des zones humides, des boisements, du maillage bocager, ... Le projet prend en compte le zonage d'assainissement des eaux usées. Le PLU prend en compte la gestion des déchets, les risques (notamment le risque d'inondation par l'interdiction de création de logements au sein des secteurs concernés et des dispositions plus restrictives sur le secteur concerné de la Forgerie – interdiction des extensions sauf par surélévation) et les nuisances (notamment par la préservation d'espaces tampons entre le projet de zone d'activités de Beauséjour et les zones à dominante d'habitat). Le développement des constructions nouvelles liées à l'habitat se fera à l'écart des zones sources de risques, nuisances et pollutions, notamment à l'écart de la RD 751, voie classée à grande circulation.

3.1.3. Compatibilité du PLU avec le PLH

Le **Programme Local de l'Habitat (P.L.H)** de la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz a été validé par le Conseil Communautaire le 28 mars 2019. Il est composé d'un diagnostic, d'orientations et d'un programme d'actions.

Le PLH 2019-2024 fixe des objectifs de construction nouvelle et de production du logement social par commune ou par secteur. Les objectifs sont de 130 logements sur la période 2019-2024 pour la commune de Port-Saint-Père (soit 21,7 logements par an), dont 10% de locatif social (type PLAi, PLUs et PLS), soit 13 logements sur cette même période (2,2 par an en moyenne).

En matière d'offre nouvelle, le PLH demande à diversifier la production de manière à favoriser la réalisation des parcours résidentiels.

Le projet de PLU est compatible avec le PLH puisque le PADD dans son orientation 2.1. définit un objectif de production de logements de l'ordre de 22 logements par an en cohérence avec les dynamiques socio-démographiques communales passées et en soutien à ses équipements, services et commerces.

Le projet veille également à favoriser une offre en logements diversifiée (cf. orientations du PADD axe 2.3), au travers notamment des OAP qui favorisent la production de logements locatifs sociaux (entre 10 et 30% sur 4 secteurs). Au total, 25 logements locatifs sociaux minimum sont escomptés d'ici les 10 prochaines années

Il est également rappelé l'existence du Plan Départemental de l'habitat (PDH) 2022-2027 qui fixe 4 axes prioritaires :

- Développer l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels, et renforcer le lien habitat – emploi
- Dynamiser les cœurs de ville et de bourg pour répondre aux enjeux de neutralité foncière et de cohésion sociale
- Mettre l'habitat au service de la transition écologique
- Soutenir l'autonomie dans le logement des personnes

Les dispositions du projet de PLU, s'inscrivent dans les orientations du PDH.

3.1.4. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne

La commune de Port-Saint-Père est incluse dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027** adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022.

Il définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne pour les six prochaines années. Elles sont regroupées en 14 grandes orientations :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

En adoptant la Directive Cadre sur l'Eau (2000/60/CE) en octobre 2000, le parlement européen a placé la référence au milieu aquatique et de son « bon état » au centre de sa politique de gestion de l'eau. Le « bon état » défini par la Directive est global, consacrant ainsi le rôle central des milieux naturels. Sur cette base, la Directive demande aux États membres de tendre vers et d'atteindre le bon état dans le cadre d'un calendrier précis (2015 avec quelques possibilités de dérogation : 2 reports possibles, 2021 ou 2027). La notion de bon état correspond d'abord à des milieux aquatiques dont les peuplements vivants sont diversifiés et équilibrés. Dans un deuxième temps le bon état doit permettre la plus large panoplie d'usages possible et notamment l'eau potable, l'irrigation, les usages économiques, la pêche...

3.1.4. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne (suite)

Les principales dispositions du projet de PLU qui permettent d'en assurer la compatibilité avec les principes et objectifs du SDAGE Loire Bretagne sont les suivantes :

- l'inventaire des zones humides identifiées au plan de zonage par un tramage assorti de dispositions réglementaires permettant de les protéger,
- les cours d'eau et leurs abords sont préservés (les principaux par un zonage inconstructible Nn ou An, les plus petits par un recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre – 35 m le long de l'Acheneau),
- les haies d'intérêt paysager, écologique et/ou hydrologique sont préservées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement public des zones U et des zones AU desservies par le réseau collectif (desservant l'essentiel des futurs logements programmés par le PLU, les stations d'épuration disposant de capacités suffisantes pour cette programmation),
- la limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales (avec régulation pour les futures extensions urbaines).

(cf. zonage d'assainissement annexé au présent P.L.U.),

3.1.5. Compatibilité du PLU avec le PGRI

Le projet de PLU tient compte du Plan de Gestion des Risques Inondation du Bassin Loire-Bretagne 2022-2027, au travers notamment de **l'intégration de l'atlas des zones inondables** du bassin versant du Lac de Grandlieu et ses affluents, approuvé le 23 janvier 2009. Les secteurs concernés sont tramés sur les plans de zonage, avec dispositions spécifiques au règlement écrit (cf. chapitre 1 du titre II) permettant de rappeler les dispositions du PGRI. De plus, toute création de nouveau logement y est interdite. Cette dernière disposition est aussi applicable pour le secteur de la Frogerie concerné par un risque d'inondation (classement en Ahi).

Il est ici rappelé que la commune n'est pas incluse dans un territoire à risque d'inondation important (TRI) concentrant de forts enjeux.

Le PLU prend des **dispositions qui permettent de limiter les débits d'eaux pluviales** notamment plus à l'aval vers les milieux récepteurs (Tenu, Acheneau puis Loire) : des dispositions réglementaires permettent de limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines et à urbaniser, des dispositifs de rétention doivent être prévus dans les zones d'urbanisation future et en cas de dépassement de ces coefficients en zone urbaine. De plus, le PLU veille à préserver les zones humides, les cours d'eau et leurs abords, notamment leurs champs d'expansion des crues.

3.1.6. Prise en compte du PCAET

La commune de Port-Saint-Père est concernée par le Plan Climat-Air-Energie Territorial de Pornic Agglo Pays de Retz approuvé le 19 décembre 2019. Le PCAET est présenté dans le diagnostic territorial en annexe 3 « Energie et Climat ».

Le projet de PLU tient compte du PCAET et prend ainsi plusieurs dispositions pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et s'adapter au changement climatique :

- le projet privilégie le développement de l'habitat sur l'agglomération de Port-Saint-Père à proximité des cœurs de vie afin de limiter les déplacements quotidiens et l'usage de la voiture,
- il prévoit également la poursuite des actions de retraitement et de sécurisation des entrées et traversées de l'agglomération afin d'encourager les déplacements 'doux',
- il prévoit le développement des liaisons douces dans les quartiers d'habitat en lien avec les cœurs de vie, et notamment dans les futures opérations urbaines envisagées en extension, et affirme les cheminements doux complémentaires en campagne, toujours dans le but de limiter l'utilisation de la voiture et donc les émissions de gaz à effet de serre,
- il favorise le recours aux énergies renouvelables et permet l'implantation de constructions de type bioclimatiques pour inciter aux économies d'énergie et limiter les émissions de gaz à effet de serre,
- il préserve les espaces naturels jouant un rôle dans la régulation du climat (marais et zones humides, boisements, haies bocagères).

3.1.7. Prise en compte du SRCE

La commune de Port-Saint-Père s'inscrit dans le périmètre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire approuvé le 30 octobre 2015. Les éléments identifiés par le SRCE sur la commune sont précisés au Titre 1 - Chapitre 1.3.4.

Les réservoirs de biodiversité des vallées de l'Acheneau et du Tenu identifiés par le SRCE sont préservés de toute possibilité de construction ou d'aménagement par un classement en zone naturelle (Nn pour l'essentiel, Nf pour les principales parties boisées voire An ou Av).

Le réservoir de biodiversité bocager situé à l'Ouest du territoire est pris en compte au travers de la préservation du maillage bocager et des bois (au titre de l'article L.151-23 du CU).

Le corridor vallée du Tenu est préservé en zone naturelle (Nn).

Le corridor situé au Sud du territoire n'a pas été confirmé lors des investigations de terrain. La préservation de l'ensemble du maillage bocager et des bois au titre de l'article L.151-23 du CU permet cependant de conserver la trame verte existante.

Les éléments de la trame bleue (milieux aquatiques : cours d'eau, zones humides) sont pris en compte et préservés au PLU.

Un recul inconstructible s'applique aussi pour les projets de bâtiments venant s'implanter en bordure d'un bois ou d'une haie protégés de manière à ce que le bâtiment ne vienne pas compromettre leur maintien dans le temps (de manière aussi à éviter qu'ils ne portent préjudice à la construction). Un recul inconstructible est aussi imposé pour tout cours d'eau.

3.1.7. Prise en compte du SRCE (suite)

Les corridors écologiques vallées/vallons du SRCE ont également été identifiés en corridors principaux/secondaires voire tertiaires dans la Trame Verte et Bleue (TVB) communale, ils sont protégés en zone naturelle Nn (pour les principaux, dont la vallée de l'Acheneau et la vallée du Tenu) ou An (autres corridors secondaires et tertiaires).

3.1.8. Prise en compte du Schéma Régional des Carrières

Le schéma régional des carrières des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région en date du 6 janvier 2021.

Le territoire de Port-Saint-Père n'est pas concerné par la présence de carrières.

La présente révision ne propose pas d'orientations incompatibles avec les orientations, recommandations et dispositions de ce schéma. Le PLU prévoit notamment de limiter les pollutions des sols et des sous-sols en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées, et en assurant une modération de la consommation de l'espace.

3.1.9. Prise en compte du SRADDET

Le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) est un document de planification stratégique, adopté par le conseil régional et approuvé par le Préfet de région.

Il fixe :

- des objectifs de développement du territoire de la région à moyen et long terme (rapport illustré par une carte synthétique au 1/150 000) ;
- des règles générales pour contribuer à atteindre les objectifs retenus (fascicules organisés en chapitres thématiques).

Les SCoT doivent être compatibles avec les règles générales du fascicule de ce schéma, pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables et uniquement prendre en compte les objectifs du SRADDET.

Le SCoT actuellement en vigueur, antérieur à la validation du SRADDET, ne mentionnait pas ce document.

La présente révision ne propose pas d'orientations incompatibles avec les règles générales des fascicules.

CHAPITRE 2

Incidences sur l'environnement et éventuelles mesures compensatoires

3.2.1. Éléments de cadrage concernant les incidences et mesures

Au titre des deuxième et cinquième alinéas **de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme** de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

2° *«Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ; »*

5° *« Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » ;*

Le présent chapitre du rapport intitulé « Incidences sur l'environnement et éventuelles mesures compensatoires » réponds à ces deux rubriques.

Sont d'abord abordés sous forme de tableau par le biais d'une approche par thématiques :

3.2.2. Consommation d'espace

3.2.3. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité,
les continuités écologiques

3.2.4. Incidences sur le paysage et le patrimoine

3.2.5. Incidences sur la ressource en eau

3.2.6. Incidences sur les risques et nuisances

3.2.7. Incidences sur l'énergie, les gaz à effet de serre

L'analyse de des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par le PLU est présenté en paragraphe 3.2.8 :

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable
par la mise en œuvre du PLU

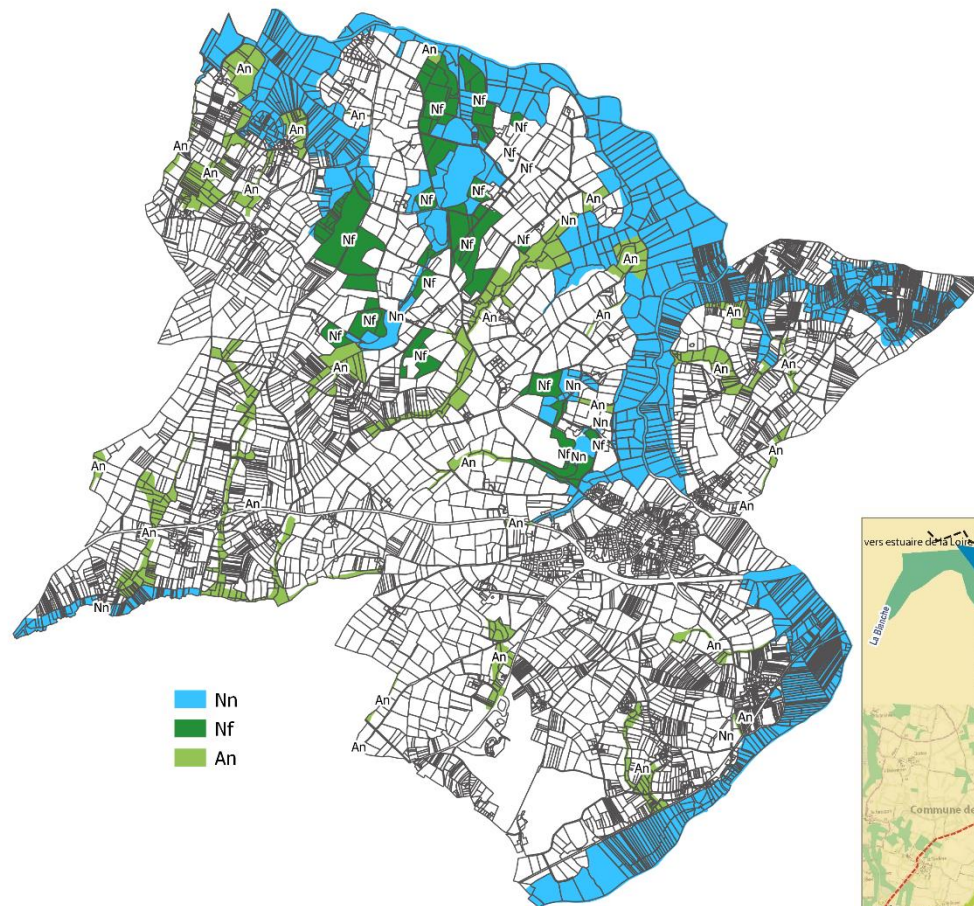
3.2.2. Incidences sur la consommation d'espace

Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain : ▪ réduire d'environ 50 % la consommation d'espace agricole (et naturel) nécessaire au développement de l'habitat et des équipements liés – optimiser et privilégier le renouvellement urbain et la densification urbaine, ▪ respecter des densités minimales moyennes de 18 logements / ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation, ▪ maîtriser les extensions urbaines	Les incidences négatives du projet sont limitées : le projet ne prévoit que trois secteurs d'extension urbaine (deux sur le bourg dont un – Les Granges Sud - de taille limitée constitue un espace résiduel de zone 1AU du PLU précédent et un secteur sur le village de la Jutière), destinés à l'urbanisation de quartiers d'habitat, pour une surface totale de 3,7 hectares environ, dont 1,6 était déjà voué à l'urbanisation au précédent PLU. En matière d'activités économiques, le projet maintient des possibilités de création d'une nouvelle zone d'environ 10 hectares sur le secteur de Beauséjour (secteur ouvert à l'urbanisation dès 2013). Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'échelon supracommunal, cette zone étant en effet d'intérêt intercommunale et s'inscrivent dans la stratégie foncière économique de Pornic Agglo. Il ouvre également la possibilité, à très long terme et en fonction du projet de réaménagement de la RD 751, de créer une nouvelle zone (plutôt à vocation commerciale) sur le secteur du Champ d'Alouettes, en développement de la zone des Epinettes. Il offre des possibilités de confortement de secteurs d'activités déjà existants sur la commune (zone des Epinettes, parc animalier, secteur de l'hôtel/auberge à l'Est du bourg). Le projet encourage les opérations de renouvellement urbain et la densification du bourg Port-Saint-Père et, dans une moindre mesure, des principaux villages et hameaux, ce qui contribue à limiter les besoins en extensions urbaines. Le projet veille également à favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles/viticoles qui représentent une part importante dans la vie économique locale.	Le projet limite les surfaces d'extensions urbaines par rapport au PLU précédent : les surfaces classées en AU en extensions urbaines passent de 25,5 hectares à seulement 13 ha. au présent PLU, soit une diminution de près de 50%. En outre, seulement 0,5 ha est directement ouvert à l'urbanisation (1AU Les Granges Sud), le restant des extensions urbaines programmées restera fermé à l'urbanisation (classement en 2AUa ou 2AUe). Concernant le projet de zone d'activités de Beauséjour, le PLU prévoit un reclassement en 2AU (et non plus 1AU comme au PLU précédent) de manière à revisiter les conditions d'accessibilité, au regard du projet de réaménagement de la RD 751 et au regard du besoin de justifier la conformité du projet à l'échelon intercommunal avec la loi Climat et Résilience et les objectifs de réduction de l'artificialisation de sols. Le règlement graphique ne prévoit pas une urbanisation du site du Champ d'Alouettes dans les 10 prochaines années (classement en Ab). Une révision du PLU sera nécessaire pour permettre ce projet. Le règlement de la zone Alt limite l'emprise au sol des constructions admises et demande à ce qu'une remise en état soit facilitée après une fin d'exploitation. Pour les nouvelles opérations à vocation d'habitat, le projet demande une densité minimale de 18 logements/ha, maîtrisant davantage la consommation d'espace que par le passé (environ 12,9 logements/ha en moyenne depuis l'approbation du PLU en 2009). En comparaison avec le PLU précédent, le projet limite fortement les possibilités de construction de logements en campagne (possibilités réduites de moitié), généralement plus consommatrices d'espace que sur le bourg. Seuls le bourg, le village de La Jutière et les principaux hameaux (STECAL) restent constructibles, aucun nouveau hameau n'a été identifié pour la construction nouvelle. En outre, les périmètres constructibles sont ajustés de manière à éviter toute possibilité de construction générant une forme d'extension urbaine sur des espaces agricoles et/ou naturels.

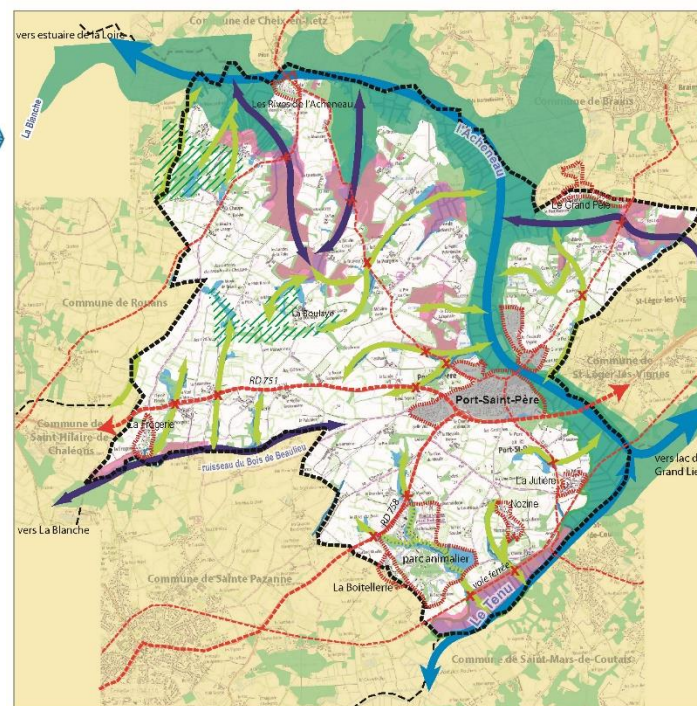
3.2.3. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques

Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Garantir la préservation des ressources Protection stricte des espaces sensibles du point de vue environnemental : la vallée de l'Acheneau, ses marais et ses principaux affluents, la vallée du Tenu, le vallon du ruisseau du Bois de Beaulieu, les principaux boisements, le maillage bocager, les zones humides ... Préserver et valoriser les continuités écologiques liées aux trames verte et bleue (continuités hydrauliques, cours d'eau, boisements et haies d'intérêt écologique, hydrologique ou paysager)	Le projet n'affecte aucun milieu naturel sensible. Le développement urbain est projeté en dehors et à l'écart des milieux naturels les plus sensibles. De plus, comme énoncé page précédente, il veille à limiter la consommation d'espace et la ponction d'espaces naturels et agricoles. Les seuls espaces concernés par des extensions urbaines (au Nord et à l'Ouest du bourg, au Nord-Ouest de la Jutière) renferment des milieux ordinaires, peu propices au développement d'une forte biodiversité, ceux-ci se situant à proximité immédiate d'espaces déjà bâtis et sur des terrains à dominante agricole. On y rencontre des espaces communes à très communes. Seuls les site de La Jutière et de Beauséjour présentent une sensibilité environnementale du fait de la présence de boisements. Le bois de Beauséjour est préservé au titre de l'article L.151-23 du CU. Le boisement de La Jutière correspond à un bois planté il y a 20 ans, enclavé entre la RD64 et le village de La Jutière, qui ne présente pas d'intérêt écologique notable (<i>cf. exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet</i>). Les haies sur les pourtours du site sont cependant protégées. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques principaux sont préservés en zone naturelle (Nn, Nf), ou en zone agricole inconstructible (An, Av), avec un règlement adapté. Ces zonages permettent d'éviter toute construction au sein de ces espaces qui seraient susceptibles d'impacter le cycle de vie ou les voies de déplacement des espèces sauvages. Les zones humides inventoriées sont identifiées par un tramage au plan de zonage assorti de dispositions réglementaires permettant de les préserver conformément au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE Estuaire de la Loire. Les principales incidences sur les milieux naturels récepteurs resteront circonscrites aux rejets générés par le développement urbain : eaux usées (préalablement traitées) et eaux pluviales. Le projet prévoit d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et usées. Un coefficient minimal d'espaces de pleine terre ou d'espaces vert est ainsi défini par secteur. Les stations d'épuration desservant le bourg de Port-Saint-Père et le village de La Jutière disposent des capacités suffisantes pour permettre l'urbanisation programmée pour les 10 prochaines années (en zones U et AU). Le zonage d'assainissement des eaux usées sera également joint en annexe.	Intégration d'une OAP thématique relative à la trame verte et bleue La zone 2AUe prévue pour l'aménagement d'une zone d'activités sur le site de Beauséjour est réduite (par rapport au zonage du PLU approuvé en 2009) sur sa partie Nord de manière à préserver le vallon humide d'un ruisseau affluent de l'Acheneau et sur sa partie sud pour préserver une zone humide. De plus, le petit bois situé au centre de la zone est inscrit comme 'espace boisé à préserver au titre de l'article L.151-23'. Les haies et boisements présentant un intérêt écologique, hydrologique et/ou paysager sont identifiés sur les plans de zonage et préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement impose un recul minimum de 10 m (35 m le long de l'Acheneau) pour toute construction et installation par rapport aux cours d'eau, préservés par ailleurs au titre de l'article L.151-23 du CU.

3.2.3. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques



**Traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue
au plan de zonage du PLU (zones et secteurs du PLU)**



Continuités écologiques

Éléments de la trame bleue

- cours d'eau
- Zones humides

Éléments de la trame verte

- Boisements
- Haies, alignements d'arbres

Continuités écologiques

- Réservoir de biodiversité majeur
- Réservoir de biodiversité secondaire
- Réservoir de biodiversité d'intérêt local (secteur de densité bocagère et/ou boisé)
- Continuité écologique majeure (vallées de l'Acheveau et du Tenu)
- Continuité écologique secondaire
- Corridor écologique
- Corridor écologique altéré

Principaux obstacles aux continuités écologiques

- principales voies routières et voie ferrée
- principaux espaces urbanisés

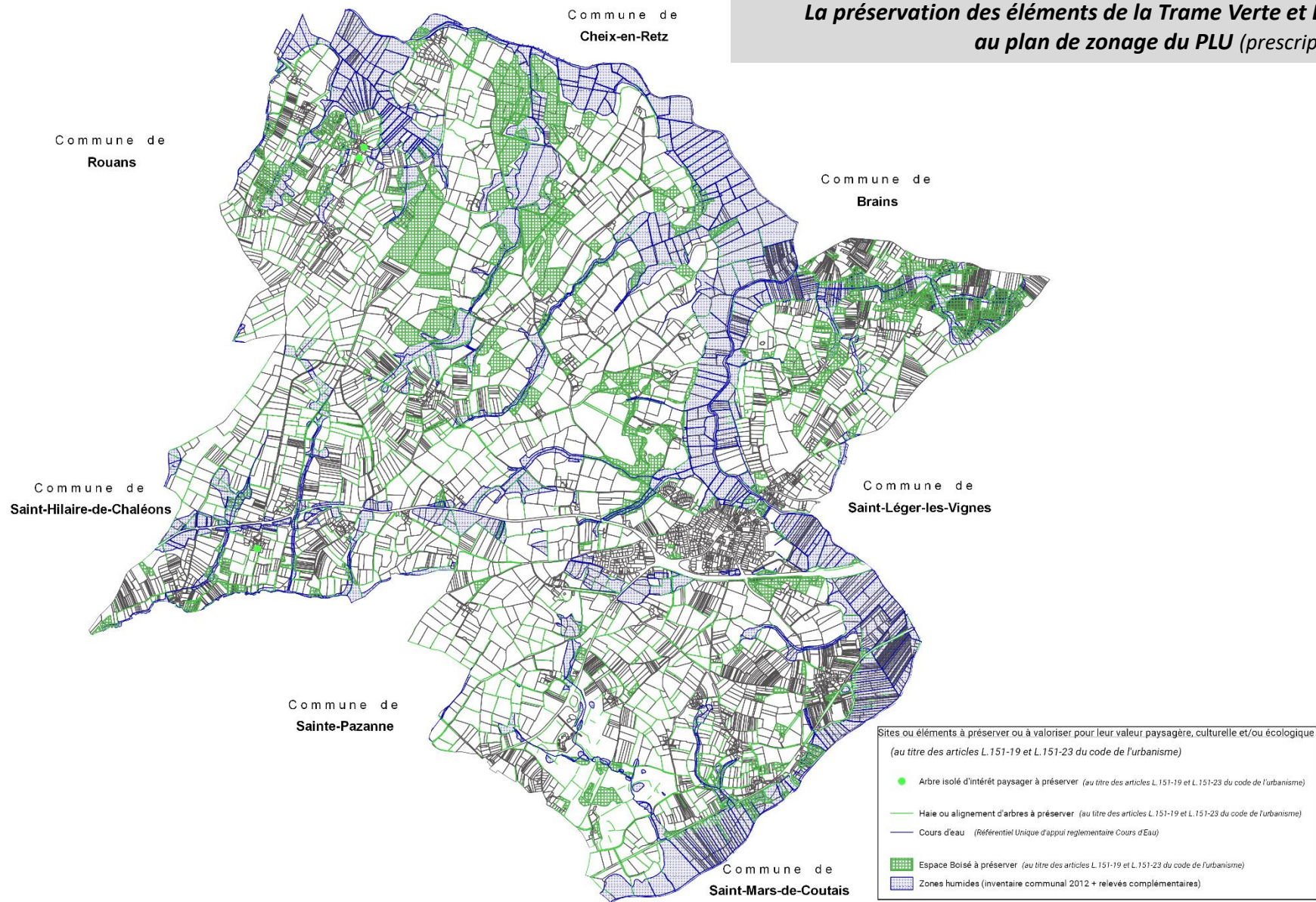
Repères

- Agglomération
- Principales voies
- Limite communale



3.2.3. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques

La préservation des éléments de la Trame Verte et Bleue au plan de zonage du PLU (prescriptions)



3.2.4. Incidences sur le paysage et le patrimoine

Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Préserver la qualité des paysages Préserver les grandes entités naturelles de la commune participant à la qualité et à la diversité des paysages Préserver la dominante boisée des parcs de châteaux/manoirs Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du patrimoine rural Garantir la fonctionnalité des espaces agricoles comme condition de maintien des paysages Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes Prendre en compte certains cônes de vue ou panoramas sur des points de repère forts du paysage	La préservation et la valorisation du patrimoine naturel, agricole et paysager de la commune constitue un des axes majeurs du PADD (axe 1) qui entend préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole ainsi que les qualités patrimoniales du territoire, qui façonnent l'identité de Port-Saint-Père et offrent un cadre de vie privilégié. Ainsi, même si la mise en œuvre du projet implique un impact sur le paysage avec la disparition de terrains agricoles ou sylvicoles au profit de constructions nouvelles en continuité ou en complément du tissu urbain existant (bourg, La Jutière, Beauséjour, parc animalier), cet impact est toutefois limité par l'ensemble des mesures prises qui se traduisent par : - La préservation de la qualité paysagère et patrimoniale de secteurs naturels et agricoles (en zones Nn ou An) : vallée et marais de l'Acheneau, vallée et marais du Tenu, vallon du ruisseau de Bois de Beaulieu, vallons secondaires, zones humides, principaux boisements et haies participant au cadre bocager, ..., - La préservation du patrimoine boisé et bocager (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), - La prise en compte des écrans boisés du patrimoine remarquable (châteaux, manoirs), y compris au sein du bourg, - La prise en compte des spécificités paysagères, urbaines et architecturales du secteur des Salettes, - La prise en compte des autres éléments du patrimoine urbain et architectural, d'anciennes granges héritées du monde agricole, mais aussi l'ensemble du patrimoine rural et culturel allant jusqu'au 'petit patrimoine' (croix, puits, ...) - La préservation de cônes de vue, notamment sur le clocher de l'église De plus, les orientations d'aménagement et de programmation définies en renouvellement urbain, en densification urbaine ou sur les extensions urbaines veillent à réussir la greffe des nouvelles constructions par rapport à leur environnement, qu'il soit naturel ou urbain.	Les éléments de patrimoine bâti et de 'petit patrimoine' inventoriés dans le cadre de la révision du PLU sont inscrits au plans de zonage et préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. La mise en place de secteurs Nr autour des châteaux et manoirs remarquables, pour maîtriser strictement les possibilités d'évolution de ces sites d'intérêt paysager La mise en place de 'secteurs d'intérêt patrimonial et paysager' au sein du bourg, pour maîtriser les possibilités d'évolution des sites du Pré Nouveau et de La Tour Des possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments de qualité architecturale ou patrimoniale sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le développement d'exploitation agricole et qu'elles s'inscrivent dans une perspective d'entretien et de mise en valeur de ce patrimoine (ces possibilités sont identifiées par un étoile sur les plans de zonage ou par un classement en secteur Nlt2 pour le site de Briord). Les haies et boisements présentant un intérêt paysager sont identifiés sur les plans de zonage et préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (+ de 200 kml au total).

3.2.5. Incidences sur la ressource en eau

Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées Améliorer en particulier la gestion et le traitement des eaux pluviales	Le projet veille tout d'abord à préserver les éléments naturels jouant un rôle vis-à-vis de la ressource en eau (en termes de qualité et de quantité) : la vallée de l'Acheneau et ses affluents, la vallée du Tenu, le vallon du ruisseau du Bois de Beaulieu, les zones humides, les principaux boisements et le maillage bocager notamment les haies bocagères d'intérêt hydraulique. Le projet privilégie l'essentiel du développement urbain futur sur le bourg de Port-Saint-Père et, dans une moindre mesure, sur le village de La Jutière, desservi par un réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées générées par les futurs logements seront donc traitées en station d'épuration avant rejet vers le milieu récepteur, ce qui limite fortement les risques de rejets polluants. Le projet de développement économique sur Beauséjour sera aussi desservi par le réseau collectif (réseau à prolonger). Les stations d'épuration du bourg et de La Jutière disposent de capacités suffisantes pour permettre l'urbanisation projetée par le PLU et notamment sur les futurs secteurs à urbaniser (AU). La création de nouveaux logements et de nouvelles activités va également engendrer une augmentation des surfaces imperméabilisées et par conséquent des débits en eaux pluviales plus importants. Toutefois, l'invitation à l'infiltration des eaux rejetées, la régulation des écoulements générés par l'imperméabilisation des secteurs urbanisés prévus en cohérence avec la mise en place de coefficient minimal d'espaces de pleine terre selon les secteurs, mesures compensatoires avec ouvrages de régulation où cela est nécessaire, restreignent sensiblement les risques de modification brutale des conditions d'écoulement, des flux et débits reçus dans les ruisseaux affluent de L'Acheneau, principal milieu récepteur des eaux pluviales, qui pourraient avoir des incidences notables sur les écosystèmes humides et aquatiques et sur les niveaux d'eaux.	Les milieux naturels récepteurs les plus sensibles sont préservés en zone naturelle. Les zones humides inventoriées sont identifiées par un tramage aux plans de zonage assorti de dispositions réglementaires permettant de les préserver conformément au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE Estuaire de la Loire. Les haies et boisements présentant un intérêt hydrologique sont identifiés sur les plans de zonage et préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit du PLU prévoit un recul inconstructible de 10 m de part et d'autre des cours d'eau (35 m le long de l'Acheneau). Le règlement impose le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux pour les secteurs U (hors Ubs) et AU. Réalisation d'un zonage pluvial (en cours d'élaboration à l'échelle communautaire) Le règlement du PLU impose des coefficients de pleine terre à respecter au sein des différentes zones U et AU. Tout nouveau bâtiment doit disposer soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau lorsque le terrain est desservi, soit d'aménagements ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales). Des dérogations aux limitations d'imperméabilisation des sols peuvent être admises si celles-ci sont compensées par des dispositifs de rétention ou d'infiltration. Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.2.6. Incidences sur les risques et nuisances

Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées Prendre en compte le risque d'inondation Préserver un espace tampon autour des zones ou des sites d'activités... afin d'éviter tout risque de conflit avec le voisinage Prendre en compte le classement des RD751 et RD 758 affectés par le bruit Prendre en compte les ouvrages de transport de gaz	Le projet n'emporte pas d'augmentation ou de diminution de la vulnérabilité du territoire, de l'exposition aux risques et nuisances des populations. Le projet veille en effet à prendre en compte les terrains concernés par les risques d'inondation (Atlas des zones inondables de l'Acheneau et du Tenu, secteur Sud de La Frogerie). Il préserve ainsi les zones naturelles et agricoles non urbanisées de toute urbanisation nouvelle. Dans les zones déjà urbanisées situées au niveau de l'agglomération de Port-Saint-Père et concernées par l'atlas des zones inondables, le règlement admet les possibilités d'extension de constructions sous les conditions suivantes : • les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou, par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage), • la création de logement nouveau est interdite, • la reconstruction à l'identique après sinistre du à l'aléa inondation est interdite. Sur La Frogerie, le sous-secteur Ahi souligne la présence d'un risque d'inondation. Le règlement y interdit la création de logement nouveau, ainsi que les annexes (sauf par surélévation). Le projet prévoit aussi des mesures pour la gestion des eaux pluviales afin de limiter les débits rejetés. En outre, un coefficient minimal d'espaces de pleine terre est mis en place dans les zones urbaines et à urbaniser. Une régulation des eaux pluviales sera mise en place sur les secteurs d'urbanisation future. L'ensemble de ces dispositions permet de limiter les débits à l'aval. Le projet veille également à éviter le développement de constructions nouvelles destinées à des tiers à proximité de secteurs à source de risque, nuisance ou pollution. Les principales zones de développement de l'habitat sont situées à l'écart des RD 751 et 758. Le projet de zone d'activités de Beauséjour, tout comme le site du parc animalier, se situe à l'écart des principaux secteurs d'habitat, les zones d'équipements sportifs ou de loisirs sont préservées en UI et n'admettent pas de nouveaux logements. Le projet veille aussi à préserver les activités agricoles en évitant toute création de nouveau logement de tiers en campagne à proximité des sièges d'exploitation. Enfin, aucun secteur constructible (hors constructions admises par le règlement des zones A) n'est prévu à proximité des ouvrages de transport de gaz	Mise en place de coefficients de pleine terre et de mesures compensatoires pour les secteurs d'urbanisation future. Elaboration du zonage d'assainissement pluvial à l'échelle communautaire (en cours) Tramage des zones inondables sur le règlement graphique + règlement spécifique dans la zone Uah + création d'un sous-secteur Ahi sur La Frogerie sur la base des études conduites par Pornic agglomération Pays de Retz. Le dossier de PLU comprend une annexe risque qui recense l'ensemble des risques sur la commune, et comprenant des informations sur les risques sismique, radon, aléa retrait-gonflement des argiles auxquels la commune est soumise.

3.2.7. Incidences sur l'énergie, les gaz à effet de serre

Orientations portées par le projet	Incidences du projet	Mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Favoriser les énergies renouvelables et la mise en œuvre de projets favorables aux économies d'énergie Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements doux en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air	La réalisation de nouveaux logements prévus par le PLU sur le bourg de Port-Saint-Père et de manière plus limitée sur le village de La Jutière et les principaux hameaux génèrera de fait un accroissement sensible du trafic automobile sur les voiries desservant ces futurs quartiers d'habitat et par conséquent des rejets à l'atmosphère supplémentaires. Toutefois, en limitant et en recentrant le développement de l'habitat sur le bourg, le projet vise à rapprocher les futurs logements des cœurs de vie afin de limiter les déplacements et privilégier les déplacements doux pour les trajets de proximité (écoles, équipements périscolaires, équipements culturels, équipements sportifs ou récréatifs, commerces, ...). Par ailleurs, en choisissant le secteur de La Jutière, situé à moins d'un kilomètre du bourg et à moins de 600 m de la gare, le PLU propose une offre où une alternative à l'utilisation de la voiture est possible pour les déplacements domicile / travail ou les déplacements du quotidien (courses, loisirs, etc.) qui pourront s'effectuer à pied, à vélo et/ou en train. De plus, le projet prévoit d'améliorer les conditions de déplacement : - en poursuivant les actions de retraitement d'entrées et de traversée du bourg (notamment route de Brains, route de Saint-Léger), - en desservant les futurs opérations d'aménagement par le réseau de cheminements doux (cf. OAP) - en assurant et renforçant les liaisons entre les cheminements du bourg et les circuits développés en campagne, assurant notamment des liaisons entre le bourg et la gare ou entre La Jutière et la gare, - en permettant la poursuite du projet de réaménagement de la RD 751 - en ménageant des possibilités d'extension de la gare et du parking associé	Au sein des dispositions générales relatives aux secteurs à vocation d'habitat, mise en place d'orientations favorisant les économies d'énergie ou la valorisation des énergies renouvelables (conditions d'implantation et d'orientation des constructions pour valorisation des apports solaires et en évitant les ombres portées, découpage parcellaire, tracé des voies, aménagement paysager, ...) Mise en place de quatre emplacements réservés pour création de liaison douce sur le bourg, pour sécuriser des conditions d'accès ou d'accessibilité, ou sécuriser un carrefour dangereux. Mise en place d'un emplacement réservé pour extension du parc de stationnement de la gare Le règlement du PLU ne compromet pas le recours aux énergies renouvelables et l'implantation de constructions de type bioclimatique pour inciter à des économies d'énergie et limiter les émissions de gaz à l'atmosphère à travers les dispositions constructives pouvant être mises en œuvre.

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

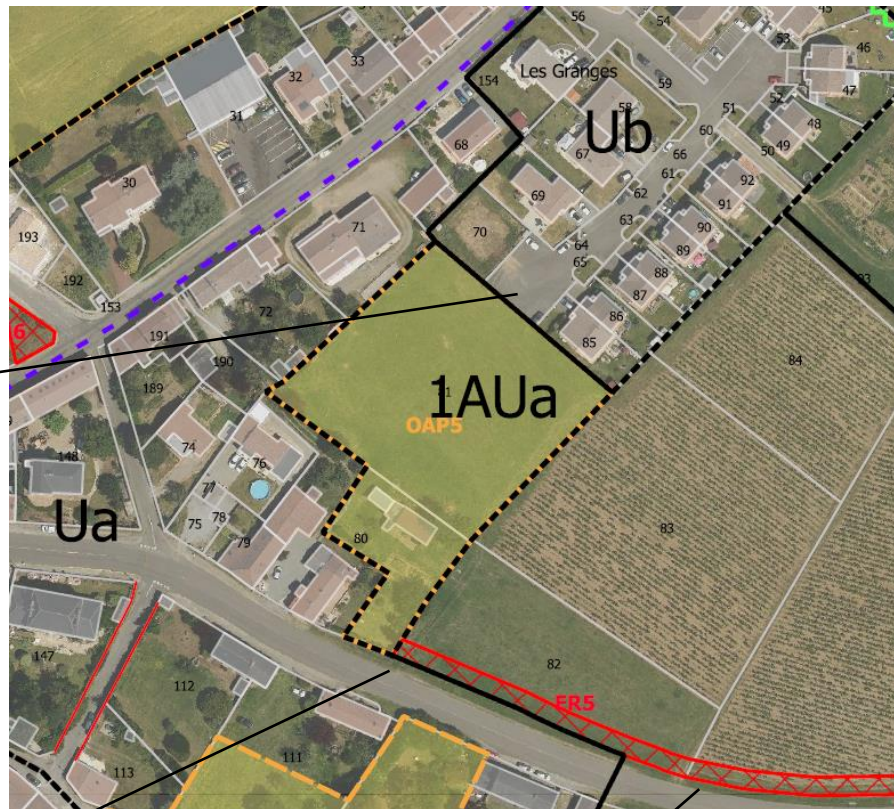
Etat initial du secteur des Granges Sud



Vue sur le site depuis la partie terminale de l'impasse desservant le lotissement des Granges
Perception du clocher en arrière-plan
A gauche, perception des vignes



Perception du site depuis la rue du Petit Château



Perception du site depuis la route de Saint-Léger-les-Vignes

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Secteur 1AUa - Les Granges Sud	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Proximité des cœurs de vie (participation à la vie locale)	Le secteur est localisé à moins de 500 m de l'église et à moins de 200 mètres des berges de l'Acheneau Le secteur est aussi localisé à proximité des jardins familiaux du secteur des Granges (légèrement plus au Nord)	Accès plutôt aisé au centre-bourg, par la rue de Brains ou par la rue du Petit Château Passage par le pont de la rue de Nantes
Occupation du sol	Terrain Nord (environ 3800 m ²) : prairie pâturée (moutons), non déclaré au RPG 2020 Terrain Sud (environ 1000 m ²) : jardin d'agrément comprenant des annexes Terrain classé AOC (Gros Plant du Pays Nantais, Muscadet et Muscadet Côtes de Grandlieu)	Impact sur l'agriculture réduit : faible surface pâturée, constructible depuis longtemps (le terrain fait déjà l'objet d'un zonage AU au précédent PLU), bordé par trois limites urbanisées Terrain jouxtant une parcelle plantée de vignes Mesures prises au sein de l'OAP : - mise en place de plantations d'essences locales en limite Est du site - préservation d'un espace tampon de 10 m entre futures constructions principales et la limite séparative de la parcelle plantée en vigne. Cette mesure est aussi reprise dans le règlement écrit (article 3.2.2 du chapitre 1 du titre III) Site ayant déjà fait l'objet d'un accord avec la profession et les services viticoles lors de son classement au précédent PLU, et confirmé au cours de cette révision.
Qualité paysagère du site, cadre de vie	Pente de 3 % en moyenne, orientée Nord-Est – Sud-Ouest Présence de quelques arbres fruitiers au sein de la parcelle Sud et de haies horticoles Absence de végétation sur la parcelle Nord Contexte urbain prédominant : le secteur est urbanisé sur 3 de ses franges. La limite Est du site finalisera à terme la frange urbaine du bourg en provenant de Saint-Léger-les-Vignes : enjeu de perception et d'intégration paysagère, néanmoins facilitée par la présence des vignes Perception du clocher de l'église depuis le site	Incidences limitées : - Secteur s'intégrant en complément de l'urbanisation Nord du bourg et présence de vignes en frange Est du site : impact paysager modéré depuis l'extérieur Mesures prises au sein de l'OAP : - mise en place de plantations d'essences locales en limite Est du site pour faciliter l'intégration paysagère des futures constructions - préservation d'un espace tampon entre constructions principales et les vignes
Sensibilités naturelles, zones humides	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Site localisé à proximité des sites Natura 2000 'Estuaire de La Loire' (FR5200621 et FR5210103) intégrant l'ensemble de la vallée de l'Acheneau. Pas de continuité écologique identifiée dans le SRCE ou le SCoT ni dans la TVB communale. Absence de zones humides (selon l'inventaire communal) complété par une étude de pré-délimitation des zones humides au regard de l'arrêté du 1 ^{er} octobre 2009 : les sondages réalisés confirment l'absence de sols hydromorphes et l'analyse botanique menée confirme l'absence de végétation hygrophile (études pouvant être précisées dans le cadre des futures études d'aménagement du secteur) <i>cf. page suivante</i> Terrain pâturé et jardin d'agrément, absence d'espèces d'intérêt patrimonial. Présence de quelques arbres au sein du jardin d'agrément	Incidences très faibles et limitées : - absence d'impact sur Natura 2000, - absence d'impact sur les zones humides, - absence de haies bocagères ou d'éléments arborés d'intérêt - eaux usées traitées en station d'épuration, - limitation de l'imperméabilisation des sols + mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales (le cas échéant, en fonction de la réglementation en vigueur)

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Sondages pédologiques du secteur des Granges Sud

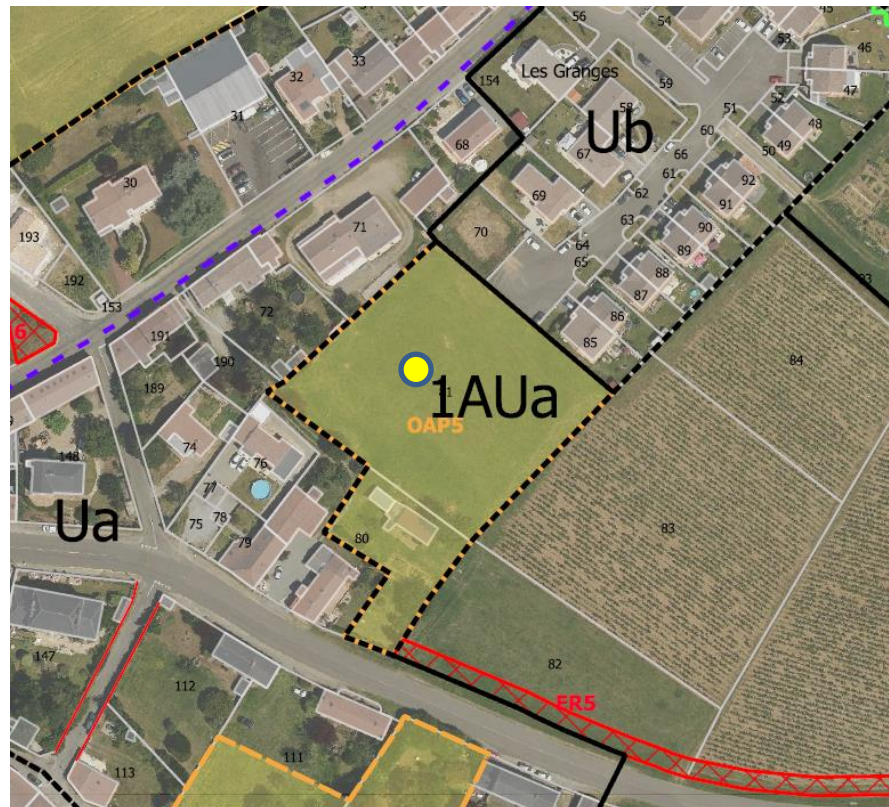
Le site d'extension urbaine a fait l'objet de sondages pédologiques à la tarière manuelle (en avril 2021 et mars 2022). Les sondages réalisés ne sont pas caractéristiques de sols hydromorphes, au regard de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 (aucun trait rédoxique ni réductique dans les 25 premiers centimètres puis quelques légères traces à partir de 30 cm – classe IVc).



Critère botanique du secteur des Granges Sud

La reconnaissance floristique menée sur le site (en avril 2021 et mars 2022) a conduit à noter l'absence de végétation hygrophile.

En conséquence, les investigations menées conduisent à ne pas pré-délimiter de zones humides sur ce secteur.



● Sondages caractéristiques de sols non hydromorphes

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Secteur 1AUa - Les Granges Sud	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Risques et nuisances	En dehors de zones inondables. En dehors de secteurs affectés par le bruit (absence de voies routières à fort trafic à proximité) Aléa retrait-gonflement des argiles faible. Aléa sismique modéré.	Pas d'impact notable. Conservation d'espaces non imperméabilisés. Rappel de la réglementation parasismique qui s'applique sur la commune pour les futures constructions dans le règlement du PLU .
Conditions de desserte	Futur accès possible depuis l'entrée Nord-Est du bourg avec aménagement sécurisé depuis la rue du Petit Château (route de Saint-Léger) Possibilité de prolongement de l'impasse des Granges Déplacements doux peu sécurisés et peu confortables entre le site et le centre-bourg (par la rue du Petit Château comme pour la route de Brains), hormis au sein du lotissement des Granges	Mesures prises au sein de l'OAP : - mise en place d'un accès principal par la rue du Petit Château et par l'impasse des Granges - Sécurisation de l'entrée d'agglomération route de Saint-Léger-les-Vignes et route de Brains - création d'une liaison douce entre le lotissement des Granges et la rue du Petit Château En accompagnement, la commune projette le retraitement de la rue du Petit Château et de la route de Brains afin de sécuriser davantage les déplacements et encourager la pratique des déplacements doux. Une liaison douce sécurisée est aussi projetée le long de la route de Saint-Léger-les-Vignes (cf. emplacement réservé inscrit sur les plans de zonage).
Desserte par les réseaux	Réseau AEP et EU à proximité.	Raccordement aux réseaux possible (raccordement au réseau d'assainissement collectif, traitement des eaux usées en station d'épuration)

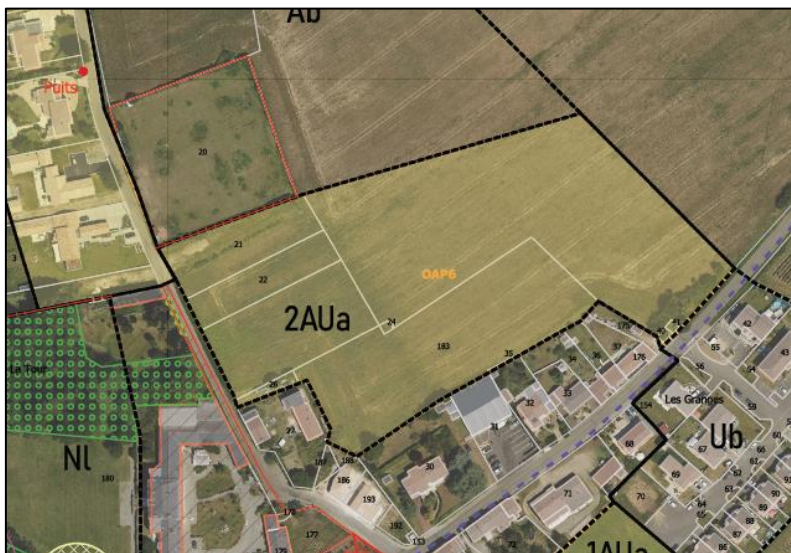
3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Analyse du secteur 2AUa au Nord de la route de Brains (au Nord du bourg)

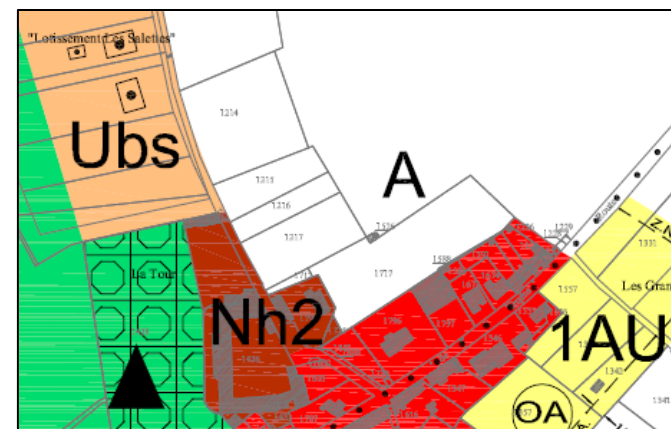
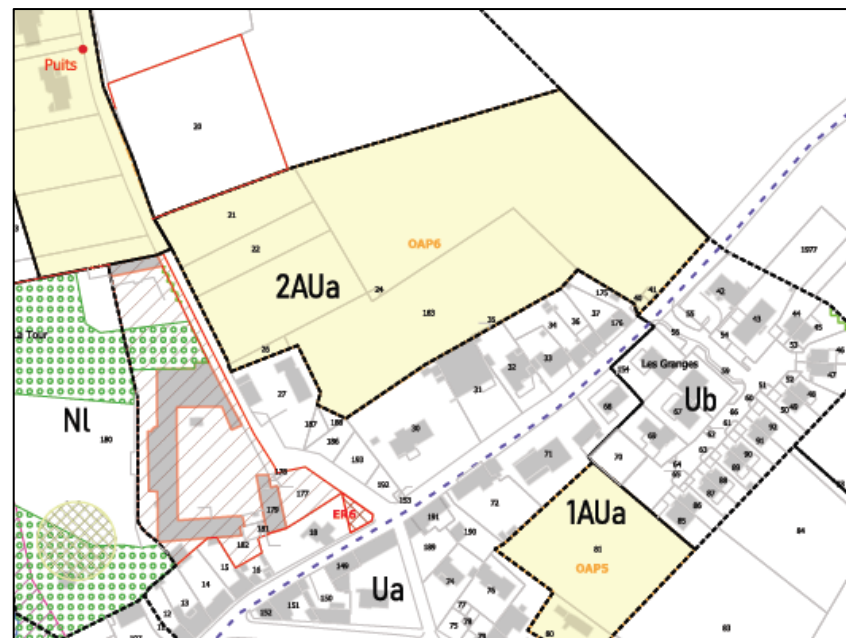
Le site d'extension urbaine se situe au Nord du bourg, à l'arrière du front bâti linéaire du Nord de la route de Brains. Il se situe également à l'interface entre le bourg et le secteur résidentiel des Salettes. Il fait face à l'entrée du lotissement des Granges (ex-zone AU au PLU approuvé en 2009).

Il couvre une superficie d'environ 2,2 ha. (cf. *extrait du plan de zonage ci-contre*). Une OAP est définie pour ce secteur.

Etat initial



Extrait du plan de zonage



Extrait du zonage au PLU approuvé en 2009

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Etat initial du secteur au Nord de la route de Brains

Perception du clocher et du château de La Tour depuis la partie haute (Est) du site

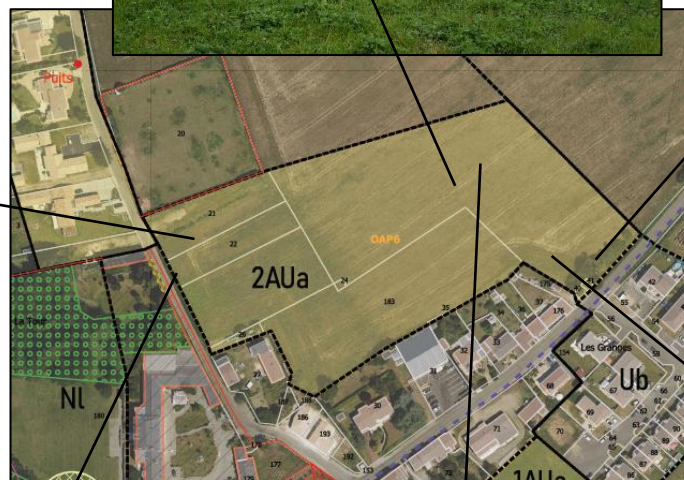


Vue sur le site depuis la rue de la Tour (en limite Nord, présence d'un alignement de pêcheurs)



*Vue sur le site depuis la rue de la Tour
Forte perception du bâtiment de la résidence Tina*

*Vue sur la rue de la Tour
(à gauche, le secteur AU ;
à droite, le parc du château)*



*Haie en bordure de la route de Brains
(prunellier, ronce, saule, églantier, chêne, frêne ...)*



Perception du site depuis la partie haute (à l'Est)



*Vue sur le secteur des Salettes depuis la partie haute du site (Est)
Absence de perception du château de Grandville (y compris en période hivernale)*

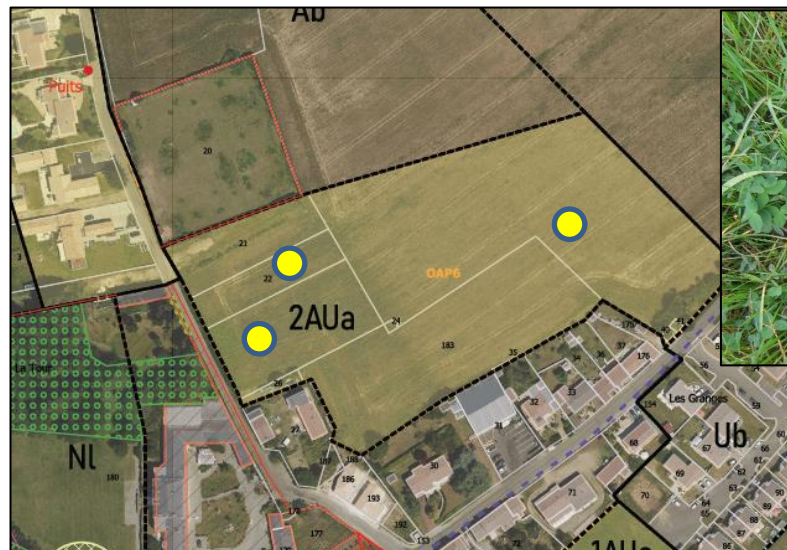
3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Secteur 2AUa – Route de Brains	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Proximité des cœurs de vie (participation à la vie locale)	Le secteur est localisé à moins de 500 m de l'église et à moins de 250 mètres des berges de l'Acheneau Le secteur est aussi localisé à proximité des jardins familiaux du secteur des Granges (à environ 130 mètres)	Accès plutôt aisé au centre-bourg, par la rue de Brains ou par la rue de la Tour Passage par le pont de la rue de Nantes Mesure prise par les OAP : création d'un cœur de quartier au sein du secteur, de manière à garantir la convivialité par la valorisation d'espaces communs et d'espaces de rencontres
Occupation du sol	Terrain cultivé (céréales), parcelle non drainée et non irriguée Présence de deux puits au sein du site Terrain classé AOC (Gros Plant du Pays Nantais, Muscadet et Muscadet Côtes de Grandlieu)	Impact modéré sur l'agriculture et la viticulture : le terrain s'inscrit en continuité du bourg existant et en interface avec le secteur des Salettes. Impact limité sur l'exploitation concernée par ces terrains (cette perte de terrains représenterait moins de 1% du total des surfaces exploitées par l'exploitation), accord de l'exploitant (reçu dans le cadre de la concertation menée avec les exploitants de la commune) Site ayant fait l'objet d'un accord avec la profession et les services viticoles lors d'une rencontre en automne 2018 Mesures prises au sein de l'OAP : - mise en place de plantations d'essences locales en limite avec les terrains agricoles - préservation d'un espace tampon de 10 m avec les terrains cultivées
Qualité paysagère du site, cadre de vie	Intérêt paysager lié avant tout à la proximité de la vallée de l'Acheneau et du château de La Tour émergeant au-dessus de la végétation à dominante boisée ceinturant son parc Intérêt paysager du mur de pierres ceinturant le parc du château côté Sud et ceinturant aussi la parcelle située au Nord du secteur Secteur surplombant la vallée et le parc du château : pente moyenne de 5% orientée Nord-Est – Sud-Ouest Absence de perception du château de Grandville du fait de la présence du rideau boisé en bordure de vallée de l'Acheneau et autour du château lui-même Terrain ouvert, contrastant avec le parc boisé du château : absence de végétation sur le secteur, hormis quelques arbres plantés en limites séparatives avec les habitations de la route de Brains Perception du clocher de l'église de Port-Saint-Père Forte perception de la résidence Tina (hangar R+1, sans intégration visuelle) La limite Nord – Nord-Est du site formalisera une nouvelle frange du bourg en provenant de Brains : enjeu de perception et d'intégration	Incidences limitées : · Secteur s'intégrant en complément de l'urbanisation Nord du bourg · Traitement des arrières bâtis de la rue de Bains perçu depuis la rue de la Tour · Mesures prises au sein de l'OAP : - mise en place de plantations d'essences locales en limite Nord-Est et Nord-Ouest du site pour faciliter l'intégration paysagère des futures constructions et participer à la valorisation de l'entrée d'agglomération en soignant sa façade

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Secteur 2AUa – Route de Brains	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Sensibilités naturelles, zones humides	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Site localisé à proximité des sites Natura 2000 'Estuaire de La Loire' (FR5200621 et FR5210103) intégrant l'ensemble de la vallée de l'Acheneau. Pas de continuité écologique identifiée dans le SRCE ou le SCoT ni dans la TVB communale. Absence de zones humides (selon l'inventaire communal) complété par une étude de pré-délimitation des zones humides au regard de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 : les sondages réalisés confirment l'absence de sols hydromorphes et l'analyse botanique menée confirme l'absence de végétation hygrophile (études pouvant être reprécisées dans le cadre des futures études d'aménagement du secteur) <i>cf. page suivante</i> Terrains exploités, sans intérêt écologique, absence d'espèces d'intérêt patrimonial. Présence de quelques arbres en limites séparatives Sud-Est et d'une haie le long de la route de Brains (30 ml environ), présentant des espèces communes + alignement de pêchers en limite Nord-Ouest du site	Incidences faibles et limitées : - absence d'impact sur Natura 2000 - absence de végétation au sein du secteur (hors plantations situées en limites séparatives) - haie située en bordure de la route de Brains potentiellement concernée par la création de l'accès principal au secteur. Le projet veillera, dans la mesure du possible à limiter la suppression des arbres. En tout état de cause, des plantations d'essences locales seront réalisées en compensation sur les limites Nord du futur quartier (en interface avec les terres agricoles) - eaux usées traitées en station d'épuration - limitation de l'imperméabilisation des sols + mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales
Risques et nuisances	En dehors de zones inondables. En dehors de secteurs affectés par le bruit (absence de voies routières à fort trafic à proximité) Aléa retrait-gonflement des argiles faible. Aléa sismique modéré. Présence d'une ligne haute tension souterraine sur la partie Nord du secteur.	Pas d'impact notable. Régulation des eaux pluviales, conservation d'espaces non imperméabilisés. Rappel de la réglementation parasismique qui s'applique sur la commune pour les futures constructions dans le règlement du PLU . Le parti d'aménagement devra tenir compte des règles relatives à la servitude d'utilité publique (I4). En ce sens, le tracé indicatif de la ligne est repris sur l'OAP.
Conditions de desserte	Accès possible depuis la route de Brains à l'Est du secteur Accès possible depuis la rue de la tour. Voie de gabarit limité (étroite) et dont l'intersection avec la route de Brains présente de mauvaises conditions de sécurité	L'OAP prévoit un accès principal par la route de Brains, avec sécurisation du carrefour à créer, devant formaliser une nouvelle entrée d'agglomération. L'OAP exclut en revanche tout accès routier depuis la rue de la Tour. L'OAP prévoit également des principes de liaisons pour les déplacements doux (piétons, cycles), notamment une liaison entre le futur cœur de quartier et la rue de la tour, devant faciliter l'accessibilité du quartier au centre-bourg de Port-Saint-Père En accompagnement, la commune projette le retraitement de la route de Brains, dont le carrefour avec la rue de la Tour, afin de sécuriser davantage les déplacements et encourager la pratique des déplacements doux.
Desserte par les réseaux	Réseau AEP et EU à proximité. Réseau de fossés le long de la rue de la Tour sensible aux débordements en cas de fortes pluies	Raccordement aux réseaux possible (raccordement au réseau d'assainissement collectif, traitement des eaux usées en station d'épuration) Incidences limitées voire positives : la conservation d'espaces non imperméabilisés et surtout la mise en place d'ouvrages de régulation des eaux pluviales en amont du réseau EP parfois saturé permettra de mieux maîtriser les débits d'eaux de ruissellement.

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU



● Sondages caractéristiques de sols non hydromorphes

Sondages pédologiques du secteur au Nord de la Route de Brains

Le site a fait l'objet de sondages pédologiques à la tarière manuelle en avril 2021 et mars 2022. Les sondages confirment l'absence de trace d'hydromorphie, au regard de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 (aucun trait rédoxique ni réductique – classe III).

Critère botanique du secteur au Nord de la Route de Brains

La reconnaissance floristique menée sur le site (en avril 2021 et mars 2022) a conduit à noter l'absence de végétation hygrophile.

En conséquence, les investigations menées conduisent à ne pas pré-délimiter de zones humides sur ce secteur. Toutefois, ces analyses devront être affinées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

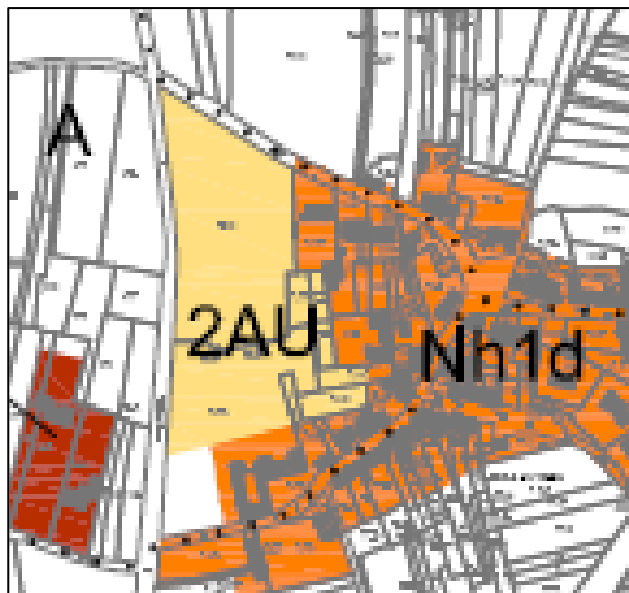
Analyse du secteur 2AUa de La Jutière

Le site d'extension urbaine se situe au Nord-Ouest du village de la Jutière, en bordure de la RD 64 (liaison bourg de Port-Saint-Père – bourg de Saint-Mars-de-Coutais, desservant aussi la gare).

Il couvre une superficie d'environ 1 ha. (cf. *extrait du plan de zonage ci-dessous*).

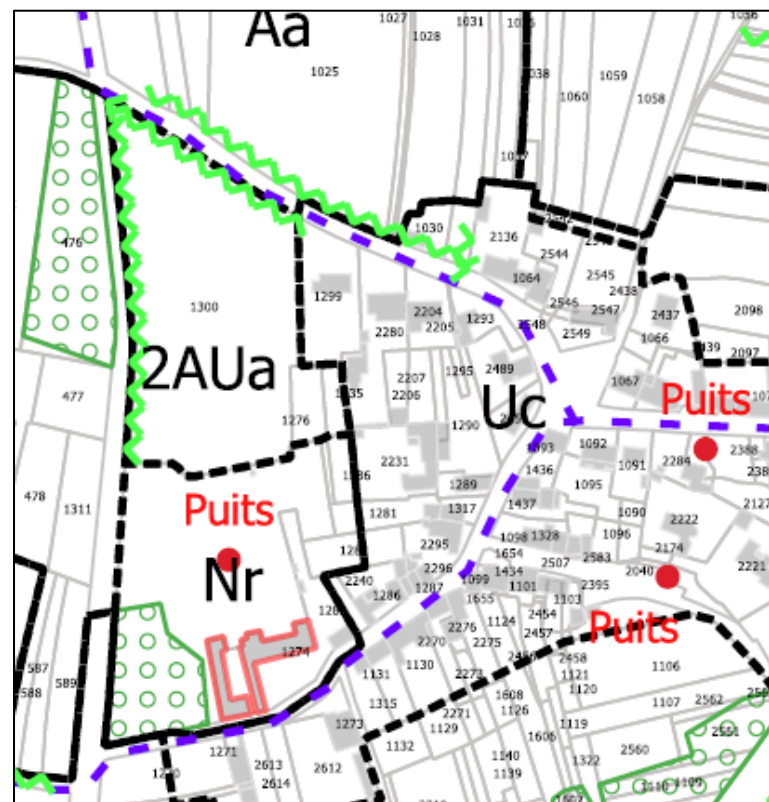
La limitation de l'emprise du secteur 2AU par rapport au PLU approuvé en 2009 (cf. *extrait ci-dessous*) vise à exclure la partie située au sein du parc du manoir de La Jutière (reclassée en Nr) qui présente un intérêt paysager (présence notamment de pins remarquables) et patrimonial devant être préservé.

Ce secteur est programmé à long terme. Il ne fait pas l'objet d'OAP dans le cadre de la présente révision.



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2009

Extrait du plan de zonage

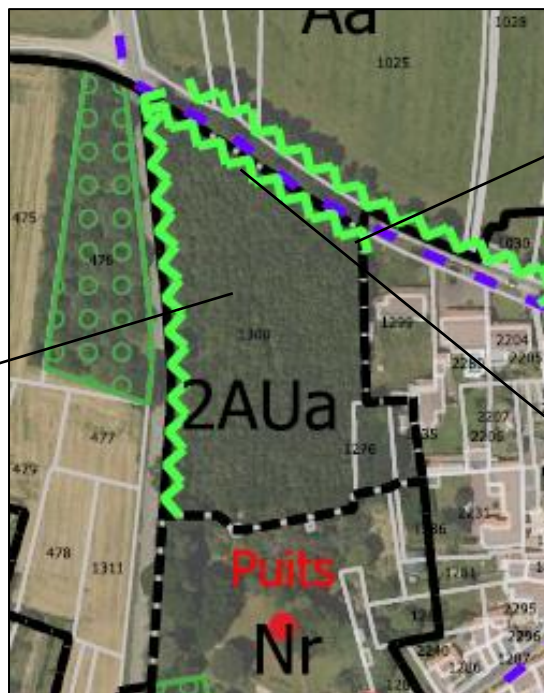


3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Etat initial du secteur de La Jutière



Vue au sein du bois



Perception du terrain depuis la rue de la Jutière



*Perception du site depuis la rue de la Jutière
Présence de plusieurs chênes remarquables
en bordure du rue*

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Secteur 2AUa – La Jutière	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Proximité des cœurs de vie (participation à la vie locale)	Le secteur est localisé en continuité du village de La Jutière. Il se situe entre le bourg de Port-Saint-Père (situé à moins d'un kilomètre) et le bourg de Saint-Mars-de-Coutais (situé à environ un kilomètre). La gare est située à environ 600m.	Le village est situé sur un circuit de randonnée permettant de relier aisément la gare mais aussi le bourg en passant par Les Cinq Chemins : il s'agit d'une véritable alternative sécurisée au passage par la RD 64, davantage réservée aux automobilistes. Ce site est stratégiquement situé et offre une alternative à l'utilisation de la voiture tant pour les trajets domicile / travail que pour les besoins du quotidien.
Occupation du sol	Terrain boisé, non déclaré au RPG 2020 Terrain non classé AOC	Impact faible sur l'agriculture et la viticulture : le terrain n'est pas utilisé à des fins agricoles ou viticoles.
Qualité paysagère du site, cadre de vie	Intérêt paysager lié à la présence d'un boisement, bordé par des haies bocagères situées en bordure de la RD 64 et de la rue de La Jutière Qualité du cadre de vie liée à la proximité du manoir de La Jutière et de son parc boisé, de la vallée et marais du Tenu, de la présence de sentiers de randonnée	Incidences modérées : · Secteur s'intégrant en complément de l'urbanisation du village de La Jutière · Suppression d'environ 1 hectare de boisement · Préservation du parc boisé du manoir de La Jutière (classé Nr au plan de zonage) Dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation, l'OAP devra veiller à préserver à minima les haies bocagères situées en bordure des voies adjacentes. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, une protection de ces haies, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, a été mise en place.

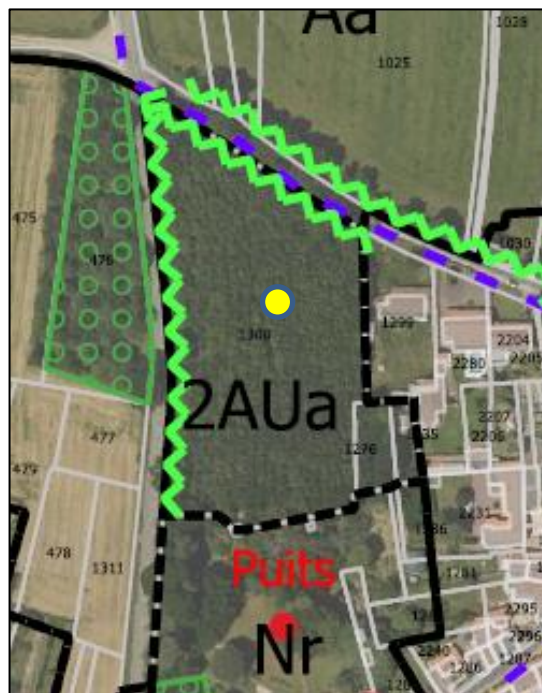


Le secteur en 2016 (à gauche) et en 1999 (à droite). Source : Département de Loire-Atlantique - © IGN - clichés 2016

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Secteur 2AUa – La Jutière	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Sensibilités naturelles, zones humides	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Site localisé à proximité du site Natura 2000 'Lac de Grand-Lieu' (FR5200625) intégrant la partie aval de la vallée du Tenu. Pas de continuité écologique identifiée dans le SRCE ou le SCot ni dans la TVB communale. Absence de zones humides (selon l'inventaire communal) complété par une étude de pré-délimitation des zones humides au regard de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 : les sondages réalisés confirment l'absence de sols hydromorphes et l'analyse botanique menée confirme l'absence de végétation hygrophile (études pouvant être reprécisées dans le cadre des futures études d'aménagement du secteur) cf. <i>page suivante</i> Le boisement correspond à un taillis (chênaie) planté au début des années 2000. absence d'espèces d'intérêt patrimonial. Belles haies bocagères en bordure de la rue de la Jutière et de la RD 64 comprenant notamment des chênes remarquables Aucune espèce floristique protégée et/ou patrimoniale inventoriée.	Incidences modérées : - absence d'impact sur Natura 2000 - Boisement de taille limitée, d'une vingtaine d'années, inséré entre une voie routière départementale (RD 64) et un secteur urbanisé relativement dense (village de La Jutière) - eaux usées traitées en station d'épuration - limitation de l'imperméabilisation des sols + mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales - Protection des haies bocagères, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, mise en place.
Risques et nuisances	En dehors de zones inondables. En dehors de secteurs affectés par le bruit (absence de voies routières à fort trafic à proximité) Aléa retrait-gonflement des argiles moyen. Aléa sismique modéré.	Pas d'impact notable. Régulation des eaux pluviales, conservation d'espaces non imperméabilisés. Rappel de la réglementation parasismique qui s'applique sur la commune pour les futures constructions dans le règlement du PLU .
Conditions de desserte	Accès possible depuis la rue de la Jutière au Nord Accès possible depuis la RD 64 (sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité) Le carrefour rue de la Jutière (Nord) avec la RD 64 est recensé comme carrefour dangereux par le Département, du fait de l'insuffisance des conditions de visibilité sur la gauche au débouché de la rue de la Jutière (distance de visibilité constatée de 145 m alors que la valeur minimale requise est de 200 mètres).	Les accès au site, depuis la rue de La Jutière ou le cas échéant depuis la RD 64 ainsi que l'intersection entre la rue de La Jutière et la RD 64 devront faire l'objet d'un traitement sécurisé de manière à garantir de bonnes conditions d'accessibilité au village. Dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation, l'OAP devra traiter cet aspect essentiel.
Desserte par les réseaux	Réseau AEP et EU à proximité.	Raccordement aux réseaux existants (raccordement au réseau d'assainissement collectif, traitement des eaux usées en station d'épuration)

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU



● Sondages caractéristiques de sols non hydromorphes



Sondages pédologiques du secteur de La Jutière

Le site a fait l'objet de sondages pédologiques à la tarière manuelle en avril 2021 et mars 2022. Les sondages confirment l'absence de trace d'hydromorphie, au regard de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 (aucun trait rédoxique ni réductique – classe III).

Critère botanique du secteur de La Jutière

La reconnaissance floristique menée sur le site (en avril 2021 et mars 2022) a conduit à noter l'absence de végétation hygrophile.

En conséquence, les investigations menées conduisent à ne pas pré-délimiter de zones humides sur ce secteur. Toutefois, ces analyses devront être affinées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Analyse du secteur 2AUe de Beauséjour (vocation économique)

Le secteur visé par l'extension, classé en 1AUe et 2AUe au PLU précédent a déjà fait l'objet d'une analyse de son état initial dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation en 2013. Des études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté ont été menées par Pornic Agglo Pays de Retz (Loire Atlantique Développement par délégation) mais bloquent aujourd'hui sur le choix de réaménagement de la RD 751 (décision non actée à la date d'arrêt du présent PLU), la desserte routière de la zone étant en effet intimement liée. Dans cette attente, le secteur reste fermé à l'urbanisation (2AUe).

Ce projet de zone d'activités s'inscrit dans un paysage très ouvert, ponctué de quelques éléments arborés (haies, boisement). Cette configuration met en exergue la sensibilité du site au regard :

- des nécessaires espaces tampons à constituer ou à conforter, aux interfaces vis-à-vis des quartiers d'habitation riverains en frange Est (lotissement La Case aux renards), et au contact des zones agricoles voisines,
- de la qualité de traitement des espaces de façade qui constitueront la vitrine de la zone d'activités de Beauséjour, au contact de la RD 751 (qu'elle soit située au Nord ou au Sud).

Extrait du plan de zonage



Extrait du plan de zonage suite à la révision simplifiée du PLU approuvée en 2013

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Un diagnostic naturaliste a été réalisé par le cabinet OCE Environnement dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC. Au regard des inventaires menés sur un cycle annuel, les principaux enjeux écologiques du site sont :

- la préservation des haies bocagères et des continuités écologiques,
- la prise en compte des espèces à enjeux.

Les différents milieux de la zone d'étude ont été hiérarchisés en fonction de l'intérêt qu'ils apportent et des fonctionnalités qu'ils assurent. Cette hiérarchisation est issue de l'analyse par un écologue, elle prend en compte les différents biotopes, leurs interactions et les espèces présentes.

Compte tenu des espèces observées au sein du boisement (pinède) en bordure de l'étang et des connexions avec les milieux voisins, ce bois présente un intérêt fort. Le ruisseau et le fourré en bordure de ce dernier ont été classés en enjeu fort. Les prairies situées à proximité de l'étang et de la pinède ont été classées en enjeu modéré car elles fournissent une ressource alimentaire pour la faune.

La haie bocagère en limite Est du projet est classée en enjeu majeur du fait de sa structure, de sa composition et des espèces faunistiques qui la sollicite.

Le tronçon de haie comprenant le Chêne avec les indices de présence de Pique-prune et de Grand capricorne a été classé en enjeu majeur. Les autres haies bocagères en bon état de conservation ont été classées en enjeu fort.

Afin de tenir compte des enjeux environnementaux pré-identifiés par les premiers éléments d'étude menée par la communauté d'agglomération, le projet de révision du PLU prévoit notamment :

- un classement du vallon humide Nord en zone An de manière à garantir sa préservation,
- une préservation des zones humides inventoriées le long de ce ruisseau et la mise en place d'un recul tampon minimum par rapport à ce cours d'eau (cf. règlement écrit)
- une préservation des haies bocagères existantes au travers d'un classement au titre de l'article L.151-23 du CU sur les plans de zonage,
- une préservation du boisement central (pinède) au travers d'un classement au titre de l'article L.151-23 du CU sur les plans de zonage.

En outre, lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur, des dispositions renforcées en matière de composition paysagère devront être proposées au regard des enjeux de perception depuis la RD 751 et le souhait de limiter la marge de recul (projet loi Barnier). En tout état de cause, une OAP de secteur devra être réalisé.

Extrait des études préalables



Groupe	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Protection nationale	Enjeu de l'espèce
Coléoptères	<i>Osmoderma eremita</i>	Pique-prune	PN (Art. 2)	MAJEUR
Avifaune	<i>Carduelis carduelis</i>	Chardonneret élégant	PN (Art. 3)	FORT
Avifaune	<i>Carduelis chloris</i>	Verdier d'Europe	PN (Art. 3)	FORT
Avifaune	<i>Cisticola juncidis</i>	Cisticole des joncs	PN (Art. 3)	FORT
Coléoptères	<i>Cerambyx cerdo</i>	Grand capricorne	PN (Art. 2)	FORT
Avifaune	<i>Falco tinnunculus</i>	Faucon crécerelle	PN (Art. 3)	MODERE
Avifaune	<i>Hirundo rustica</i>	Hirondelle rustique	PN (Art. 3)	MODERE
Avifaune	<i>Larus ridibundus</i>	Mouette rieuse	PN (Art. 3)	MODERE
Lépidoptères	<i>Clossiana dia</i>	Petite Violette	/	MODERE
Odonates	<i>Coenagrion scitulum</i>	Agrion mignon	/	MODERE
Amphibiens	<i>Rana lessonae</i>	Grenouille de Lessona	PN (Art. 2)	MODERE

3.2.8. Exposé des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Analyse des emplacements réservés

Le projet de PLU prévoit plusieurs emplacements réservés en cohérence avec les orientations du PADD :

- un pour projet de retraitement de carrefour, au sein du bourg
- un pour amélioration des conditions d'accessibilité et aire de stationnement, sur le bourg
- deux pour des équipements, au sein du bourg
- deux pour aménagement de liaisons douces,
- un pour extension du parc de stationnement de la gare

La plupart des emplacements sont localisés au du bourg et n'auront pas d'incidences notables sur l'environnement.

L'ER n°2 destiné au passage de réseaux (travaux présentant une utilité publique) devra prendre en compte la proximité de secteurs humides. En cas d'atteinte, le maître d'ouvrage devra démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et que les atteintes seront compensées.

L'ER n°5 et l'ER n°8, situés en zone agricole, sont destinés à la réalisation d'une liaison douce, en bordure de la RD 751A et de la RD758. Aucune artificialisation n'est prévue (ils ne seront pas bitumés).

L'ER n°7 destiné à ménager des possibilités de réalisation d'une extension de la capacité de stationnement près de la gare, est également situé en zone agricole (terrain cultivé). Aucun projet n'est prévu à court ou moyen terme puisque lié aux réflexions actuellement en cours sur le réaménagement de l'aéroport Nantes Atlantique et sa desserte. En cas de projet d'extension et en fonction du projet qui sera alors précisé, le maître d'ouvrage devra démontrer que ce projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde d'espaces naturels et des paysages. Le site correspond à un terrain cultivé (céréales) (cf. photo ci-contre). Le plan de zonage assure la préservation des haies bocagères existantes sur les terrains concernés par l'emplacement réservé au titre de l'article L.151-23 du CU.

Liste des emplacements réservés

Numéro des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m²
1	Extension du cimetière	Commune	1053 m²
2	Extension des équipements scolaires et péri-scolaires	Commune	2564 m²
3	Aménagement d'une aire de stationnement et amélioration des conditions d'accessibilité à l'école privée	Commune	561 m²
4	Liaison douce rue de Briord/impasse de Bauvet	Commune	426 m²
5	Liaison douce route de Saint Léger les Vignes	Commune ou EPCI	1311 m²
6	Sécurisation du carrefour rue de la Tour/route de Brains	Commune	128 m²
7	Extension du parc de stationnement de la gare	Commune	20526 m²
8	Liaison douce chemin de Bourgneuf	EPCI	3795 m²



Terrain concerné par l'emplacement réservé n°7

CHAPITRE 3

Évaluation des incidences Natura 2000

3.3.1. Éléments de cadrage concernant l'évaluation des incidences Natura 2000

Au titre du troisième alinéa **de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme** de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'[article L. 414-4 du code de l'environnement](#) ; »

La commune est située à l'interface entre deux sites Natura 2000 : le site Natura 2000 « Estuaire de la Loire » qui intègre, outre l'estuaire de Loire, l'ensemble de la vallée de l'Acheneau et le site « Lac de Grand-Lieu » qui intègre, outre le lac en lui-même, ses proches abords, dont une partie de la vallée du Tenu et sa confluence avec l'Acheneau.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont présentés au chapitre 3 du titre I du présent rapport de présentation (cf. 1.3.3).

3.3.2. Évaluation des incidences Natura 2000

Le projet du P.L.U. prend plusieurs dispositions pour éviter toute atteinte au milieu récepteur que constituent les sites Natura 2000 situés sur le territoire, et notamment celui de l'estuaire de la Loire qui constitue le milieu récepteur de l'essentiel des zones urbanisées et à urbaniser sur le territoire (bassin versant de l'Acheneau qui rejoint la Loire *in fine*).

En premier lieu, le projet communal vise à respecter au plus près les richesses naturelles, les conditions de fonctionnement, de dynamique du milieu physique actuel pour éviter de perturber les équilibres écologiques et la pérennité d'espèces rencontrées au sein des sites Natura 2000, en particulier les habitats et espèces d'intérêt communautaire pour lesquels les sites ont été désignés.

Les abords des cours d'eau, notamment l'Acheneau, et l'ensemble des marais et zones humides sont préservés au document graphique et au règlement du PLU (zone naturelle Nn ou An, recul inconstructible et tramage spécifique pour les zones humides assorti de dispositions réglementaires). Les boisements ainsi que les haies d'intérêt paysager, hydrologique et écologique sont également préservés. Ces éléments naturels contribuent à l'autoépuration et à la régulation des eaux et ainsi à la préservation de leur qualité.

De manière générale, le projet veille à préserver l'ensemble des éléments de la Trame Verte et Bleue et les continuités écologiques identifiées sur le territoire communal concourant à la préservation de la biodiversité.

D'autre part, le raccordement (actuel ou programmé) des principales zones urbanisées (bourg, Beauséjour, La Jutière, parc animalier) au réseau d'assainissement collectif permet de s'assurer un bon traitement des eaux usées en station d'épuration avant rejet vers le milieu récepteur, ce qui évite toute dénaturation potentielle de la qualité des eaux.

Il est également à noter que le projet limite la consommation d'espace par rapport au précédent PLU. Il intègre désormais des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, en lien avec le projet de zonage pluvial (en cours d'élaboration à l'échelle communautaire), afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les flux d'eaux pluviales en direction des milieux récepteurs et notamment la vallée de l'Acheneau, et les risques d'inondation.

Enfin, le développement urbain projeté se fera au sein du tissu urbain existant ou directement en continuité d'espaces déjà urbanisés sur des sites peu propices au développement d'une flore et d'une faune riche et d'intérêt patrimonial (comme cela a été démontré au chapitre 2 du Titre 3), il n'affectera en ce sens aucune espèce ni aucun habitat d'intérêt communautaire. De plus, des mesures sont prises dans le règlement et les OAP pour limiter leurs incidences sur l'environnement.

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000 et notamment celui de l'estuaire de la Loire. Il ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire. Il n'est donc pas proposé de mesures compensatoires, les mesures intrinsèques au projet permettant d'éviter toute atteinte aux sites Natura 2000 les plus proches.

CHAPITRE 4

Explications des choix retenus et raisons qui justifient les choix opérés au regard de solutions de substitution raisonnables

3.4.1. Éléments de cadrage concernant les choix et raisons au regard d'alternatives

Au titre du **quatrième alinéa de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme** de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article [L. 151-4](#) au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan »

3.4.2. Le choix du développement équilibré

Dans le cadre de l'étude menée pour déterminer les secteurs susceptibles de couvrir les besoins de développement définis par le P.A.D.D., la réflexion a permis d'aborder différentes alternatives de développement à l'échelle communale.

Trois modèles de développement, volontairement schématiques, ont permis à la commune de visualiser des organisations du territoire différentes :

1) Scénario tendanciel, dans la continuité de ce qui avait été défini au PLU approuvé en 2009 : il s'agit de maintenir les possibilités offertes par le PLU approuvé en 2009. Ce modèle reste marqué par la poursuite d'un haut niveau de construction en campagne, sur de nombreux hameaux ou lieux-dits avec le risque d'aggravation de perte ou de perturbation de l'identité rurale (caractère résidentiel encore plus marqué des écarts, fragilisation des exploitations agricoles et viticoles, ...) et avec le risque d'effets non négligeables sur l'activité agricole/viticole (réduction des zones d'épandage et des zones de traitement voire consommation de terres agricoles). Outre son risque d'incompatibilité avec les dispositions du SCoT et de la loi ALUR (caractère 'exceptionnel' de la construction en campagne plus difficile à respecter), ce modèle reste difficilement maîtrisable (régulation plus difficile) et peu économe car cela implique des déplacements, notamment routiers, plus nombreux, du fait de l'éloignement aux cœurs de vie.

Ce scénario permet de maintenir une certaine vitalité en campagne mais présente le risque d'une fragilisation du bourg et des impacts potentiellement importants sur l'environnement (banalisation du paysage, déstructuration du maillage bocager ou de la trame verte et bleue, émissions de gaz à effet de serre, ...).

2) Scénario plus « aggro-centré » : ce scénario vise à concentrer quasi-exclusivement l'urbanisation sur le bourg, en maintenant simplement des possibilités de création de logements en campagne par changement de destination (les autres villages et hameaux ne sont plus constructibles), soit une répartition d'environ **95% de logements sur le bourg et 5%** en campagne. Ce scénario vise à favoriser un développement urbain uniquement sur le bourg. Ce modèle présente l'intérêt de renforcer le bourg de Port-Saint-Père et ainsi de favoriser le maintien et l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité. Il permet également de limiter les déplacements routiers et de favoriser le développement des liaisons douces. Ce modèle contribue au renforcement de la qualité de vie urbaine communale. Il renforce ainsi l'accueil de jeunes ménages et de personnes âgées à la recherche de proximité des cœurs de vie (écoles, commerces, services).

Du fait du faible potentiel de densification urbaine ou de renouvellement urbain présent au sein du bourg, ce modèle implique toutefois une consommation d'espace, notamment de terres agricoles ou viticoles, plus importante sur les abords du bourg. En outre, il est susceptible de développer de nouveaux secteurs d'habitat à proximité de la RD 751 ou la RD 758, sources de nuisances importantes. Ce développement est aussi susceptible de provoquer une pression accrue sur le fonctionnement de la station d'épuration des Salettes et un risque d'appauvrissement de la vitalité en campagne par l'absence de nouvelles constructions et d'apport de (jeunes) ménages. Enfin, il risque également de favoriser une offre en logements plus 'standardisée' sur le bourg (avec des tailles de parcelles moins diversifiées).

3.4.2. Le choix du développement équilibré

3) Scénario du 'développement équilibré' :

Il s'agit de limiter les apports de logements en campagne en respect de la réglementation et du SCoT, avec un développement privilégié sur le bourg et le maintien de possibilités maîtrisées de construction sur le village de la Jutière (qui dispose de son propre réseau d'assainissement collectif et qui bénéficie des proximités du bourg et de la gare) ainsi qu'au sein des principales entités urbaines de taille significative en campagne (uniquement au sein des enveloppes urbaines pour éviter toute gêne sur l'activité agricole et sur le paysage rural de la commune). Ce modèle permet de conforter la centralité du bourg tout en maintenant une certaine vitalité en campagne.

En réduisant de fait les besoins en extensions urbaines, ce scénario permet de mieux maîtriser la consommation d'espace tout en maintenant une offre variée dans la localisation des futurs logements.

C'est ce dernier scénario qui a été retenu par la commune pour le présent PLU. Il permet en effet, tout en répondant aux objectifs de production de logements demandés par le PLH et nécessaires pour soutenir la vitalité démographique communale, de renforcer la consistance urbaine du bourg, les liens entre habitat et cœurs de vie, de limiter la dispersion de l'habitat en campagne, de maîtriser et gérer le développement et l'espace avec économie et harmonie.

3.4.3. Des choix d'extensions particulièrement limités autour du bourg

Prendre en compte la production de logements escomptée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg

Les choix devant prévaloir pour définir les possibilités d'extensions urbaines doivent nécessairement prendre en compte :

- les capacités et potentiels de création de logements de manière spontanée au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, c'est-à-dire par divisions foncières, reprise de logements vacants ou comblements de dents creuses (sur la base d'une analyse fine du tissu aggloméré et du rythme de création de logements observé ces dernières années au sein de l'agglomération) : ce **potentiel correspond à tout au plus 51 logements sur les 10 prochaines années**,
- les apports programmés en logement issus de l'opération des 'jardins de l'Acheneau' (Bauvet) : environ **50 logements restants** à la date d'approbation du PLU (début 2023)
- les capacités et potentiel de création de logements sur trois secteurs identifiés au sein du bourg et qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : **23 logements potentiels pour les 10 prochaines années.**

Prendre en compte la production de logements escomptée en campagne

Les choix devant prévaloir pour définir les possibilités d'extensions prennent également en compte les capacités et potentiels de création de logements en campagne par densification au sein des enveloppes urbaines, par réhabilitation de logements vacants ou par le biais de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles au regard des réalisations faites les années passées: **37 logements maximum y sont escomptés à dix ans.**

Ainsi, un potentiel de production d'environ 144 logements est retenu à 10 ans par densification et renouvellement urbain (incluant changements de destination, logements vacants, divisions foncières, dents creuses, ainsi que le potentiel issu des OAP renouvellement urbain et les derniers apports du lotissement de Bauvet).

Choix en matière d'habitat en campagne

Comme énoncé précédemment dans le choix du scénario pour la révision du PLU, il a été fait le choix de réduire les possibilités de création de nouveaux logements en campagne. **Seuls le village de La Jutière et les hameaux les plus consistants restent constructibles (5 au lieu de 16 dans le précédent PLU) et les surfaces constructibles sont en outre réduites de moitié (environ 30 hectares en secteurs Ah au lieu de 60,7 hectares en secteurs Nh1 au précédent PLU)** afin d'éviter toute création de logement pouvant générer une forme d'extension urbaine sur des espaces d'intérêt agricole et/ou naturel.

Des extensions urbaines complémentaires pour l'habitat devant en priorité satisfaire l'intérêt général du développement communal

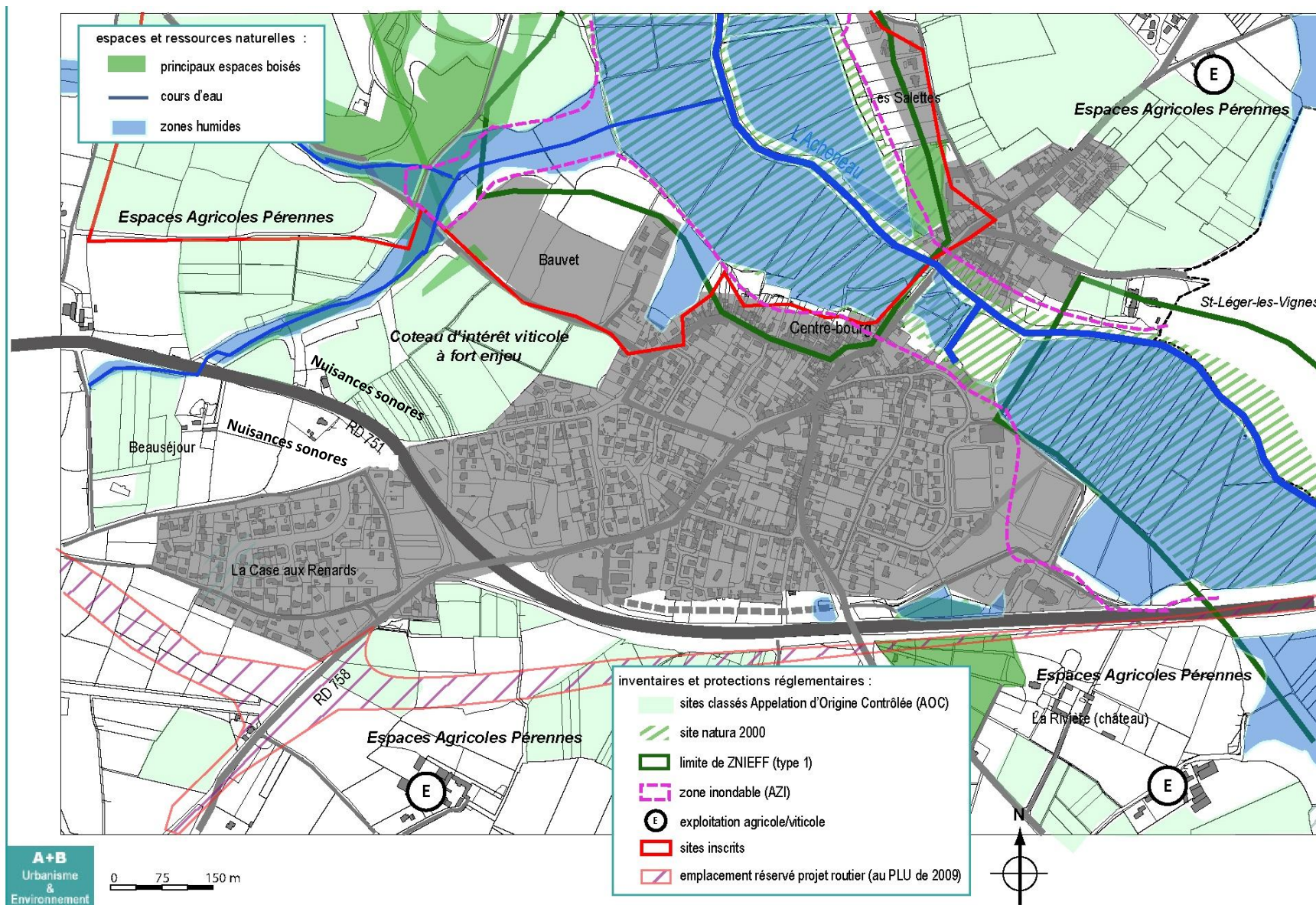
Les autres extensions urbaines nécessaires doivent donc permettre de satisfaire la production complémentaire en logements, à savoir environ **75 logements à dix ans** (pour atteindre le besoin de 220 logements minimum à 10 ans), tout en recherchant une densité minimale moyenne de 18 logements par hectare, en particulier pour les extensions urbaines, les opérations de renouvellement urbain identifiées en OAP présentant des densités en adéquation avec leur environnement urbain, paysager et environnemental.

Le choix des extensions urbaines doit également respecter les grandes orientations du PADD (préservation du cadre de vie, préservation de la qualité des paysages et du patrimoine naturel/bâti, prise en compte des risques ...). Partant de là, différents sites ont été examinés pour savoir lesquels seraient les plus à même de répondre aux critères justifiant en priorité du choix des sites à privilégier.

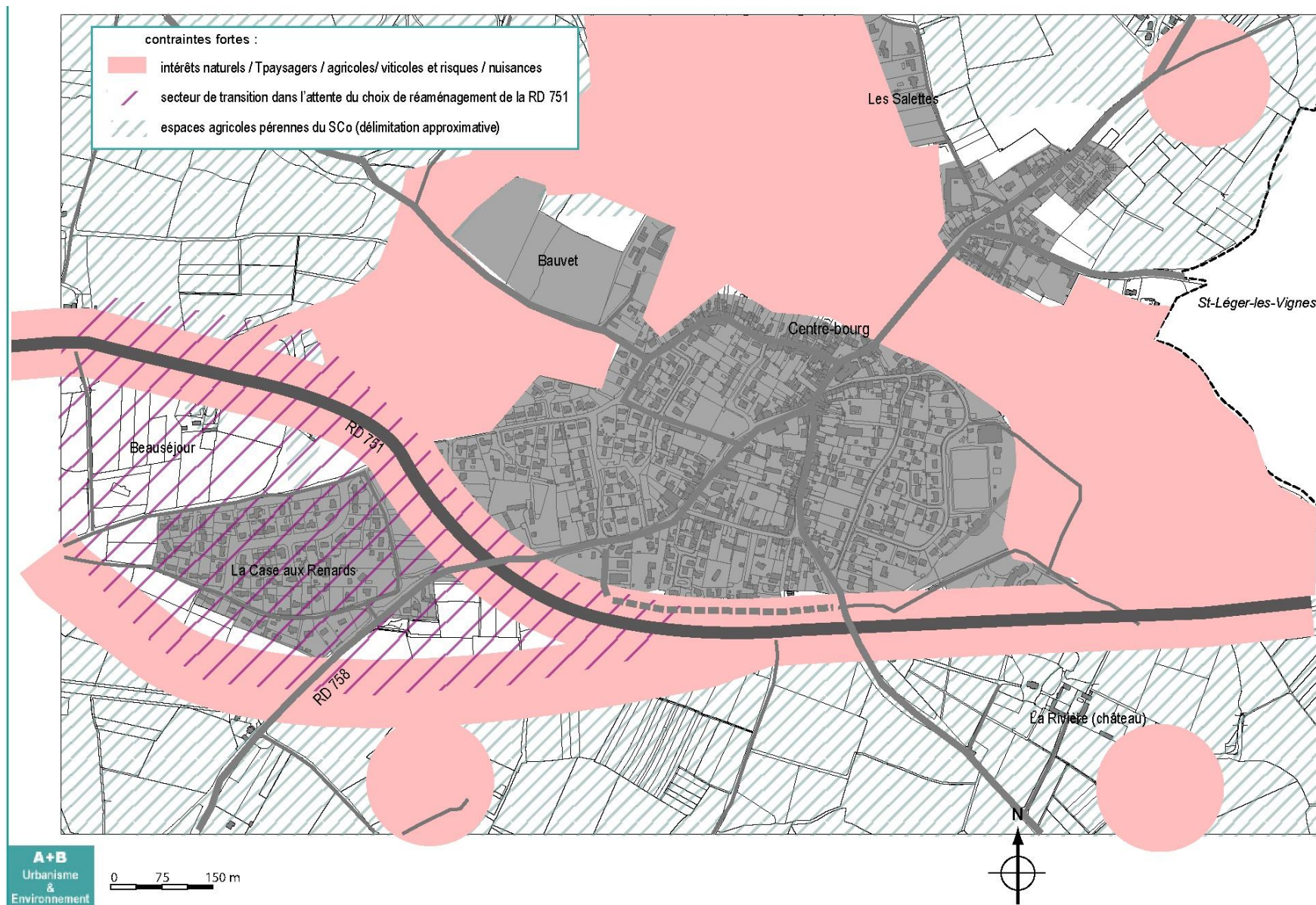
Il s'avère que de nombreuses contraintes (préservation des zones inondables, respect des reculs réglementaires vis-à-vis des voies à grande circulation, prise en compte de la qualité agronomique des sols, prise en compte des espaces agricoles pérennes du SCot, prise en compte des nuisances sonores et de la qualité du cadre de vie, servitudes d'utilité publique ...), pèsent lourdement sur les possibilités de développement urbain autour du bourg de Port-Saint-Père (cf. cartes pages suivantes), restreignant le choix aux secteurs présentant les moindres contraintes. Les choix des sites d'extension urbaine se sont donc restreints :

- sur deux secteurs au Nord du bourg, dont un déjà retenu au précédent PLU mais non réalisé à ce jour,
- sur un secteur en extension du village de la Jutière, déjà retenu au précédent PLU.

3.4.3. Des choix d'extensions particulièrement limités autour du bourg



3.4.3. Des choix d'extensions particulièrement limités autour du bourg



3.4.4. Le maintien de secteurs constructibles hors bourg motivé par la volonté d'assurer une certaine vitalité en campagne

Principaux critères retenus pour définir les possibilités d'accueil de nouveaux logements en dehors du bourg, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur (notamment SCoT, loi ALUR, ...)

Une analyse a été réalisée par la commune pour définir lesquels des nombreux villages ou hameaux pouvant accueillir des constructions nouvelles, notamment des logements. Les autres secteurs habités, considérés comme lieux-dits au sens du SCoT du Pays de Retz et n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles habitations, n'ont pas été intégrés dans cette analyse.

Cette analyse s'appuie notamment sur les conclusions de l'étude intégrée au diagnostic du territoire, définissant l'armature urbaine de la commune (cf. annexe n°2 du rapport de présentation) ainsi que sur des critères s'inscrivant dans le cadre du PADD. Les critères suivants ont été examinés préalablement à la définition des secteurs retenus pour l'accueil de nouveaux logements :

- Éviter le développement de secteurs d'urbanisation diffuse situés en campagne, qui ne présentent pas les caractéristiques de véritables secteurs urbanisés,
- Éviter le prélèvement d'espaces à valeur agricole/viticole,
- Limiter les risques de gênes que pourraient occasionner de nouvelles constructions occupées par des tiers non agricoles, pour les activités agricoles ou viticoles (prise en compte des contraintes pour l'épandage, pour la construction de bâtiments agricoles/viticoles, pour la circulation d'engins agricoles...),
- Préserver les conditions de développement des exploitations agricoles ou viticoles. L'opportunité de retenir un secteur constructible doit surtout être apprécié au regard de contexte précis : en cas de multiplicité de sièges et de bâtiments d'exploitations agricoles sur un même secteur, la constructibilité de ce secteur doit être évitée, si le village ou hameau considéré est trop imbriqué dans le fonctionnement des exploitations agricoles concernées,
- Tenir compte des alternatives possibles à l'utilisation de la voiture, afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre,

- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions. Seuls les secteurs présentant une consistance urbaine importante sont à même de pouvoir faciliter cette intégration,
- Tenir compte des choix opérés dans le cadre du PLU approuvé en 2009, du bilan de logements générés par la mise en place de secteurs constructibles en campagne et du potentiel résiduel estimé,
- Tenir compte du classement au PLU de la commune voisine pour les hameaux localisés à l'interface de deux limites administratives et la volonté d'assurer une forme de cohérence réglementaire (éviter par exemple qu'au sein d'un même hameau, certains terrains soient constructibles alors que d'autres non),
- Tenir compte de la présence ou non de réseaux et notamment du réseau d'assainissement collectif, et de leurs capacités à desservir de nouvelles constructions,

Au regard de cette analyse, la commune a décidé de retenir, en dehors du bourg, 6 secteurs pouvant admettre de la construction nouvelle : La Jutière, Nozine, La Boitellerie, Le Grand Pesle/Les Terres Quartières, La Frogerie et Les Rives de L'Acheneau/La Roussinière.

3.4.4. Le maintien de secteurs constructibles hors bourg motivé par la volonté d'assurer une certaine vitalité en campagne

Définition des capacités d'accueil de logements nouveaux sur les secteurs étudiés

Les capacités d'accueil, pour chacun des secteurs étudiés, sont appréciées en prenant notamment en compte :

- la volonté d'éviter toute forme d'extension des enveloppes urbaines des écarts existants (hors village de La Jutière pour lequel une extension est admise), aussi bien des extensions latérales le long des voies que des extensions en profondeur, à savoir par urbanisation sur des arrières de parcelles au contact avec des zones ayant un intérêt agricole et/ou naturel riveraines,
- le respect des reculs à respecter par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole, dans le respect des principes de réciprocité définis par l'article L.111-3 du code rural,
- la dureté foncière connue pour certaines unités foncières.

Conditions d'accès et de desserte

Les routes départementales qui traversent le territoire port-saint-périn comportent, du fait de distances de visibilité insuffisantes à leurs débouchés, des carrefours dangereux. Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique a réalisé, dans le cadre de son Porter à Connaissance relatif à la révision du PLU, une carte de prescriptions mettant en avant les carrefours dangereux (19 au total).

Le Département préconise de ne pas développer l'urbanisation sur les secteurs situés le long des routes départementales, et plus particulièrement les ensembles bâtis desservis par la RD 103, très sinueuse.

3.4.5. Des choix d'extensions de zones d'activités guidés par la réflexion intercommunale

Choix en matière d'activités économiques

Le règlement graphique du projet de révision du PLU délimite 10,8 hectares de zones à vocation économique dont 1,3 sur la zone des Epinettes et près de 10 hectares pour le projet de nouvelle zone de Beauséjour (classé en 2AUe). Aucune surface n'est classée en zone 1AUe.

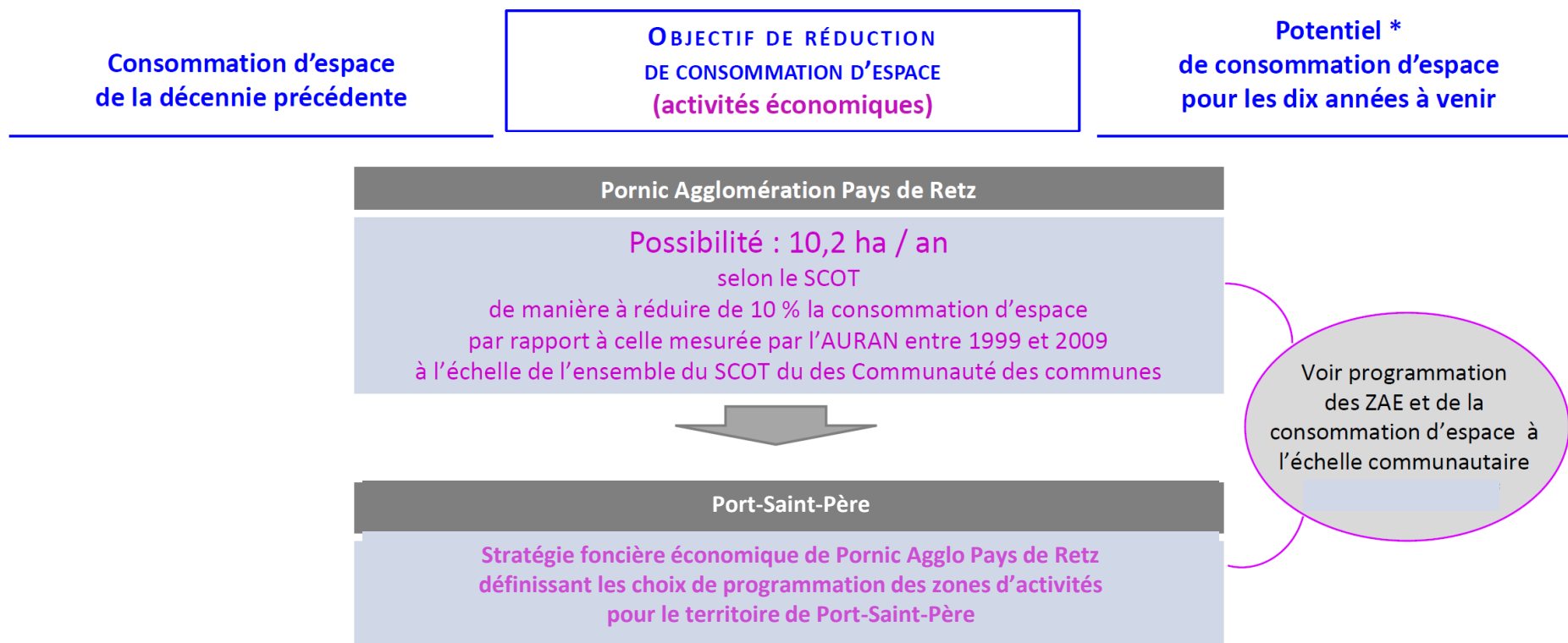
Le PLU de Port-Saint-Père veille à prendre en compte la stratégie économique foncière établie par Pornic Agglo Pays de Retz, devant notamment garantir le respect de la réduction de consommation d'espace en compatibilité avec le SCoT à l'échelle de l'intercommunalité.

A l'échelle de Pornic Agglo Pays de Retz, la valeur de référence est de 11,3 hectares/an. L'objectif de consommation d'espace est fixé à 10,2 ha/an pour le territoire communautaire de manière à respecter l'objectif de -10%.

Cette étude de stratégie foncière économique définit les surfaces nécessaires au développement des projets sur la commune de Port-Saint-Père.

A l'horizon 2033, seul le projet de zone d'activités de Beauséjour est comptabilisé dans cette étude, pour une surface de l'ordre de 9 à 10 hectares, soit environ 0,9 à 1 ha/an en moyenne.

3.4.5. Des choix d'extensions de zones d'activités guidés par la réflexion intercommunale



* cf. document de stratégie économique foncière de Pornic Agglo Pays de Retz.

CHAPITRE 5

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

3.5.1. Éléments de cadrage concernant les indicateurs de suivi du PLU

Au titre **du sixième alinéa de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme** de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article [L. 153-29](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; »

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation de ce plan, ou pour toute évolution du document d'urbanisme (révision, modification) susceptible d'intervenir au cours des 6 prochaines années.

Le tableau suivant donne la liste des indicateurs à suivre et à analyser. Il conviendra de vérifier que les mesures envisagées ont été respectées. En particulier, il sera intéressant de focaliser l'analyse sur les dynamiques observées et leurs effets, plutôt que sur la valeur des indicateurs en eux-mêmes, notamment pour les objectifs à portée qualitative.

3.5.2. Indicateurs de suivi du PLU

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Objectif
Consommation et utilisation de l'espace	Nombre de logements et surface consommée correspondante : - en zone U - en zone AU	Commune SITADEL	Consommation habitat et équipements liés entre 2009 et 2021 (avec Bauvet): ~ 17,2 ha pour ~ soit 1,43 ha/an Densité moyenne : 12,9 logements par ha Rythme de production de logements les années passées : ~21 logements générés/an entre 2008 et 2018 ~19 logements commencés/an entre 2010 et 2020	Production de 22 logements/an Densité minimale de 18 logements à l'ha pour les nouvelles opérations Réduire d'au moins 50 % la consommation d'espace agricole et naturel pour le développement de l'habitat et équipements liés
	Surface consommée par les activités	Commune	Consommation entre 2009 et 2021: 0,2 ha	Respecter les orientations de la programmation foncière économique de Pornic Agglo Pays de Retz, devant réduire les surfaces d'extension à vocation d'activités économiques d'au moins 10% à l'échelle intercommunale
	Nombre de changements de destination réalisés	Commune	Année de référence : 2022 : 0 logement	17 possibilités de changement de destination identifiées au plan de zonage du PLU (bâtiments étoilés)
	Nombre de sièges d'exploitation agricole	Commune (ou Chambre Agriculture)	20 exploitations agricoles professionnelles en 2021	Permettre le maintien et le développement des 20 exploitations ayant leur siège sur la commune
	Nombre de logements sociaux	Commune	Année de référence : 2022 : 29 logements	Production de 25 logements sociaux sur la durée du PLU.
Climat et énergie	Nombre d'installations en matière de production d'énergie renouvelable	Données locales relatives aux installations de production d'électricité renouvelable bénéficiant d'une obligation d'achat (www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)	Année de référence : 31/12/2017 53 installations solaires photovoltaïques (0,21 MW) 0 éolienne	Favoriser le développement des énergies renouvelables
Déplacements	Surfaces de retraitement de voiries ou d'espaces d'intérêt collectif	Commune	Année de référence : 2022 : 0 m ²	Bilan de la maîtrise foncière des surfaces concernée par les emplacements réservés n°3 et 6 du PLU et des opérations réalisées
	Linéaire de cheminements doux réalisés	Commune	Année de référence : 2022 : 0 m ²	Bilan de la maîtrise foncière des surfaces concernée par les emplacements réservés n°4, 5 et 8 du PLU et des opérations réalisées

3.5.2. Indicateurs de suivi du PLU

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Objectif
Gestion de l'eau	Suivi de la charge organique et hydraulique de la station d'épuration en fonction de sa capacité	Rapport annuel du délégataire	station d'épuration du bourg : mise en service en 2012, capacité de 3500 EH – charge entrante en 2020 : 1788 EH station d'épuration de La Jutière: mise en service en 2007 - capacité de 150 EH - charge entrante en 2020 : 92 EH station d'épuration du Parc animalier : mise en service en 1992 - capacité de 1530 EH - charge entrante en 2020 : 467 EH	Ne pas dépasser les capacités des stations d'épuration.
	Recensement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales dans les nouvelles opérations d'urbanisation	Commune	Des ouvrages de régulation des eaux pluviales sont réalisés dans les principales opérations d'aménagement (zones Aua et AUe). Zonage d'assainissement pluvial en cours d'élaboration à l'échelle communautaire Etude hydraulique en cours sur le secteur de La Frogerie	Améliorer la gestion et le traitement des eaux pluviales, notamment : limiter l'imperméabilisation des sols réguler les eaux pluviales Limiter voire empêcher tout risque d'accroissement de l'aléa inondation sur le secteur de La Frogerie
Risques et nuisances	Nombre, localisation et évolution des sites et sols pollués	Site Internet Basias (http://basias.brgm.fr/) Commune	6 sites BASIAS en 2022	Ne pas augmenter le nombre de sites et sols pollués.
	Suivi des arrêtés de catastrophes naturelles	Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle (source : georisques.gouv.fr)	4 arrêtés de catastrophes naturelles	Limiter voire empêcher tout risque d'accroissement de l'aléa inondation sur le secteur de La Frogerie
Patrimoine naturel	Surfaces en zones humides : - inventoriées et protégées - détruites - restaurées	Commune	683,5 ha de zones humides préservées au PLU dont 624,8 ha de zones humides issues de l'inventaire communal, 3,3ha de zones humides localisées au sein du parc animalier 'Planète Sauvage' et 49,9 ha de zones humides localisées le long de la RD751.	Préserver les zones humides avec un maintien global des surfaces en zone humide (éventuelles compensations incluses)
	Surfaces de boisements protégés	Commune	284,1 hectares de boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. plan de zonage)	Préserver les boisements inscrits au PLU, avec un maintien global des surfaces de boisements (éventuelles compensations incluses)
	Suivi du maillage bocager	Commune	207,8 kml de haies sont préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. plan de zonage)	Préserver les haies et arbres isolés d'intérêt paysager et écologique inscrits au PLU avec un maintien global des linéaires de haies (éventuelles compensations incluses)
Patrimoine bâti	Suivi du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine	Commune	Cf. éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage, 64 éléments de 'petit patrimoine', 12 murs ou murets et 210 bâtiments patrimoniaux	Préserver les 286 éléments du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine inscrits au PLU

ANNEXES

Rapport de Présentation

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME



1b. Résumé non Technique

Avant-propos

La commune de Port-Saint-Père a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2016, de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objet la mise en œuvre d'un projet de développement pour les 10 années à venir pour la commune de Port-Saint-Père. Il doit permettre à la commune d'affirmer sa politique de développement en matière d'habitat, d'équipements et d'activités économiques, tout en préservant les espaces sensibles, les milieux naturels et le patrimoine paysager et bâti.

Ce projet est exposé sous forme d'orientations générales au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce n°2 du dossier de PLU) ou PADD.

Ce PADD est ensuite traduit dans des documents réglementaires opposables, qui ont pour objectif d'apporter une réponse technique aux choix de la collectivité et qui permettront la délivrance des autorisations des sols à l'avenir.

Ces documents réglementaires se composent de :

- d'un règlement graphique (plans de zonage) qui concerne l'ensemble du territoire communal,
- d'un règlement écrit, qui accompagne les plans de zonage en déclinant les règles applicables au sein de chaque zone ou secteur,
- d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent, de manière générale sur le territoire ou uniquement pour certains secteurs spécifiques, des principes d'aménagement permettant d'assurer la prise en compte d'enjeux urbains ou environnementaux spécifiques.

Le P.L.U. de Port-Saint-Père est soumis à **évaluation environnementale** au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, le rapport de présentation (pièce 1) décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document d'urbanisme. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. Le P.L.U. est également soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre des articles L.414-4 et R.414-19 du Code de l'Environnement. Le rapport de présentation intègre cette évaluation des incidences Natura 2000 conformément à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.

Conformément à l'**article R.151-3 7°** du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme « **comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée** ».

Le présent fascicule 1b joint au rapport de présentation du P.L.U., destiné à l'ensemble du public, comprend ce résumé non technique et cette description de la méthodologie de l'évaluation environnementale.

S O M M A I R E

Chapitre 1. Présentation synthétique du projet.....	5
Chapitre 2. Résumé non technique de l'évaluation environnementale	19
Chapitre 3. Méthodologie de l'évaluation environnementale.....	32

CHAPITRE 1

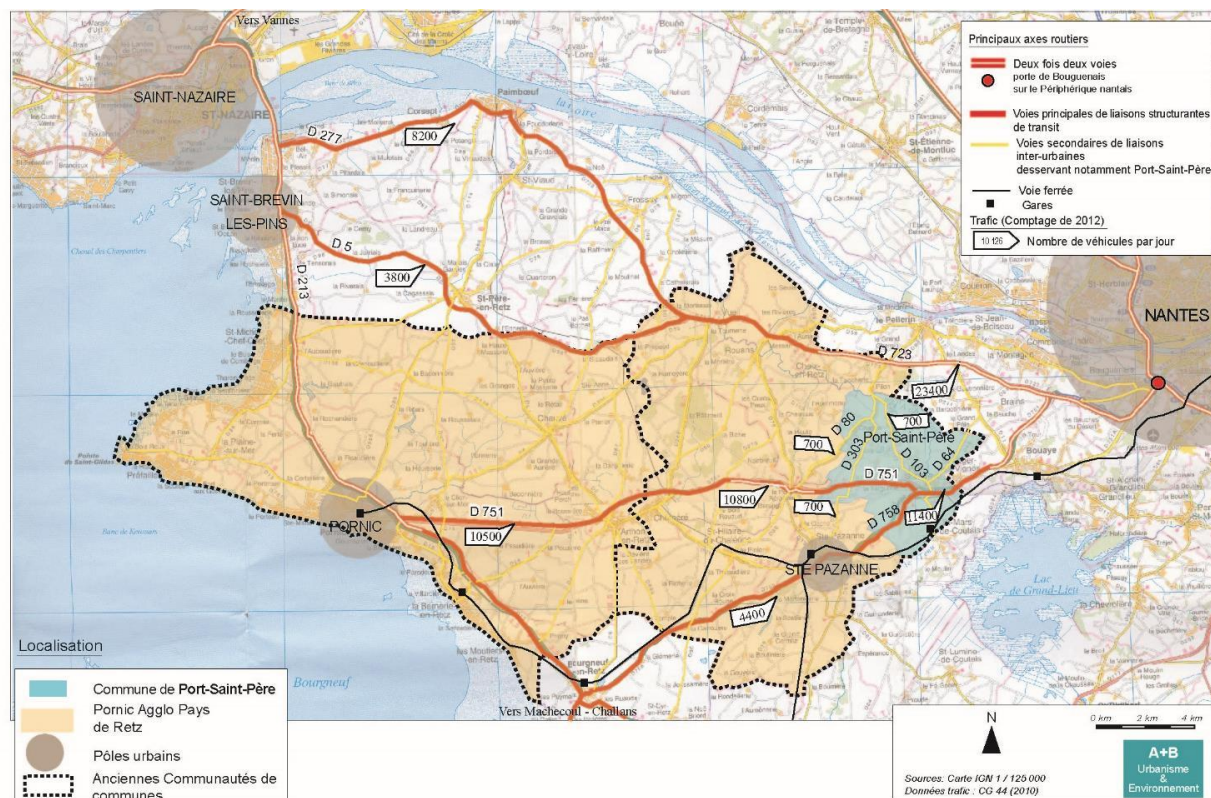
Présentation synthétique du projet

1.1. Présentation synthétique du projet

D'une superficie de 32,6 km², Port-Saint-Père est une commune rurale de 2928 habitants en 2019 (selon l'INSEE) dont la densité de population est d'environ 90 habitants / km².

La commune est localisée au Sud-Ouest de la Loire-Atlantique, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, qui regroupe 15 communes. Implantée à une vingtaine de kilomètres environ de Nantes et une trentaine du littoral atlantique, elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée.

Territoire majoritairement agricole, la commune est située dans l'aire urbaine de Nantes et bénéficie de sa proximité avec sa zone d'emploi. La croissance démographique est forte et continue depuis le début des années 1990.



Localisée dans cet environnement dynamique à une quinzaine de minutes de Nantes et une vingtaine du littoral, l'attractivité de la commune de Port-Saint-Père est à considérer au regard :

- de la proximité des centres urbains et d'activités (Bouaye, Sainte-Pazanne, Nantes, ...),
- de la présence de voies de communication structurantes à l'échelle locale (RD 751 Nantes-Pornic, RD 758 Nantes-Noirmoutier, liaison ferroviaire Nantes-Sainte-Pazanne),
- d'une véritable vie locale soutenue par ses habitants et ses activités agricoles/viticoles,
- de son attrait touristique, notamment de la présence d'un parc animalier d'environ 85 hectares, accueillant entre 216 000 et 292 000 visiteurs par an depuis 2010, mais aussi de la présence d'un hôtel et d'un camping,
- de ses milieux semi-bocagers encore bien préservés,
- de la présence des vallées et marais de l'Acheneau (affluent de la Loire) et du Tenu, et de leurs affluents, de la proximité du lac de Grand-Lieu,
- et d'une qualité et d'un cadre de vie agréable à la campagne.

1.1. Présentation synthétique du projet

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la loi Urbanisme & Habitat, la loi d'orientation agricole, la loi sur l'eau, la loi Paysage, les "Grenelles de l'Environnement" (1 et 2), la loi ALUR, la loi Climat et Résilience, et les dispositions réglementaires locales dont le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz.
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Port-Saint-Père répond aux quatre grands enjeux suivants soulevés par le diagnostic :

1^{er} enjeu :

Favoriser un développement en accord avec son environnement et garantir la pérennité et l'identité port-saint-périne. La prise en compte de l'environnement s'impose comme un enjeu à la fois écologique et économique pour la collectivité, à travers la capacité de celle-ci aussi bien à le respecter et le préserver qu'à pouvoir le cas échéant le valoriser (à des fins récréatives voire touristiques).

2^{ème} enjeu:

Affirmer la vitalité communale, en renforçant la place centrale du bourg, au travers d'une gestion économe, équilibrée, durable et qualitative du développement de l'habitat. Cet enjeu doit prendre en compte d'une part, les récentes évolutions réglementaires (Grenelle de l'Environnement, loi ALUR, loi Climat et résilience, ...) et d'autre part, l'armature urbaine communale en s'appuyant en premier lieu sur le bourg, cœur de la commune.

3^{ème} enjeu:

Afin de réussir à renforcer la vitalité du bourg de façon pérenne, le projet doit préconiser un développement de l'habitat de qualité et inciter à s'installer et à s'ancrer à Port-Saint-Père.

Pérenniser la qualité de vie entourant le développement de l'habitat, à travers :

- le maintien d'une offre en équipements ou services d'intérêt collectif, adaptée au confort de vie des habitants,
- la qualité des déplacements, propice à la fréquentation des cœurs de vie.

4^{ème} enjeu :

La diversité d'acteurs économiques présente sur Port-Saint-Père aide à soutenir la vitalité communale, qui s'avère un enjeu fort pour assurer le maintien et la création d'emplois de proximité et renforcer l'attractivité du territoire.

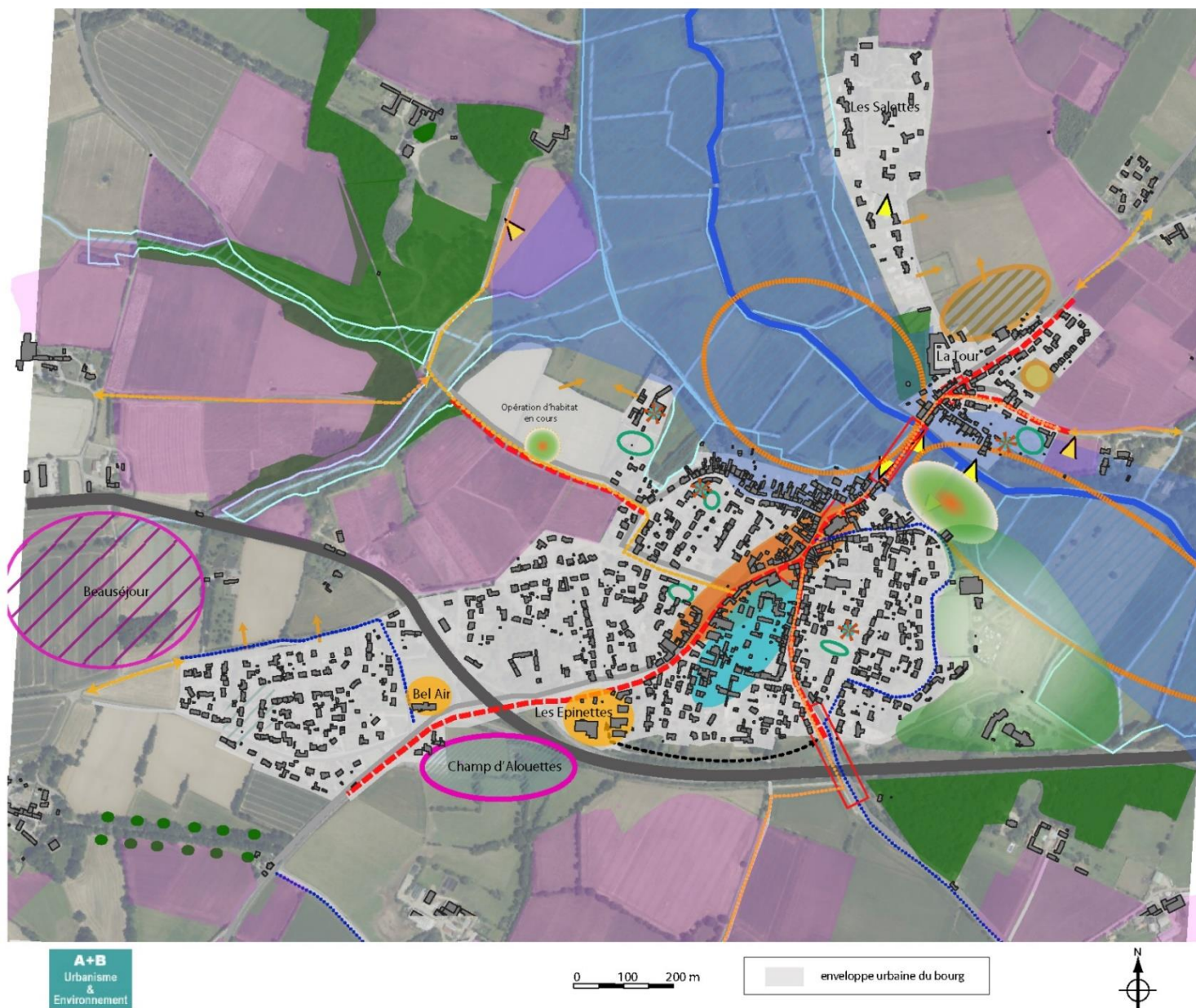
Soutenir la vitalité économique du territoire par le maintien d'une diversité d'acteurs économiques et par le développement du potentiel d'accueil.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Port-Saint-Père découle directement de ces quatre grands enjeux soulevés par le diagnostic qui ont permis de développer les **quatre grands axes suivants au P.A.D.D. :**

1. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie : les paysages, la patrimoine, l'environnement
2. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père, par un développement équilibré de l'habitat
3. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité,
4. Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

Ces quatre grands axes sont ensuite développés sous formes d'orientations générales écrites. Certaines de ces orientations sont illustrées par des documents graphiques (à caractère strictement indicatif). Ces éléments cartographiques ont pour fonction d'aider à la compréhension et à l'illustration des orientations générales du PADD (cf pages suivantes).

1.1. Présentation synthétique du projet



1.1. Présentation synthétique du projet

Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole

Préserver les secteurs de forte sensibilité naturelle

 L'Acheneau et ses abords

 Les zones humides

Préserver les arbres et boisements

 Eléments arborés remarquables (*illustration indicative, non exhaustive*)

 Boisements (*illustration indicative, non exhaustive*)

Prendre en compte les secteurs viticoles

 Les secteurs objet d'un classement au titre des AOC

Prendre en compte certains panoramas vers le bourg

 Point de repère fort du paysage

Soutenir les activités économiques

par un renforcement du tissu économique local

Soutenir les polarités commerciales du bourg

 Centre-bourg (de la place de l'église à la pharmacie)

 Autres polarités commerciales ou de services

Prévoir la réalisation de deux zones d'activités

 à court/moyen terme

 à long terme

Affirmer et renforcer la vitalité du bourg

par un mode de développement urbain économe et durable

Soutenir les cœurs de vie du bourg

 Centre-bourg (place de l'église, place de la pompe, rue de Pomnic)

 Pôle d'équipements scolaires et péri-scolaires

 Vaste cœur de vie d'intérêt collectif ancré autour de la salle et les terrains de sport

 Espace d'intérêt collectif à créer ou conforter

 Valoriser les abords de l'Acheneau à hauteur du bourg

Favoriser la production de logements par renouvellement urbain

 Favoriser l'urbanisation des "dents creuses" et des principales entités végétales en complément de l'enveloppe urbaine existante (*illustration indicative, non exhaustive*)

 Favoriser la requalification de sites dans le bourg (*illustration indicative, non exhaustive*)

Programmer, échelonner les extensions urbaines à vocation d'habitat

 à court/moyen terme

 à moyen/long terme

 ménager des possibilités d'extensions du bourg à plus long terme en cohérence avec les besoins en logements

Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg

 Poursuivre les actions de retraitement d'entrées et de traversée du bourg

 Sécuriser les déplacements aux points névralgiques

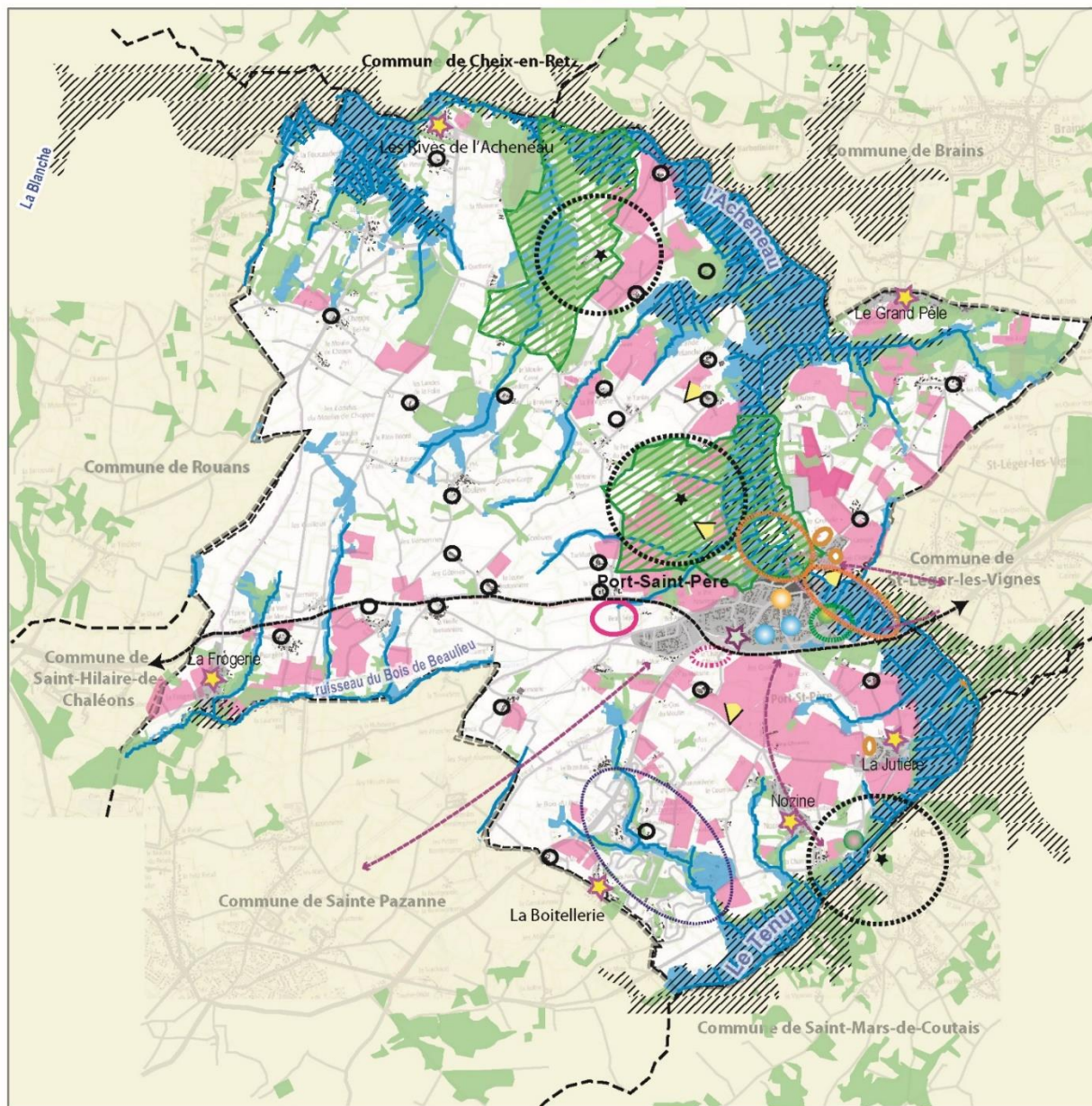
 Permettre un raccordement routier (entre la rue de Saint Mars et la rue des Epinettes)

Affirmer et compléter le réseau de liaisons douces (piétonnes/cyclables)

 liaison interquartier à préserver/à compléter

 liaisons bourg - campagne à préserver/à compléter (dont valoriser et faciliter l'accès depuis le village de la Jutière et vers la gare)

1.1. Présentation synthétique du projet



1.1. Présentation synthétique du projet

1. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie

Préserver les qualités paysagères et patrimoniales

-  Caractère original du centre-bourg ancien
-  Monument historique inscrit et site inscrit
-  Ensembles bâtis, bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou architectural à préserver voire à valoriser (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)
-  Eléments boisés, talus, haies végétales, alignements d'arbres ou arbres remarquables à préserver (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)
-  Cônes de vue sur des points de repères forts du paysage

Préserver l'environnement, préserver les grandes entités naturelles

-  Espaces boisés à préserver (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)
-  Cours d'eau et leurs abords à préserver
-  Zones humides à préserver (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)
-  Continuités écologiques (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)

Prendre en compte les risques

-  Préserver les secteurs concernés par le risque inondation

2. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Port-Saint-Père

Optimiser et privilégier la production de logements par renouvellement urbain

-  Densification de l'enveloppe urbaine : privilégier l'urbanisation des "dents creuses" et des principales entités végétales en complément de l'enveloppe urbaine existante
 -  Permettre une densification des enveloppes des principaux villages et hameaux
- Sur le reste de la commune, permettre la reprise et la réhabilitation des logements existants et permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)

Satisfaire une offre complémentaire en logements par des extensions maîtrisées

-  Extensions urbaines limitées en continuité du bourg et du village de La Jutière

3. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

Adapter l'offre en équipements ou services d'intérêt collectif

-  autour de la polarité du centre-bourg (de l'église à la mairie)
-  sur les pôles d'équipements scolaires et péri-scolaires
-  sur le pôle d'équipements sportifs et de loisirs (à l'Est du bourg et près de l'Acheneau)
-  sur la gare

Préserver ou renforcer des espaces de loisirs et de tourisme

-  les équipements sportifs et touristiques du sud-est du bourg
-  le long de l'Acheneau

Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité

-  Poursuivre le retraitement des entrées d'agglomération
-  Permettre la réalisation du projet d'aménagement de la RD 751 par le Département
-  Maintenir le réseau de liaisons douces existantes au sein du bourg
-  Favoriser les modes de déplacements doux à l'échelle de l'agglomération, à l'échelle communale en lien avec les communes voisines

4. Soutenir le tissu économique local

Soutenir la vitalité du territoire : ses commerces et services de proximité, ses activités artisanales

-  Création de la ZA de Beauséjour à court et moyen terme
-  Création de la ZA du Champ d'Alouettes à long terme
-  Conforter le pôle commercial des Epinettes

Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

-  Sites d'exploitation : favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles ou viticoles
-  Viticulture : préserver le potentiel viticole de la commune en excluant toute forme d'urbanisation sur les secteurs à enjeux viticoles

Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique (et cf. axe 3)

-  Conforter le pôle animalier dans son rôle touristique
-  Maintenir les chemins de randonnées (PDIPR) (cf. illustration graphique à l'échelle de la commune)
-  Préserver et compléter le réseau de liaisons douces (cf. illustration graphique à l'échelle de la commune)

1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont mises en œuvre par le règlement du P.L.U., comprenant :

- un règlement graphique (cf. pièce n° 4 du PLU), découpant notamment le territoire en zones, voire en secteurs spécifiques, en fonction de la vocation principale de leurs sols et répertoriant des éléments graphiques s'imposant et conditionnant les possibilités d'aménager ou de construire.
- un règlement écrit (cf. pièce n° 5 du PLU), précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune des zones voire pour des secteurs spécifiques.

Le plan de zonage du P.L.U. et son règlement déterminent des zones suivant les typologies prévues par le Code de l'Urbanisme, à savoir :

- **la zone U** : zone Urbaine, correspondant à des entités urbaines constructibles de l'agglomération ou de village, desservies par les réseaux
- **la zone AU** : zone A Urbaniser, correspondant aux secteurs destinés à l'urbanisation, distinguant les secteurs 1AU constructibles de suite de ceux maintenus en leur état "naturel" et destinés à une urbanisation ultérieure (secteurs 2AU),
- **la zone A** : zone Agricole, réservée aux activités agricoles et viticoles, ainsi qu'aux constructions et installations d'intérêt collectif n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole/viticole. Cette zone peut notamment comprendre des secteurs agricoles inconstructibles, au regard de leur sensibilité perçue ou bien à travers leur qualité paysagère ou naturelle, ou à travers leur proximité avec des zones urbaines justifiant l'interdiction d'établir de nouveaux bâtiments,
- **la zone N** : zone Naturelle, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique, paysager (boisements, marais, zones humides et abords de cours d'eau, continuums écologiques...) ainsi qu'aux secteurs soumis à des risques particuliers.

Il est à noter que les zones agricoles et naturelles peuvent comprendre des secteurs constructibles dits **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**.

Autres éléments portés sur le règlement graphique (zonage) :

- les secteurs concernés par des orientations d'aménagements et de programmation (OAP sectorielles),
- les secteurs inondables
- les haies, boisements à préserver, arbres isolés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les zones humides et les cours d'eau,
- les éléments du patrimoine bâti et du "petit patrimoine" local à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs d'intérêt patrimonial et paysager au sein du bourg,
- les voies et chemins à conserver et à entretenir au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme,
- les zones de sensibilité archéologique,
- les emplacements réservés.

1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

En cohérence avec les orientations du PADD, les différentes typologies de zones U, AU, A et N délimitées sur le territoire, sont elles-mêmes subdivisées en secteurs, en fonction de leur vocation principale et de leur mode, type ou nature d'occupation des sols. Le règlement délimite ainsi :

Les zones à vocation dominante d'HABITAT, comprenant les secteurs suivants

- Ua** Secteur urbain à dominante d'habitat et à mixité fonctionnelle comprenant l'essentiel des commerces et services du bourg dont :
- Uah** *Secteur visé par des conditions de hauteur particulières*
- Uac** *Secteur de centralité commerciale où le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit*
- Ub** Secteur urbain à dominante d'habitat en périphérie du centre-bourg dont :
- Ubb** *Lotissement de Bauvet visé par des dispositions spécifiques*
- Ubs** *Secteur à constructibilité limitée des Salettes*
- Uc** Secteur urbain à dominante d'habitat localisé en dehors du bourg (*village de la Jutière*)
- 1AUa** Secteur d'extension urbaine, ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- 2AUa** Secteur d'extension urbaine destiné à être urbanisé à plus long terme (fermé à l'urbanisation),

Les zones destinées à des équipements d'INTERET COLLECTIF, comprenant les secteurs suivants

- Ul** Secteur urbain destiné à des espaces, constructions ou équipements d'intérêt collectif
- Uft 1/2** Secteur urbain permettant l'accueil d'activités touristiques ou de loisirs (1 : Est du bourg / 2 : parc animalier)

Les zones destinées à des ACTIVITES ECONOMIQUES, comprenant les secteurs suivants

- Uec** Secteur destiné à des activités économiques à dominante commerciale, artisanale et de services
- 2AUe** Secteur d'extension urbaine destiné à être urbanisé à plus long terme (fermé à l'urbanisation),

Les zones AGRICOLES, comprenant les secteurs suivants

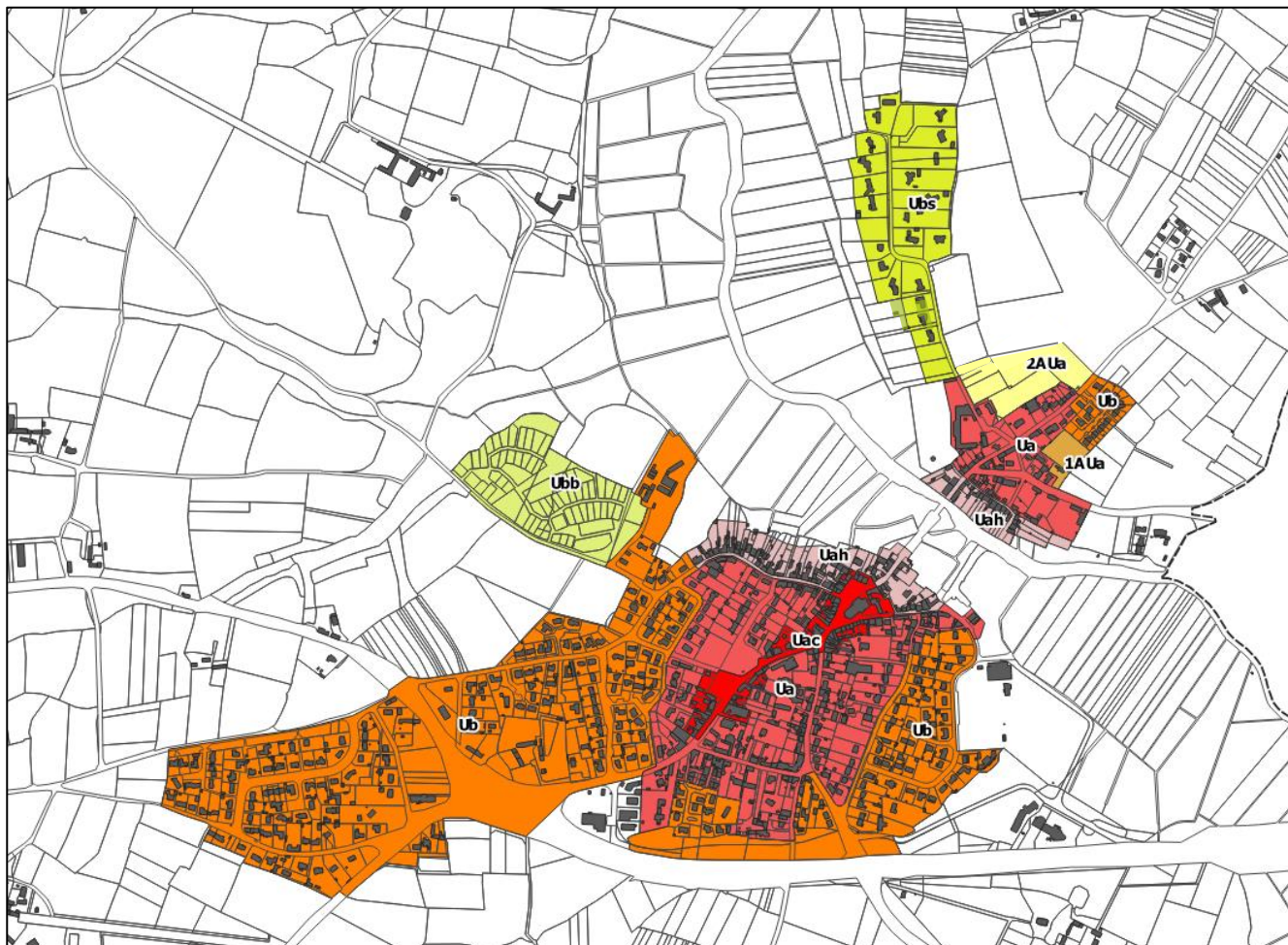
- Aa** Secteur agricole
- Ab** Secteur agricole de transition (Inconstructible à l'exception de cas spécifiés au règlement écrit)
- Ah** Secteur permettant l'accueil de nouvelles habitations (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) dont :
- Ahi** *Secteur concerné par un risque d'inondation*
- Aij** Site des jardins familiaux
- Ait** Secteur permettant l'accueil d'activités touristiques, récréatives, culturelles ou de loisirs
- An** Secteur agricole à enjeux environnementaux, écologiques ou paysagers (continuité écologique, proximité cours d'eau ...)
- As** Secteur recevant des unités de traitement collectif des eaux usées (station d'épuration)
- Av** Secteur agricole protégé pour son intérêt viticole (terrain AOC ou VDQS)

Les zones NATURELLES, comprenant les secteurs suivants

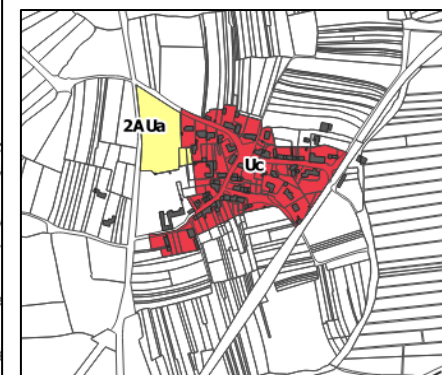
- Nn** Secteur naturel protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages (zones humides, boisements, ...), et participant aux continuités écologiques
- Nf** Secteur naturel forestier concerné par les activités de sylviculture et d'exploitation forestière
- Nr** Secteur à fort intérêt patrimonial et/ou architectural (abritant des bâtiments remarquables)
- Nr** Secteur naturel d'intérêt collectif à vocation récréative et de loisirs
- Nrt** Secteur permettant l'accueil d'activités touristiques, récréatives ou de loisirs (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) dont :
- Nrt1** *Site du camping de La Morinière, au contact du bourg de Port-Saint-Père*
- Nrt2** *Site du château de Briord*

1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Cartographie de la répartition géographique des zones à dominante d'habitat U et AU
offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :



Les zones Ua/Ub et AUa à vocation dominante d'habitat sur le bourg de Port-Saint-Père et sur le village de La Jutière

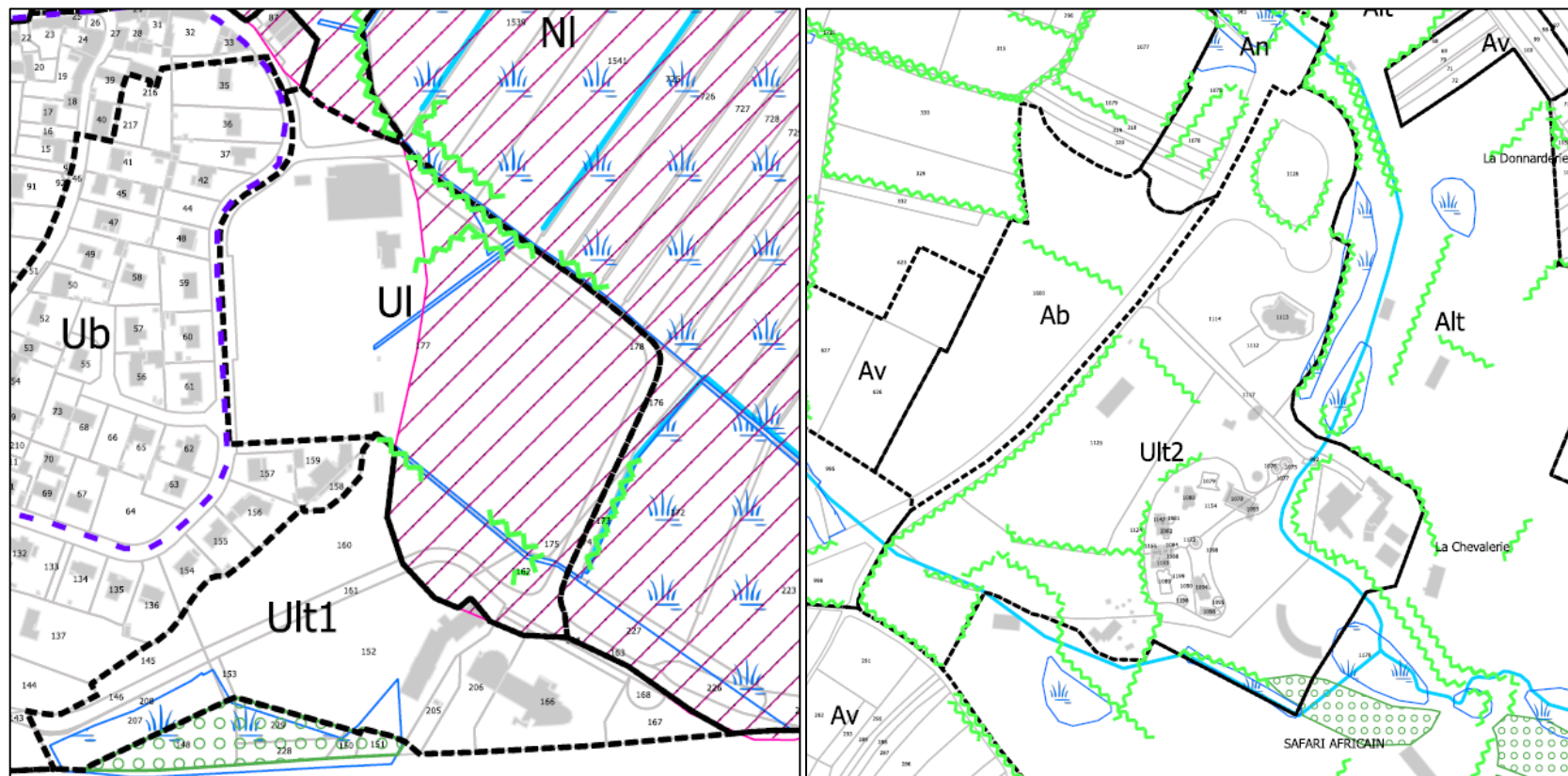


1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Les zones d'équipements d'intérêt collectif

Secteur **U_l** et **U_lt1** à l'Est du bourg : Terrains destinés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif

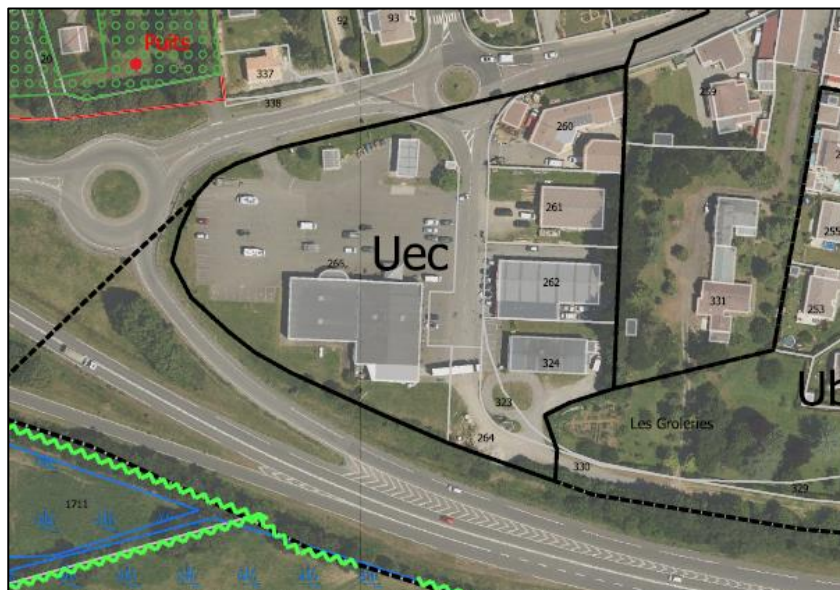
Secteur **U_lt2** parc animalier : Terrains destinés à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs



1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Les secteurs d'activités économiques (Ue)

Secteur Uec : La zone des Epinettes



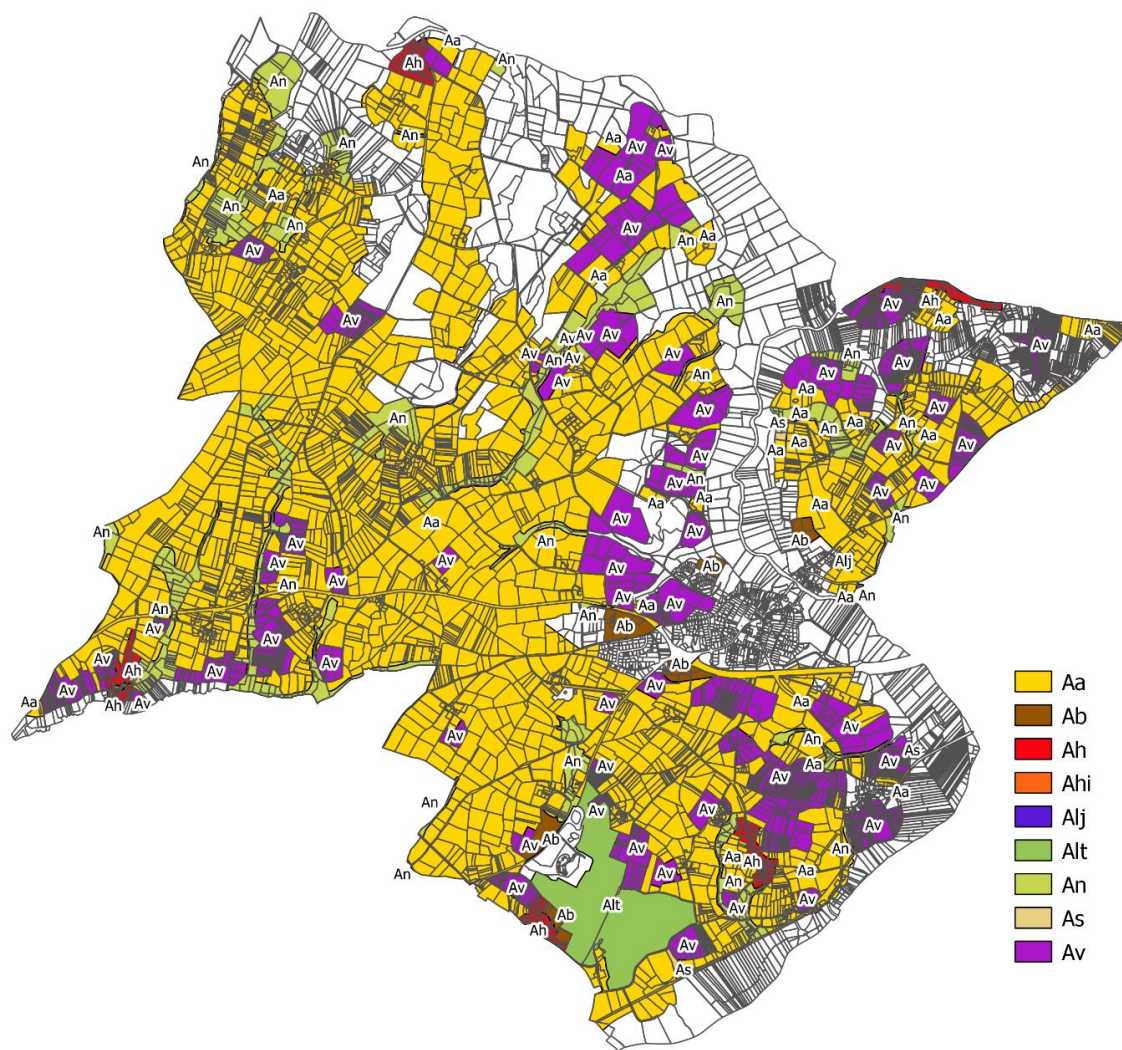
Secteur 2AUe : le projet de zone d'activités de Beauséjour



1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Les secteurs à dominante agricole

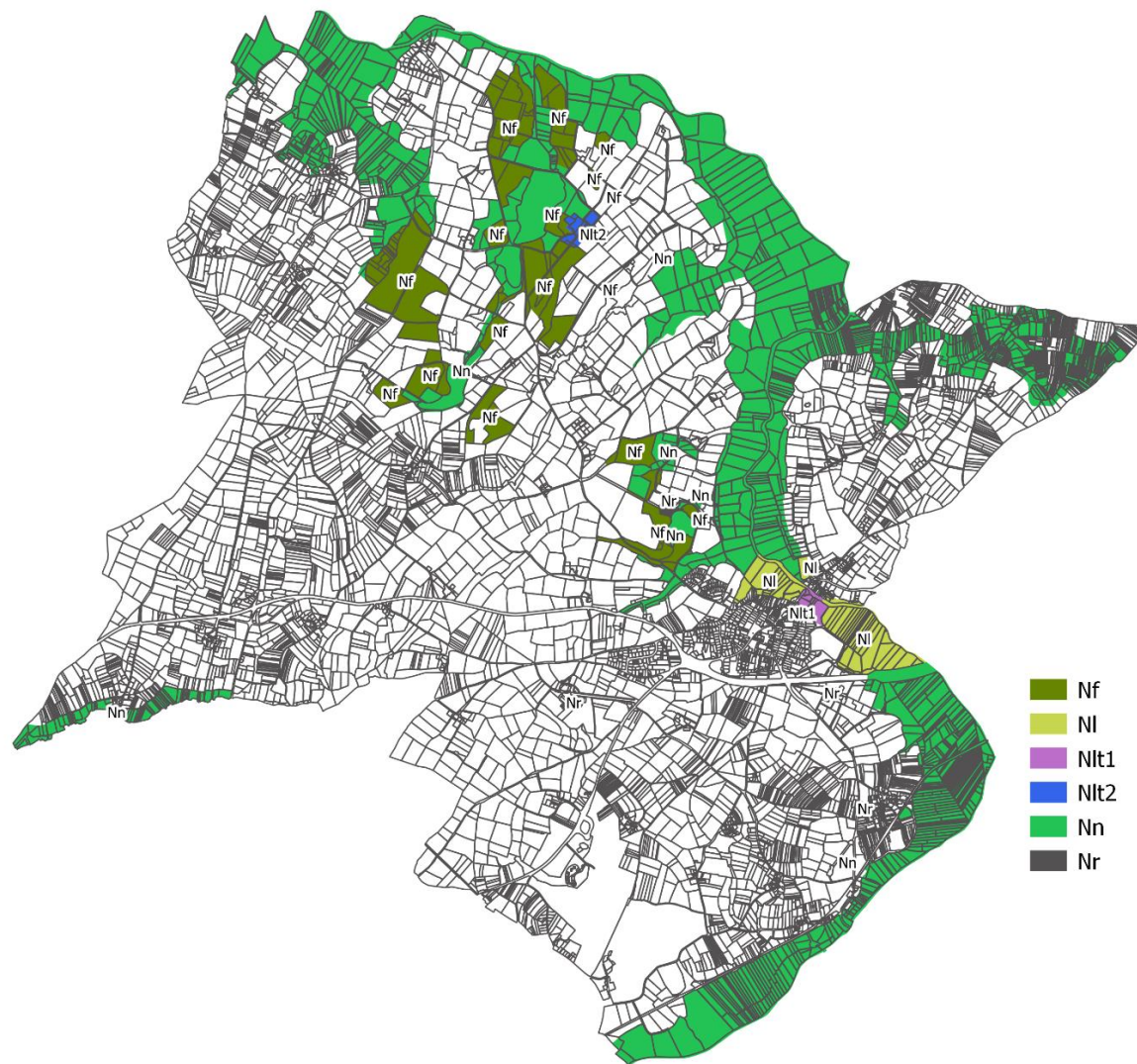
destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :



1.2. Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Les zones à dominante naturelle

garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinée aussi à préserver les ressources et à prévenir des risques



CHAPITRE 2

Résumé non technique de l'évaluation environnementale

1.1. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes

Ce chapitre indique le niveau d'articulation du PLU avec d'autres plans ou programmes afin d'apprécier les relations et la cohérence du PLU avec ces documents.

Ces plans et programmes sont listés à l'article R. 122-17 du code de l'environnement. Après exclusion explicitée des documents ne concernant pas le territoire ou sans aucun rapport avec le projet de PLU, le rapport de présentation rappelle les orientations des documents concernés et la manière dont le PLU les prend en compte ou est compatible avec eux.

Pour le PLU de Port-Saint-Père, ces documents sont :

- le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Retz,
- le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire,
- le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne,
- le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Pornic Agglo Pays de Retz,
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire,
- le Schéma Régional des Carrières,
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Le projet de PLU veille à prendre en compte ou à rester compatible avec tous ces documents.

Tout au long de la procédure, les représentants de la communauté d'agglomération et du SCoT ont été associés à la révision du PLU afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec celui du SCoT et du PLH.

1.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

La mise en œuvre du P.L.U. est susceptible d'avoir des incidences positives ou négatives sur l'environnement communal.

L'analyse de ces incidences porte sur l'ensemble des enjeux environnementaux importants identifiés dans l'état initial de l'environnement, en tenant compte de leur hiérarchisation. Elle est proportionnée aux enjeux du territoire de Port-Saint-Père.

Les principaux effets, positifs ou négatifs, permanents ou temporaires, ainsi que les mesures correctives proposées sont présentés en synthèse dans les tableaux ci-après. Ils portent :

- sur les secteurs à enjeux, qui sont les plus susceptibles d'être impactés par le plan. Il s'agit principalement des secteurs de développement de l'habitat et des activités économiques,
- sur le territoire communal d'une manière générale en appréciant l'impact du plan sur les différentes thématiques environnementales développées dans le cadre de l'analyse de l'état initial.

1.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Incidences des zones à urbaniser et/ou concernées par des projets d'aménagement

Des investigations spécifiques (relevés faune/flore, sondages pédologiques, ...) réalisées sur ces secteurs n'ont pas mises en évidence d'enjeux écologiques remarquables.

Secteur susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du PLU	Sensibilité environnementale	Incidences et mesures proposées
Secteur 1AUa à vocation d'habitat Les Granges Sud	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Site localisé à proximité des sites Natura 2000 'Estuaire de La Loire' (FR5200621 et FR5210103) intégrant l'ensemble de la vallée de l'Acheneau. Pas de continuité écologique identifiée dans le SRCE ou le SCoT ni dans la TVB communale. Absence de zones humides (selon l'inventaire communal) complété par une étude de pré-délimitation des zones humides au regard de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 : les sondages et l'analyse botanique réalisés confirment l'absence de sols hydromorphes (études pouvant être reprécisées dans le cadre des futures études d'aménagement du secteur) Terrain pâturé et jardin d'agrément, absence d'espèces d'intérêt patrimonial. Présence de quelques arbres au sein du jardin d'agrément	Incidences très faibles et limitées : - absence d'impact sur Natura 2000, - absence d'impact sur les zones humides, - absence de haies bocagères ou d'éléments arborés d'intérêt - eaux usées traitées en station d'épuration, - limitation de l'imperméabilisation des sols + mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales (le cas échéant, en fonction de la réglementation en vigueur)
Secteur 2AUa à vocation d'habitat Route de Brains	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Site localisé à proximité des sites Natura 2000 'Estuaire de La Loire' (FR5200621 et FR5210103) intégrant l'ensemble de la vallée de l'Acheneau. Pas de continuité écologique identifiée dans le SRCE ou le SCoT ni dans la TVB communale. Absence de zones humides (selon l'inventaire communal) complété par une étude de pré-délimitation des zones humides au regard de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 : les sondages et l'analyse botanique réalisés confirment l'absence de sols hydromorphes (études pouvant être reprécisées dans le cadre des futures études d'aménagement du secteur) Terrains exploités, sans intérêt écologique, absence d'espèces d'intérêt patrimonial. Présence de quelques arbres en limites séparatives Sud-Est et d'une haie le long de la route de Brains (30 ml environ), présentant des espèces communes + alignement de pêcheurs en limite Nord-Ouest du site	Incidences faibles et limitées : - absence d'impact sur Natura 2000 - absence de végétation au sein du secteur (hors plantations situées en limites séparatives) - haie située en bordure de la route de Brains potentiellement concernée par la création de l'accès principal au secteur. Le projet veillera, dans la mesure du possible à limiter la suppression des arbres. En tout état de cause, des plantations d'essences locales seront réalisées en compensation sur les limites Nord du futur quartier (en interface avec les terres agricoles) - eaux usées traitées en station d'épuration - limitation de l'imperméabilisation des sols + mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales

1.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Incidences des zones à urbaniser et/ou concernées par des projets d'aménagement (suite)

Secteur susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du PLU	Sensibilité environnementale	Incidences et mesures proposées
Secteur 2AUa à vocation d'habitat - La Jutière	Aucun espace naturel inventorié ou protégé. Site localisé à proximité du site Natura 2000 'Lac de Grand-Lieu' (FR5200625) intégrant la partie aval de la vallée du Tenu. Pas de continuité écologique identifiée dans le SRCE ou le SCoT ni dans la TVB communale. Absence de zones humides (selon l'inventaire communal) complété par une étude de pré-délimitation des zones humides au regard de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 : les sondages et l'analyse botanique réalisés confirment l'absence de sols hydromorphes (études pouvant être précisées dans le cadre des futures études d'aménagement du secteur) Le boisement correspond à un taillis (chênaie) planté au début des années 2000. absence d'espèces d'intérêt patrimonial. Belles haies bocagères en bordure de la rue de la Jutière et de la RD 64 comprenant notamment des chênes remarquables Aucune espèce floristique protégée et/ou patrimoniale inventoriée.	Incidences modérées : - absence d'impact sur Natura 2000 - Boisement de taille limitée, d'une vingtaine d'années, inséré entre une voie routière départementale (RD 64) et un secteur urbanisé relativement dense (village de La Jutière) - eaux usées traitées en station d'épuration - limitation de l'imperméabilisation des sols + mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales - Protection des haies bocagères, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, mise en place.

1.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Incidences des zones à urbaniser et/ou concernées par des projets d'aménagement (suite)

Secteur susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du PLU	Sensibilité environnementale	Incidences et mesures proposées
Secteur 2AUe à vocation d'activités économiques - Beauséjour	Un diagnostic naturaliste a été réalisé par le cabinet OCE Environnement dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC. Au regard des inventaires menés sur un cycle annuel, les principaux enjeux écologiques du site sont : - la préservation des haies bocagères et des continuités écologiques, - la prise en compte des espèces à enjeux. Compte tenu des espèces observées au sein du boisement (pinède) en bordure de l'étang et des connexions avec les milieux voisins, ce bois présente un intérêt fort. Le ruisseau et le fourré en bordure de ce dernier ont été classés en enjeu fort. Les prairies situées à proximité de l'étang et de la pinède ont été classées en enjeu modéré car elles fournissent une ressource alimentaire pour la faune. La haie bocagère en limite Est du projet est classée en enjeu majeur du fait de sa structure, de sa composition et des espèces faunistiques qui la sollicite. Le tronçon de haie comprenant le Chêne avec les indices de présence de Pique-prune et de Grand capricorne a été classé en enjeu majeur. Les autres haies bocagères en bon état de conservation ont été classées en enjeu fort.	Afin de tenir compte des enjeux environnementaux pré-identifiés par les premiers éléments d'étude menée par la communauté d'agglomération, le projet de révision du PLU prévoit notamment : - un classement du vallon humide Nord en zone An de manière à garantir sa préservation, - une préservation des zones humides inventoriées le long de ce ruisseau et la mise en place d'un recul tampon minimum par rapport à ce cours d'eau (cf. règlement écrit) - une préservation des haies bocagères existantes au travers d'un classement au titre de l'article L.151-23 du CU sur les plans de zonage, - une préservation du boisement central (pinède) au travers d'un classement au titre de l'article L.151-23 du CU sur les plans de zonage. En outre, lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur, des dispositions renforcées en matière de composition paysagère devront être proposées au regard des enjeux de perception depuis la RD 751 et le souhait de limiter la marge de recul (projet loi Barnier). En tout état de cause, une OAP de secteur devra être réalisé.

1.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Incidences du projet de PLU sur l'environnement

Incidences du projet sur les territoires limitrophes (déplacements, paysage, ...)	Les incidences du projet sur les territoires limitrophes resteront très limitées. Le développement de nouveaux quartiers d'habitat sur le bourg de Port-Saint-Père (et dans une moindre mesure du village de La Jutière) entraînera une augmentation des déplacements domicile-travail. Le développement d'une nouvelle zone d'activités sur Beauséjour est susceptible de limiter les migrations vers l'agglomération nantaise. Le projet prévoit l'amélioration et la sécurisation des flux, à la fois des flux routiers et des flux cyclables et piétonniers, avec notamment le retraitement des entrées de bourg, la création de nouveaux cheminements 'doux' qui offriront de meilleures conditions à l'ensemble des usagers dans leur déplacements, notamment en direction de Saint-Léger-les-Vignes, de Brains ou encore de Sainte-Pazanne. La présence de la gare est aussi valorisée, le projet ménage des possibilités d'extension de son parc de stationnement. Les ouvrages de traitement d'eaux usées des communes riveraines (Cheix-en-Retz, Brains et Saint-Mars-de-Coutais) sont susceptibles d'accueillir de nouveaux effluents liés aux possibilités de construction admises sur quelques hameaux. Ces effluents devraient rester en tout état de cause très limités au vu du faible nombre de logements escomptés sur ces secteurs.
Impacts envisagés des ouvertures à l'urbanisation	Les choix de développement urbain ont été fortement encadrés et conditionnés par des paramètres géographiques, techniques et réglementaires, mis en évidence par le diagnostic. Les choix retenus par le projet permettent de limiter la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie et de réduire les zones projetées à l'urbanisation par rapport au PLU antérieur (de 25,5 hectares de zones à urbaniser pour le PLU précédent à seulement 13 hectares pour le projet de PLU, soit une diminution de 50%). Les incidences de ces ouvertures à l'urbanisation seront limitées : • les milieux naturels les plus sensibles, notamment la vallée de l'Acheneau et la vallée du Tenu ainsi que les continuités écologiques identifiées à l'échelle communale sont préservés, • les zones humides, les boisements et haies d'intérêt écologique, hydrologique ou paysager sont préservés, • l'urbanisation de ces secteurs induira certes un accroissement de flux de véhicules (et par conséquent des émissions sonores et rejets à l'atmosphère supplémentaires), mais ceux-ci seront échelonnés dans le temps et seront répartis sur différentes voies permettant de ventiler les flux, de plus la création de cheminements 'doux' prévue dans le cadre des futures opérations limitera l'usage de la voiture pour les déplacements de proximité, • la très grande majorité des nouveaux logements créés seront raccordés à un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront ainsi traitées en stations d'épuration limitant les risques de pollution des milieux récepteurs, • des dispositions sont également prises pour la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols.

1.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Incidences du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité	L'activité agricole ne sera que très faiblement affectée par le développement urbain. Le projet veille à limiter l'étalement urbain en concentrant avant tout le développement urbain sur le bourg et sur La Jutière, en favorisant des opérations de densification, de renouvellement urbain et en limitant la consommation d'espace par rapport au PLU antérieur (approuvé en 2009). En comparaison avec le PLU précédent, le projet limite fortement les possibilités de construction de logements en campagne (possibilités réduites de moitié). Aucun nouveau hameau n'a été identifié pour la construction nouvelle. En outre, les périmètres constructibles sont ajustés de manière à éviter toute possibilité de construction générant une forme d'extension urbaine sur des espaces agricoles et/ou naturels. Toute amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées est exclue (autre que des constructions liées aux exploitations agricoles ou liées à des équipements d'intérêt collectif, ainsi que quelques changements de destination restant autorisés, à condition de ne pas créer de gêne pour l'activité agricole). Enfin, le projet veille également à prendre en compte la Charte Agricole de Loire-Atlantique.
Incidences sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux	Le projet n'affecte aucun milieu naturel sensible. Le développement urbain est projeté en dehors et à l'écart des milieux naturels les plus sensibles. De plus, comme énoncé page précédente, il veille à limiter la consommation d'espace et la ponction d'espaces naturels et agricoles. Les seuls espaces concernés par des extensions urbaines (au Nord et à l'Ouest du bourg, au Nord-Ouest de la Jutière) renferment des milieux ordinaires, peu propices au développement d'une forte biodiversité, ceux-ci se situant à proximité immédiate d'espaces déjà bâtis et sur des terrains à dominante agricole. On y rencontre des espaces communes à très communes. Seuls les site de La Jutière et de Beauséjour présentent une sensibilité environnementale du fait de la présence de boisements. Le bois de Beauséjour est préservé au titre de l'article L.151-23 du CU. Le boisement de La Jutière correspond à un bois planté il y a 20 ans, enclavé entre la RD64 et le village de La Jutière, qui ne présente pas d'intérêt écologique notable. Les zones humides inventoriées sont identifiées par un tramage au plan de zonage assorti de dispositions réglementaires permettant de les préserver conformément au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE Estuaire de la Loire. Les principales incidences sur les milieux naturels récepteurs resteront circonscrites aux rejets générés par le développement urbain : eaux usées (préalablement traitées) et eaux pluviales. Le projet prévoit d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et usées. Des coefficients d'imperméabilisation maximale sont ainsi définis par zone. Les stations d'épuration desservant le bourg de Port-Saint-Père et le village de La Jutière disposent des capacités suffisantes pour permettre l'urbanisation programmée pour les 10 prochaines années (en zones U et AU).

1.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Incidences du projet sur la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques (trames verte et bleue)	Le projet n'affecte pas la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques principaux sont préservés en zone naturelle (Nn, Nf), ou en zone agricole inconstructible (An, Av), avec un règlement adapté. Ces zonages permettent d'éviter toute construction au sein de ces espaces qui seraient susceptibles d'impacter le cycle de vie ou les voies de déplacement des espèces sauvages.
Incidences sur le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales	La mise en œuvre du projet implique un impact sur le paysage qui se traduit par : - la disparition de terrains agricoles en continuité du tissu urbain existant au profit de constructions nouvelles, - une densification des espaces agglomérés du bourg et dans une moindre mesure du village de La Jutière et des principaux hameaux, - la transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements (changement de destination). Mais qui reste limité, le projet prévoyant : - des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs de densification, de renouvellement urbain ou d'extensions urbaines qui veillent à réussir la greffe des nouveaux quartiers par rapport à leur environnement, qu'il soit agricole ou urbain. - la préservation d'éléments du paysage (bois, haies, arbres, zones humides) et du patrimoine localisés en campagne (patrimoine bâti, patrimoine rural, 'petit patrimoine'...), - la prise en compte des écrans boisés du patrimoine remarquable, y compris au sein du bourg, - la prise en compte des spécificités paysagères, urbaines et architecturales du secteur des Salettes, - la prise en compte des cônes de vue remarquables, notamment sur le clocher de l'église, - la préservation des espaces agricoles et naturels en limitant strictement les possibilités de construction en campagne.

1.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Incidences du projet sur la vulnérabilité du territoire, sur l'exposition aux risques et nuisances des populations	Le projet n'emporte pas d'augmentation ou de diminution de la vulnérabilité du territoire, de l'exposition aux risques et nuisances des populations. Le projet veille en effet à prendre en compte les terrains concernés par les risques d'inondation (Atlas des zones inondables de l'Acheneau et du Tenu, secteur Sud de La Frogerie). Il préserve ainsi les zones naturelles et agricoles non urbanisées de toute urbanisation nouvelle. Dans les zones déjà urbanisées situées au niveau de l'agglomération de Port-Saint-Père et concernées par l'atlas des zones inondables, le règlement admet les possibilités d'extension de constructions sous les conditions suivantes : • les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou, par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage), • la création de logement nouveau est interdite, • la reconstruction à l'identique après sinistre du à l'aléa inondation est interdite. Sur La Frogerie, le sous-secteur Ahî souligne la présence d'un risque d'inondation. Le règlement y interdit la création de logement nouveau, ainsi que les annexes (sauf par surélévation). Le projet prévoit aussi des mesures pour la gestion des eaux pluviales afin de limiter les débits rejetés. En outre, des coefficients d'imperméabilisation maximale sont fixés dans les zones urbaines et à urbaniser. Une régulation des eaux pluviales sera mise en place sur les secteurs d'urbanisation future. L'ensemble de ces dispositions permet de limiter les débits à l'aval. Le projet veille également à éviter le développement de constructions nouvelles destinées à des tiers à proximité de secteurs à source de risque, nuisance ou pollution. Les principales zones de développement de l'habitat sont situées à l'écart des RD 751 et 758. Le projet de zone d'activités de Beauséjour, tout comme le site du parc animalier, se situe à l'écart des principaux secteurs d'habitat, les zones d'équipements sportifs ou de loisirs sont préservées en UI et n'admettent pas de nouveaux logements. Le projet veille aussi à préserver les activités agricoles en évitant toute création de nouveau logement de tiers en campagne à proximité des sièges d'exploitation. Enfin, aucun secteur constructible (hors constructions admises par le règlement des zones A) n'est prévu à proximité des ouvrages de transport de gaz
Incidences en matière de déplacements et de lutte contre l'émission des gaz à effet de serre	L'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) permet de limiter les déplacements motorisés individuels, de favoriser l'utilisation des transports alternatifs à la voiture et notamment les modes de déplacements doux (piétons, cycles). Le projet veille à limiter les flux de véhicules et incite au recours aux 'déplacements doux' par l'affirmation d'un réseau de liaisons piétonnes et cyclables (assurant l'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux équipements d'intérêt collectif). En particulier, le choix du secteur de la Jutière, situé à proximité de la gare et du bourg, s'inscrit dans cette dynamique.

1.3. Incidences sur Natura 2000

Le projet du P.L.U. prend plusieurs dispositions pour éviter toute atteinte au milieu récepteur que constituent les sites Natura 2000 situés sur le territoire, et notamment celui de l'estuaire de la Loire qui constitue le milieu récepteur de l'essentiel des zones urbanisées et à urbaniser sur le territoire (bassin versant de l'Acheneau qui rejoint la Loire *in fine*).

En premier lieu, le projet communal vise à respecter au plus près les richesses naturelles, les conditions de fonctionnement, de dynamique du milieu physique actuel pour éviter de perturber les équilibres écologiques et la pérennité d'espèces rencontrées au sein des sites Natura 2000, en particulier les habitats et espèces d'intérêt communautaire pour lesquels les sites ont été désignés.

Les abords des cours d'eau, notamment l'Acheneau, et l'ensemble des marais et zones humides sont préservés au document graphique et au règlement du PLU (zone naturelle Nn ou An, recul inconstructible et tramage spécifique pour les zones humides assorti de dispositions réglementaires). Les boisements ainsi que les haies d'intérêt paysager, hydrologique et écologique sont également préservés. Ces éléments naturels contribuent à l'autoépuration et à la régulation des eaux et ainsi à la préservation de leur qualité.

De manière générale, le projet veille à préserver l'ensemble des éléments de la Trame Verte et Bleue et les continuités écologiques identifiées sur le territoire communal concourant à la préservation de la biodiversité.

D'autre part, le raccordement (actuel ou programmé) des principales zones urbanisées (bourg, Beauséjour, La Jutière, parc animalier) au réseau d'assainissement collectif permet de s'assurer un bon traitement des eaux usées en station d'épuration avant rejet vers le milieu récepteur, ce qui évite toute dénaturation potentielle de la qualité des eaux.

Il est également à noter que le projet limite la consommation d'espace par rapport au précédent PLU. Il intègre désormais des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, en lien avec le projet de zonage pluvial (en cours d'élaboration à l'échelle communautaire), afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les flux d'eaux pluviales en direction des milieux récepteurs et notamment la vallée de l'Acheneau, et les risques d'inondation.

Enfin, le développement urbain projeté se fera au sein du tissu urbain existant ou directement en continuité d'espaces déjà urbanisés sur des sites peu propices au développement d'une flore et d'une faune riche et d'intérêt patrimonial (comme cela a été démontré au chapitre 2 du Titre 3), il n'affectera en ce sens aucune espèce ni aucun habitat d'intérêt communautaire. De plus, des mesures sont prises dans le règlement et les OAP pour limiter leurs incidences sur l'environnement.

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000 et notamment celui de l'estuaire de la Loire. Il ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire. Il n'est donc pas proposé de mesures compensatoires, les mesures intrinsèques au projet permettant d'éviter toute atteinte aux sites Natura 2000 les plus proches.

1.4. Explications des choix retenus au regard d'alternatives

Dans le cadre de la réflexion sur l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, différentes alternatives de développement à l'échelle communale ont été présentées. Il a été choisi de renforcer le développement centré sur l'agglomération (cf. chapitre 3.4.2 du titre 3 du rapport de présentation) tout en maintenant quelques possibilités de construction sur les principaux villages et hameaux du territoire.

Le rapport de présentation fait également part des justifications liées au choix des secteurs d'extensions urbaines pour l'habitat, au regard du contexte réglementaire et des critères retenus pour définir les possibilités d'accueil de nouveaux logements en dehors du bourg. Il explique également les choix d'extensions en matière de zones d'activités économiques, en lien avec la réflexion menée à l'échelle intercommunale (stratégie foncière menée par Pornic Agglo Pays de Retz).

1.5. Suivi de l'application du PLU

En application de l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation d'espace, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation de ce plan.

Le P.L.U. devra donc faire l'objet d'**une analyse des résultats de son application d'ici à 2029 au plus tard**. Les critères, indicateurs et modalités retenus pour cette analyse sont précisés dans le présent rapport de présentation du P.L.U. (Titre 3 – chapitre 5).

Les indicateurs sont choisis pour être mesurables, afin d'être plus facilement utilisable pour le suivi.

CHAPITRE 3

Méthodologie de l'évaluation environnementale

2.1 Auteurs du PLU et de l'évaluation environnementale

REALISATION DES ETUDES :



Bureau d'études A+B Urbanisme et Environnement

Laurence ALLAIN et Sylvain JOUAN, Assistance complète à Maîtrise d'Ouvrage pour l'animation des réunions auprès de la collectivité et le montage global du dossier de PLU, pour la présentation de l'état initial de l'environnement, du projet et du zonage au rapport de présentation, pour la réalisation du diagnostic, pour la définition des indicateurs de suivi, pour la rédaction de l'évaluation environnementale du projet de PLU (intégrant notamment l'étude d'incidences Natura 2000, la prise en compte des continuités écologiques, l'intégration au PLU de l'inventaire des zones humides)

Assistée de :

Julie AVENEL, pour la réalisation de l'étude sur la Trame Verte et Bleue,

Ludovic BOUCHEREAU, pour l'assistance de manière générale à la procédure de révision et pour la numérisation du PLU.

2.2 Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisé

L'évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre d'une **démarche itérative tout au long de la procédure de révision du PLU** (voir page suivante), afin de prendre en compte l'environnement dans les choix opérés. Cette démarche a été facilitée par le fait que l'ensemble des études PLU ont été réalisées en interne par un seul et unique bureau d'études, ce qui facilite les échanges et la vision intégrée et transversale des problématiques environnementales. Les auteurs sont cités page précédente.

Le contenu du dossier d'évaluation environnementale est réparti sur plusieurs chapitres du rapport de présentation de manière à répondre aux prescriptions de l'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme.

C'est pourquoi, les éléments relatifs à l'évaluation environnementale sont intégrés au présent rapport de présentation, en particulier aux :

- **Titre 1, chapitre 3** relatif à l'état initial de l'environnement ,
- **Titre 2, chapitre 1** relatif à la **justification des choix** du P.A.D.D., au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement,
- **Titre 2, chapitre 2** relatif à la **traduction réglementaire** du P.A.D.D., au sein duquel sont précisées les caractéristiques des secteurs U, AU, A et N et de leurs sous-secteurs,
- **Titre 3** relatif à l'**évaluation environnementale** du PLU, incluant l'analyse des **incidences** du projet et les **mesures envisagées pour éviter, limiter ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement** contenues dans le projet de P.L.U., les raisons qui justifient les choix opérés au regard de **solutions de substitution raisonnables** ainsi que les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des implications du plan (suivi du PLU).

La méthodologie employée s'est articulée autour de la réalisation de trois phases successives :

1. l'élaboration d'un état initial de l'environnement ;
2. la réflexion sur le projet de territoire répondant aux enjeux de préservation de l'environnement ;
3. l'évaluation des incidences notables prévisibles sur l'environnement, avec le cas échéant la définition de mesures pour les éviter, les réduire, ou les compenser.

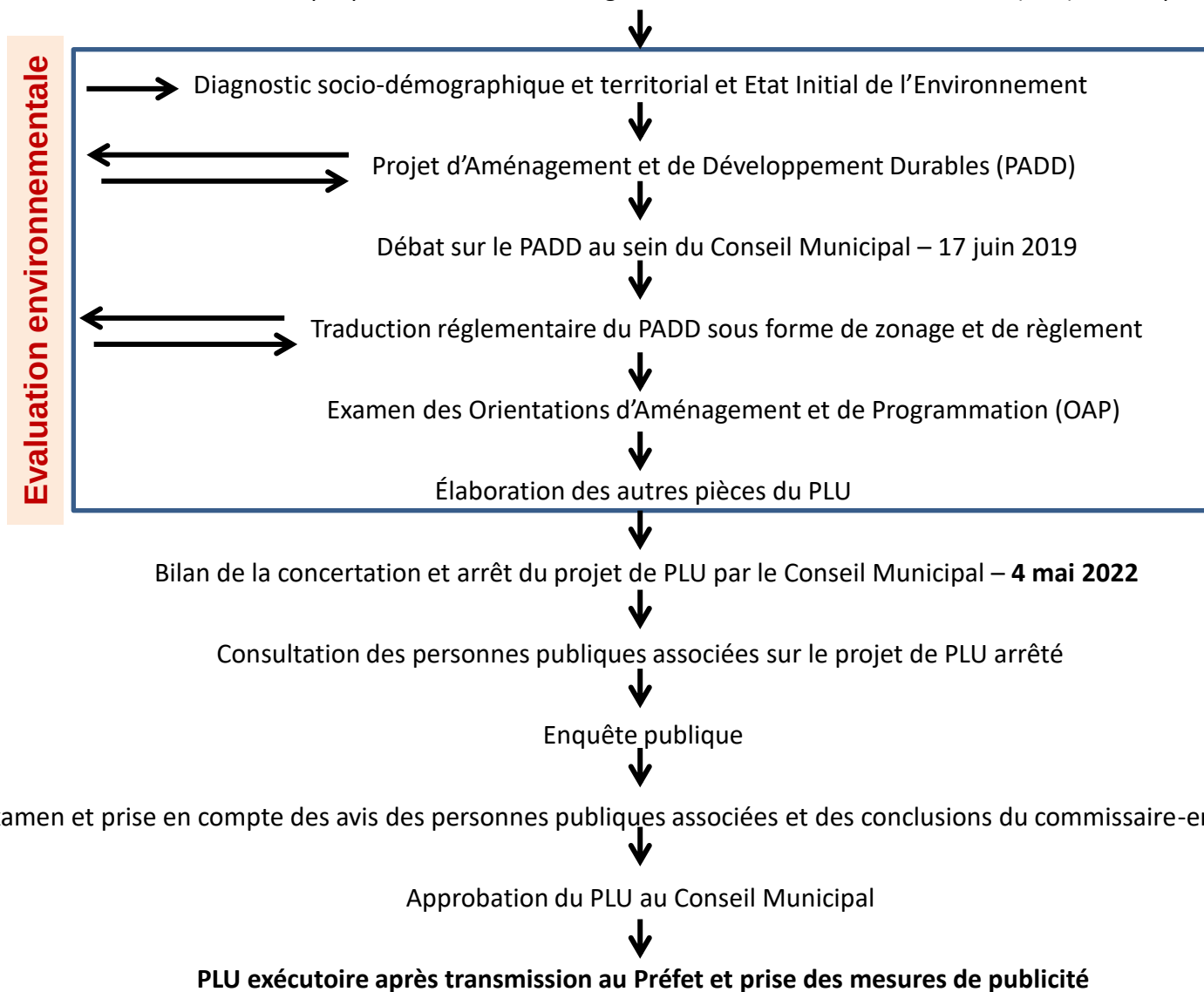
1. L'analyse de l'état initial du site et de son environnement permet de décrire de manière qualitative, voire quantitative, l'environnement proche et éloigné de la commune, passant donc d'analyses à des échelles variées, en fonction de thématiques environnementales et des secteurs étudiés. Cette analyse veille à mettre en évidence les éléments sensibles de l'environnement (notamment les secteurs revêtant un intérêt important comme les sites Natura 2000), les spécificités et les contraintes du contexte et les enjeux auxquels doit répondre le projet pour limiter ses effets sur le milieu naturel, physique ou humain et pour s'insérer au mieux dans son environnement. L'état initial de l'environnement permet aussi de constituer un état de référence pour le suivi du PLU.

Dans cette optique, l'analyse de l'état initial de l'environnement repose sur :

- **des investigations de terrain** réalisées par le bureau d'études A+B Urbanisme & Environnement sur l'ensemble du territoire communal, mais également sur ses marges (repérage notamment des points de vue sur le bourg, appréciation par la route des composantes et de la qualité paysagère du territoire communal, sa topographie, son occupation actuelle, réalisation de relevés relatifs aux réseaux, aux milieux naturels, observations ponctuelles de la faune et de la flore...), relevé du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', relevé des boisements, haies ou alignements d'arbres remarquables...

Une démarche itérative

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – 12 septembre 2016



2.2 Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisé

- ***l'inventaire des zones humides et des cours d'eau*** réalisé par EF Etudes en 2012
- ***l'inventaire des haies*** réalisé par la Fédération des Chasseurs des Pays de la Loire en 2009,
- ***des repérages et des clichés photographiques*** à la fois des principales entités paysagères, des espaces agricoles et naturels et des secteurs concernés par de potentielles extensions urbaines ou par des compléments d'urbanisation au sein du tissu urbain existant,
- ***des données bibliographiques :***
 - ..***climatologiques*** (données Météo France) : données à la station de Bouguenais (aéroport de Nantes-Atlantique),
 - ..***qualité de l'air*** (données Association Air Pays de la Loire relatives à la qualité de l'air dans les Pays de la Loire)
Plan climat Air et Energie, Pornic Agglo Pays de Retz, 2019
 - ..***contexte géologique et hydrogéologique*** (données du B.R.G.M. - Bureau de Recherche en Géologie Minière, site [Infoterre.brgm.fr](http://infoterre.brgm.fr))
 - ..***réseau hydrographique*** : Agence de l'Eau Loire-Bretagne, SDAGE Loire Bretagne ; Référentiel unique cours d'eau, DDTM 44, 1^{er} aout 2020
 - ..***paysage*** :
Atlas des paysages des Pays de La Loire sur le site Internet de la DREAL, 2016
Le patrimoine des communes de Loire-Atlantique Ed. Flohic, 1999
SCoT du Pays de Retz
 - ..***recensement, étude de milieux naturels inventoriés ou protégés*** sur Port-Saint-Père
Données de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Pays de la Loire – *Données sur les sites Natura 2000 et notamment le DOCOB, les ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique)*
Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire
Inventaire national du patrimoine naturel (Muséum national d'histoire naturelle)
SCoT du Pays de Retz

Etudes préalables à la création d'une ZAC sur le secteur de Beauséjour, Pornic Agglo Pays de Retz, OCE Environnement, 2019

..***risques*** : Données en ligne sur le site georisques.gouv.fr dont liste des Arrêtés de Catastrophe Naturelle, sites Basias
Données du BRGM *sur les phénomènes de retrait-gonflement des argiles*,
DDRM 2017 de Loire-Atlantique,

..***assainissement*** : Rapport annuel de Pornic Agglo Pays de Retz 2020
Portail de l'assainissement communal du Ministère, données 2020

..***données socio-économiques*** relatives à Port-Saint-Père :
INSEE (RGP 1990, 1999, 2013, 2018), RGA 2000 et 2010
Données communiquées par la Mairie (effectifs scolaires, naissances/décès, permis de construire, équipements publics existants,...)

.. ***déplacements*** : Résultats de comptages routiers (CD 44)

L'analyse de l'état initial n'a pas rencontré de difficultés particulières.

2. La prise en compte de l'environnement dans la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débute dès les premières réflexions sur le projet de territoire, notamment dans l'examen des scénarios de développement possibles. Elle se poursuit tout au long de la construction du projet de PLU, de la définition des orientations du PADD à leur traduction réglementaire sous formes de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La démarche vise à garantir la bonne prise en compte des enjeux environnementaux mis en évidence lors de la phase 1 en excluant voire en limitant les éventuelles incidences sur l'environnement.

2.2 Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été réalisé

3. L'analyse des incidences notables du plan sur l'environnement :

Elle est élaborée au regard du P.A.D.D. et de sa traduction réglementaire, mis en rapport avec des exigences réglementaires et de préservation de l'environnement.

L'évaluation est effectuée thème par thème puis porte sur les interactions entre les différentes composantes de l'environnement. Cette évaluation est quantitative chaque fois que possible compte tenu de l'état des connaissances, et/ou qualitative. Elle précise les incidences négatives mais aussi les incidences positives sur l'environnement.

Les mesures prises pour éviter, limiter ou compenser les conséquences du projet pour l'environnement répondent aux dispositions réglementaires (pouvant relever du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme, du Code Civil, etc.).

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de Présentation

ANNEXE 1 – Diagnostic agricole



Diagnostic agricole

Le bureau d'études Regards Partagés a réalisé une concertation avec l'ensemble des exploitants agricoles ayant leur siège sur la commune de Port Saint Père. Cette concertation s'est déroulée sous forme d'entretiens individuels en mairie, réalisés les 5, 12 et 23 mars 2021.

Cette concertation s'inscrit dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de Port Saint Père. Elle permet d'enrichir le diagnostic agricole de la commune.

Ce diagnostic a pour objectif de mettre en évidence les caractéristiques et enjeux de l'économie agricole communale afin de favoriser sa prise en compte dans les projets d'aménagement et de développement du territoire. La réflexion a ainsi été portée entre autres sur l'identification des bâtiments, les sites de production et transformation, les productions et surfaces d'exploitation, les conditions de circulation des engins agricoles, les modes d'exploitations, les projets des agriculteurs et les transmissions envisagées pour ceux s'approchant de la retraite.

Le projet de zonage a été présenté et permis de faire émerger certaines demandes de la part des agriculteurs. Cette approche concertée avec les agriculteurs a permis d'avoir une pleine connaissance des incidences éventuelles des projets sur leur activité.

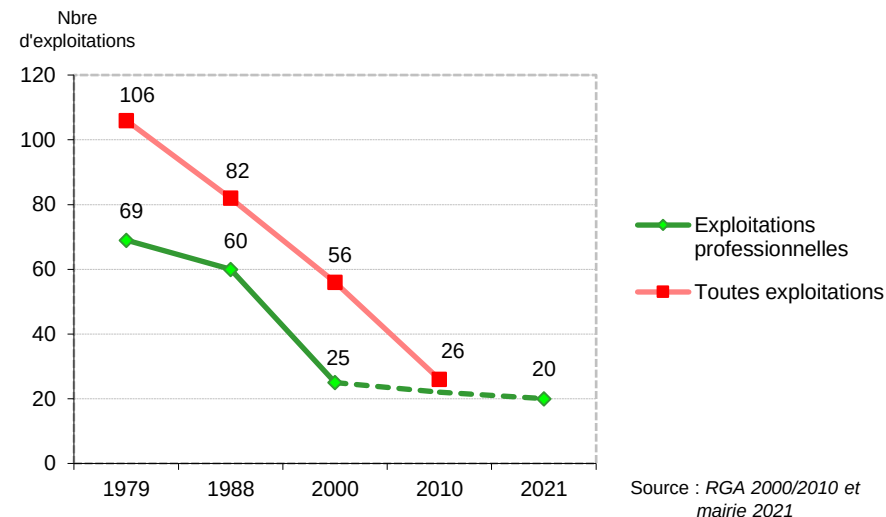
Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Des exploitations moins nombreuses mais dynamiques :

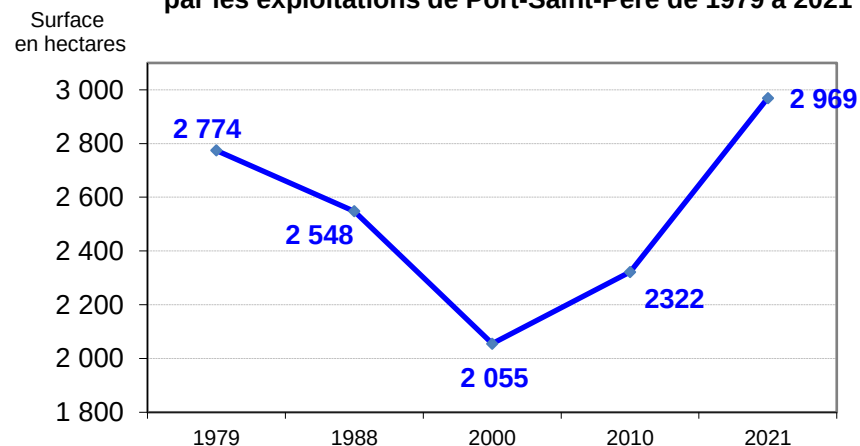
- ⇒ En 2021, **20 exploitations professionnelles ont leur siège social sur la commune**. Elles étaient 25 en 2000 et 60 en 1988, d'après le Recensement Général Agricole (RGA). Après une forte baisse dans les années '90', le nombre d'exploitations tend désormais à se stabiliser, les entreprises étant consolidées.
- ⇒ Les entretiens individuels montrent que les exploitations professionnelles s'organisent **très majoritairement sous formes sociétaires** (dont 7 GAEC et 6 EARL) mais qu'il reste encore 4 exploitations sous forme individuelle. La forme sociétaire est la forme privilégiée pour l'installation ou la reprise du capital d'exploitation pour un jeune désireux de s'installer en agriculture.
- ⇒ Au recensement général agricole, la Surface agricole utilisée (SAU) totale des exploitations de Port Saint Père était de 2322 ha en 2010 et avait progressé par rapport à 2000 (+267 ha) après une forte baisse entre 1979 et 2000 . Les entretiens individuels montrent que la SAU a encore progressé pour atteindre environ **2969 ha en 2021** (+647 hectares). Les terres de Port-Saint-Père ne sont quasiment plus utilisées que par des exploitations qui ont leur siège sur Port-Saint-Père et les exploitations disposent de surfaces importantes sur des communes voisines (815 ha au total), dont en particulier Sainte-Pazanne (395 ha), Saint-Léger-les-Vignes (82 ha), Cheix-en-Retz (72 ha), Saint-Hilaire-de-Chaléons (68,5 ha), Rouans (57 ha) ou encore Vue (53 ha).



Evolution du nombre d'exploitations agricoles à Port-Saint-Père de 1979 à 2021



Evolution de la Superficie Agricole Utilisée par les exploitations de Port-Saint-Père de 1979 à 2021



Source : RGA 2000/2010 et entretiens individuelles 2021

La carte illustre la commune de Port-Saint-Père et ses environs, avec une légende détaillée :

- Secteurs urbanisés** : Représentés par des zones grises.
- Secteurs de marais** : Représentés par des zones à motifs en damier bleu et blanc.
- Vignes** : Représentées par des zones roses.
- Autres lieux-dits ou maisons isolées** : Représentés par des symboles de maisons.
- Site d'exploitation agricole** : Représenté par un cercle noir.
- Site d'exploitation secondaire** : Représenté par un cercle orange.
- Viticulteur** : Représenté par un cercle jaune.
- Maraîcher** : Représenté par un cercle vert.
- Limite communale** : Représentée par une ligne pointillée noire.

La commune de Port-Saint-Père est au centre, avec le bourg de Port-Saint-Père. Les communes voisines sont : Cheix-en-Retz au nord, Brains au nord-est, Rouans à l'ouest, Saint-Hilaire-de-Chaléons à l'ouest-sud, Sainte-Pazanne au sud-ouest, Saint-Mars-de-Coutais au sud-est, et Brains au nord-est. Les lieux-dits et sites sont étiquetés : Le Plessis, La Berthaudière, La Gobinière, La Puillière, La Grande Pelletanche, La Piorgère, La Petite Pelletanche, Les Landes de la Folie, Le Belvédère, Le Tanlay Centre équestre, La Boulaye, La Jeune Bretonnière, Tartifume, CUMA, La Terguerie, La Vieille Bretonnière, La Piorgère, La Bernairie, La Métairie Neuve, Beaumanoir, La Chevalerie, Le Grand Moulin, Planète Sauvage, Le Fief St-Mars, Les Planchettes, Poney club, et St-Mars-de-Coutais.

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

L'agriculture à Port-Saint-Père, une entreprise de 60 actifs en 2021 :

⇒ Les exploitations de la commune rencontrées en 2021 représentent 60 emplois, auxquels s'ajoutent les emplois liés au parc animalier (90 emplois à l'année et 150 en saison).

De nombreux départs en retraite en perspective dans les dix ans à venir mais une continuité d'exploitation déjà assurée pour la plupart

⇒ La moyenne d'âge des agriculteurs rencontrés en 2021 est de 46 ans (moyenne d'âge des chefs d'exploitation).

⇒ 15 agriculteurs sur 38 chefs d'exploitation ont plus de 55 ans :

- . La plupart sont en société avec des associés plus jeunes qui pourront poursuivre l'activité après leur départ en retraite.
- . deux d'entre eux ont entamé des négociations pour la reprise de leur outil d'exploitation
- . 1 s'arrêtera en 2026 sans projet de vente (démantèlement)
- . 2 s'arrêteront d'ici 2030, sans repreneur à l'heure actuelle

⇒ D'ici 2031, 11 exploitations seront concernées par des départs en retraite de chefs d'exploitation (soit un peu plus de la moitié). Seuls 2 voire 3 sièges d'exploitation sont susceptibles de ne pas être repris.

Une activité agricole traditionnellement tournée vers l'élevage, une augmentation des cultures céréalières

⇒ Les principales productions sont le lait, la viande, la culture céréalière.

⇒ Il existe également sur la commune des élevages de porcs, de brebis et de volailles, une exploitation de maraîchage, deux viticulteurs et deux élevages de chevaux. Le parc animalier 'Planète Sauvage', avec ses 1150 à 1200 animaux (120 espèces différentes), constitue une activité spécifique.

⇒ La superficie des vignes n'a cessé de chuter depuis les années '70'. Elle a été divisée par 4 depuis 2000.

Cf. tableau page suivante

Des fermes de tailles importantes et un parcellaire regroupé :

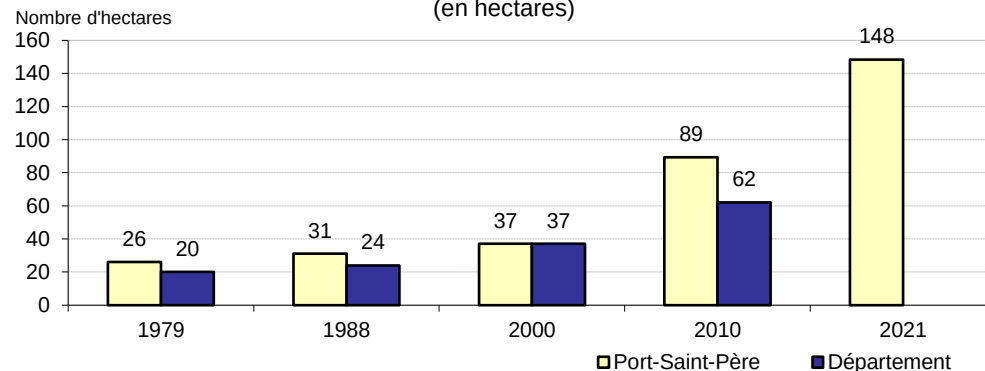
⇒ La baisse du nombre d'exploitations s'est accompagnée d'une concentration des moyens de production et des terres entraînant une tendance à l'agrandissement des structures agricoles, facilité en outre par des opérations de remembrement (dont celui lié à la route des carrières' RD 79).

⇒ La **surface agricole utile moyenne par exploitation est de 150 hectares** environ en 2021 contre 89 en 2010 et 37 en 2000. Cet agrandissement est principalement lié à la reprise de terres de certaines exploitations arrêtées.

⇒ Cette moyenne cache cependant quelques disparités : de petites structures foncières côtoient des structures beaucoup plus importantes : 11 disposent de 50 à 200 d'hectares, 6 exploitations de plus de 200 ha, 3 disposent de moins de 50 ha.

⇒ L'exploitation des sols s'effectue par grands ensembles relativement continus. Cette pratique permet à la fois de limiter les déplacements pour les travaux agricoles, mais aussi de rentabiliser les parcelles à leur maximum (minimiser la perte d'espace). Le risque de telles pratiques demeure le recul du système de haies bocagères et un impact paysager, contenu toutefois par les mesures de préservation de 'surfaces vertes' liées à la PAC. Outre le caractère identitaire local fort, la gestion des eaux pluviales pourrait également être remise en cause.

Evolution de la taille moyenne des exploitations
(en hectares)



Source : RGA 2000 et 2010, entretiens individuels 2021

Une activité agricole assez diversifiée, tournée vers l'élevage et la production céréalière

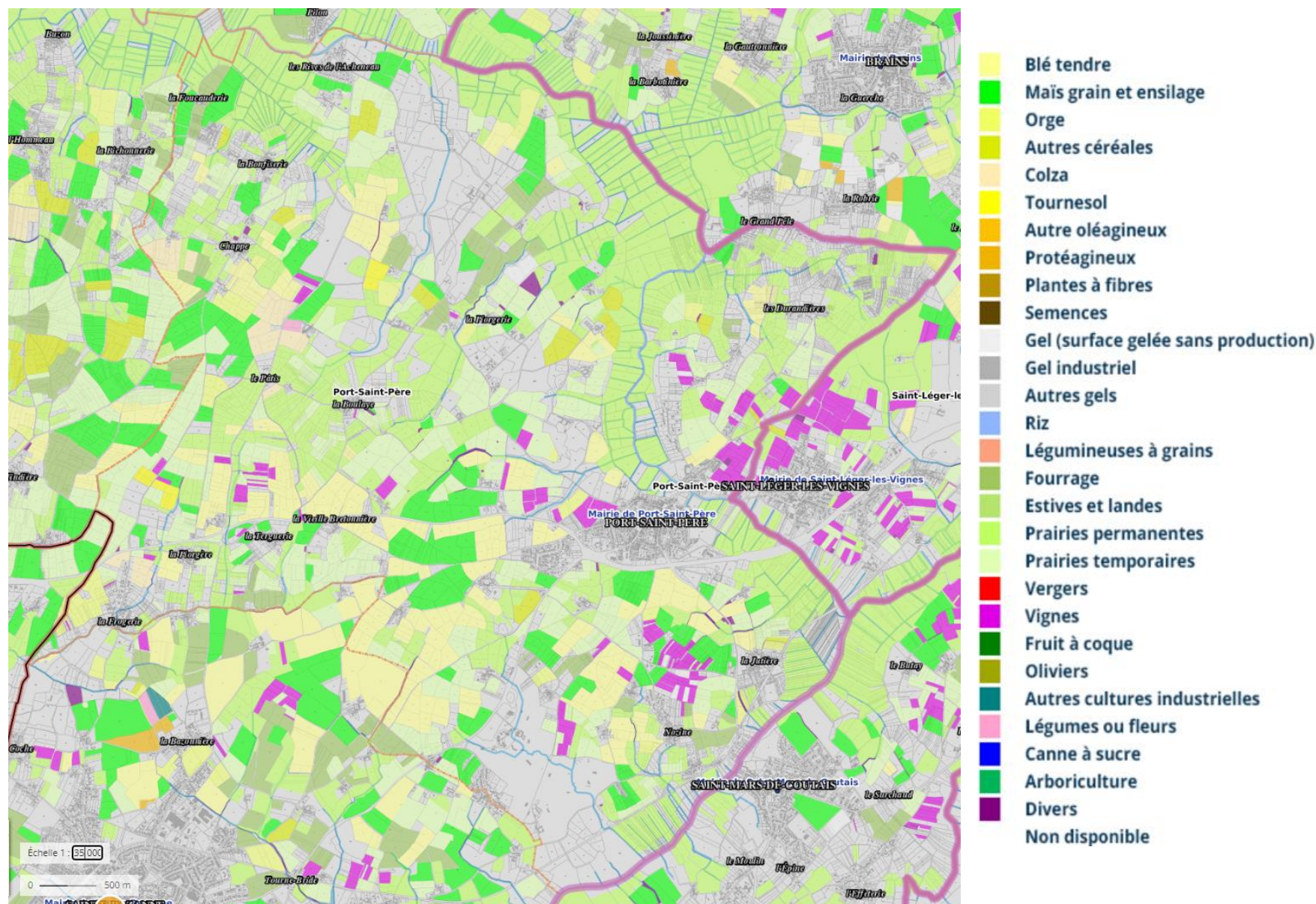
Commune de Port-Saint-Père	1979	1988	2000	2010					
Chefs et coexploitants-Total	109	94	63	42					
Chefs et coexploitants à temps complet	79	68	30	nc					
Pop. familiale active sur les expl.	204	169	89	nc					
UTA Familiales	166	123	53	nc					
UTA salariés	19	14	11	9					
UTA totales (y c. ETA-CUMA)	186	138	64	50					
Utilisation du sol	Nb d'exploitations				Superficie en ha				
Commune de Port-Saint-Père	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010	2021
Céréales	59	57	23	20	213	419	270	420	
Fourrages en cult. Ppale	82	70	37	21	2 287	1 919	1 577	1805	
Superf. toujours en herbe	80	68	36	21	977	880	503	620	
Superf. Agricole Utilisée	106	82	56	26	2 774	2 548	2 055	2 322	
Terres labourables	77	67	27	nc	1 525	1 479	1 403	1 636	
Blé tendre	48	47	21	15	119	172	206	294	
Oléagineux	nc	6	3	nc	nc	15	9	nc	
Maïs (total)	54	57	19	nc	325	451	276	nc	
Prairies temporaires	67	49	22	nc	860	472	832	nc	
Vignes	96	69	39	9	262	183	141	62	34
Superficie en fermage	66	60	28	nc	1 748	1 695	1 747	nc	
Superficie irriguée	c	7	5	nc	c	29	42	nc	170
Superficie drainée	0	c	13	nc	0	c	98	nc	252
Cheptel	Nb d'exploitations				Effectifs				
Commune de Port-Saint-Père	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010	2021
Total cheptel (UGB)						3298	3186	3041	
Vaches laitières	63	38	16	10	846	712	489	498	590
Vaches nourrices	14	23	14	14	93	294	421	652	905
Total bovins	75	60	23	19	3 308	2 995	2 739	3 351	1 946
Total équidés	21	3	10	nc	28	10	23	nc	120
Total brebis	5	5	c	3	445	333	nc	nc	100
Total volailles	55	50	26	nc	5 471	6 185	24 337	nc	22 000
Total porcins	8	8	c	nc	673	1 165	c	nc	250

Source : RGA 1979, 1988, 2000 et 2010 ; entretiens individuelles 2021

⇒ **70 % de la SAU des exploitations sont réservés aux terres labourables** (58 % en 1988). La part des céréales dans la SAU progresse depuis 2000 (+36%), notamment le blé tendre.

⇒ Après une forte baisse entre 1979 et 2000, la **superficie des surfaces toujours en herbe cesse de diminuer** (+117 ha entre 2000 et 2010). Elle représente encore + du quart de la SAU des exploitations, du fait notamment de la présence des marais de l'Acheneau et des mesures MAE. 6

Une activité agricole assez diversifiée, tournée vers l'élevage et la production céréalière



Source : Geoportail, registre parcellaire graphique (RPG 2019) Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt

Une activité agricole assez diversifiée, tournée vers l'élevage et la production céréalière

Plusieurs conversions/installations en bio ont eu lieu ces dernières années

- Deux exploitations de bovins viande ont actuellement le label, représentant environ 230 hectares au total
- Deux exploitations ont pour projet de se convertir (élevage laitier)

Une diversification de l'agriculture d'ores et déjà engagée:

- 8 exploitations pratiquent la vente directe
- Certaines exploitations pratiquent l'agrotourisme avec hébergement (1), accueil des enfants dans un but pédagogique (2) ou accueil de camping-cars (1). Certaines projettent de développer l'hébergement à la ferme.
- La valorisation économique du bois de la haie à travers la mise en place d'une filière bois-énergie dédiée (c'est-à-dire, sous forme de bois déchiqueté - plaquettes bocagères) n'est pour le moment pas ou peu engagée par les agriculteurs de la commune. Le bois est coupé pour la consommation personnelle, en bois de chauffage. Si vente il y a, elle reste informelle et accessoire.

Les déplacements liés aux pratiques agricoles parfois difficiles sur les routes départementales, notamment la RD 751

- ⇒ Les difficultés de traversée de la RD 751 sont mentionnées à plusieurs reprises, de même que les vitesses souvent excessives sur certaines voies, où le trafic s'accroît (RD 80, RD 303, RD 64, route de la Métairie Neuve, route de La Boitellerie). Certains carrefours dangereux sont mentionnés (Moulin Briord sur la RD 303, La Lande sur la RD 751, La Métairie Neuve sur la RD 758). L'aménagement du giratoire de La Paternière a permis d'améliorer les conditions de déplacement.
- ⇒ Quelques difficultés de traversée de certains villages sont aussi mentionnées, notamment sur le secteur de La Tellerie (voies étroites, stationnement sur voie publique)
- ⇒ Les difficultés de traversée du bourg sont peu mentionnées.
- ⇒ Les agriculteurs ont aussi évoqué leur inquiétude sur le projet de doublement de la RD 751 et ses futures conditions d'accès

Une cohabitation sereine avec les tiers non agricoles à proximité des sites d'exploitation

La quasi-totalité des sites d'exploitation présente des tiers à proximité. Au total, une cinquantaine de tiers sont recensés à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation (dont une part non négligeable de tiers familiaux). Si certains problèmes de voisinage ont pu être constatés par le passé, aucun exploitant ne rencontre aujourd'hui de véritable conflit de cohabitation.

Des sols à valeurs agronomiques et économiques

La commune est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlée « Gros plant du pays nantais », « Muscadet », « Muscadet Côtes de Grandlieu » ainsi que l'aire de production des Indications Géographiques Protégées « Bœuf du Maine », « Bœuf de Vendée », « Pâté de campagne Breton », « Volailles d'Ancenis », « Farine de Blé noir de Bretagne », « Mâche nantaise », « Brioche vendéenne », « Gâche vendéenne » et « Val de Loire ». Au sein de la commune, 326 hectares sont classés en AOC « Muscadet » dont 259 ha en AOC « Muscadet Côtes de Gandlieu » et 300 ha en AOC « Gros plant du pays nantais » (*cf cartes pages suivantes*).

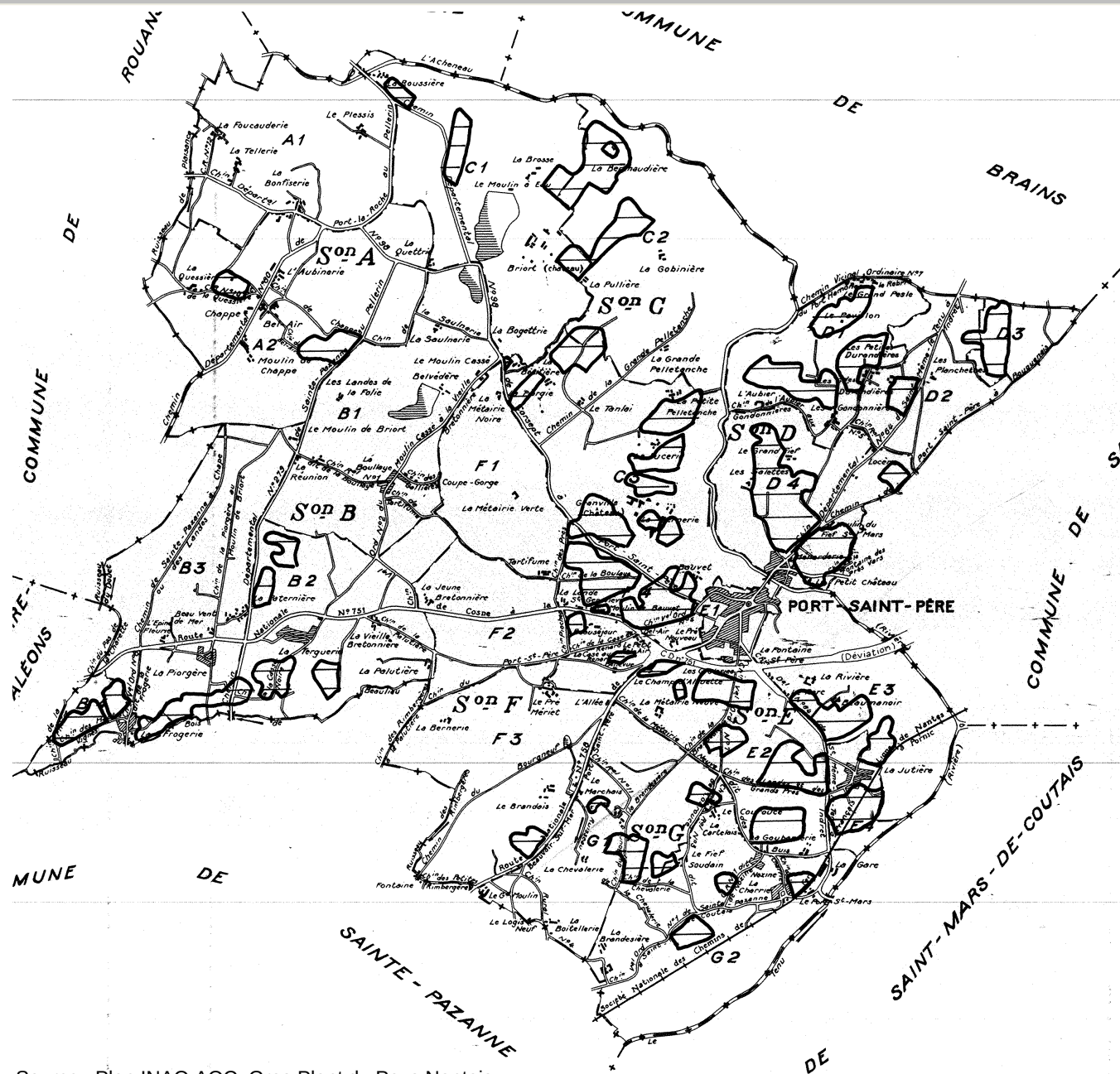
A noter que l'INAO est associé à la procédure de révision du PLU et émet un avis sur le projet de PLU qui sera arrêté par le Conseil Municipal.

Le territoire communal est aussi largement concerné par des emprises de marais. 15 exploitations ont des terres de marais. Parmi ceux-ci, 12 bénéficient des mesures agro-environnementales (MAE).

Une cartographie à l'échelle communale des exploitations :

Dans le cadre des entretiens individuels, la localisation des sièges, des bâtiments d'exploitations, des logements de fonction, des tiers voisins, des hangars, éventuels projets... a été vérifiée sur les plans cadastraux et a permis de vérifier que le projet de PLU était adapté à la réalité du territoire et ne compromettait pas leur développement (*cf. page suivante*)

Une activité agricole assez diversifiée, tournée vers l'élevage et la production céréalière



➤ **Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée « Gros Plant du Pays Nantais »** à l'intérieur duquel sont situées des parcelles, plantées ou non, susceptibles de produire une denrée de qualité supérieure.



Les principaux enjeux agricoles pour la commune de Port-Saint-Père

Plusieurs menaces pesant sur l'agriculture communale ont été relevées suite aux entretiens menés avec les exploitants. Les enjeux suivants se dégagent :

- **Le maintien des emplois agricoles et le développement d'une agriculture de proximité et productrice d'emplois** : ménager des possibilités d'installation, de reprise et de développement des exploitations
- **La recherche d'un équilibre entre développement urbain et agricole**. Les agriculteurs de la commune ont besoin de sécurité et de visibilité foncière pour gérer leurs activités, pour anticiper et s'adapter. Comme la majorité des agriculteurs pratiquent l'élevage, cette nécessité est renforcée par les besoins en surface d'épandage.
- **Prendre en considération l'impact des projets urbains sur l'agriculture et la viticulture**, à noter que de nombreux secteurs viticoles faisant l'objet d'un classement AOC sont présents sur la commune et notamment autour du bourg. La prise en compte des enjeux agricoles passe aussi par **des choix d'aménagement et de développement du territoire économes d'espace**. L'enjeu est de préserver l'espace agricole du mitage, d'organiser l'urbanisation au sein ou dans la continuité des tissus urbains existants et de prévoir des formes et densités urbaines permettant de limiter les consommations d'espaces agricole.
- Trois sites d'exploitation (élevage et viticulteur) sont localisés à proximité du bourg et du village de La Jutière, et sont à prendre en considération dans les projets de développement de la commune.
- **Le maintien d'une cohabitation sereine entre tiers et activité agricole/viticole**
- **La nécessaire prise en compte des circulations des engins agricoles dans les actions de retraitement des voies du bourg ou de villages**, et intégrer de manière générale les circulations des engins agricoles dans les réflexions des projets d'aménagement, notamment le projet de doublement de la RD 751

- **Limiter la constructibilité sur les secteurs AOC viticoles** « Muscadet cotes de Grand Lieu », « Muscadet » et « Gros plant du pays nantais » tout en ménageant des possibilités de développement des sites d'exploitation
- **Le soutien des initiatives de diversification de l'activité agricole** (vente directe, agro-tourisme, accueil pédagogique, développement de la filière bois-énergie, ...)
- **L'entretien par l'agriculture et par la viticulture des qualités naturelles et paysagères de la commune, de la trame verte et bleue**

Des continuités écologiques sont identifiées au sein de l'espace agricole. Ces continuités s'appuient sur la trame bocagère, sur les boisements et/ou sur la présence de zones humides (dont marais de l'Acheneau), cours d'eau ou talwegs.

Le maillage de haies participe à la qualité paysagère de la commune, au bien-être des animaux, à l'intégration des constructions et exerce un ensemble de fonctions agronomiques et environnementales (brise-vent, anti-érosive, épuratoire, etc.). Les vignes peuvent également jouer un rôle paysager important. Ces haies et ces vignes participent fortement à la mise en scène du paysage de Port-Saint-Père.

En évitant l'enfrichement et la fermeture de ce milieu écologiquement riche (Natura 2000), le **maintien de l'élevage sur les emprises de marais constitue également un enjeu essentiel** pour la commune.

La préservation des qualités naturelles et paysagères de la commune implique une gestion par l'agriculture et la viticulture.

La prise en compte de la Charte agricole et son volet viticole

Le 13 février 2012, le préfet de la Loire-Atlantique et les présidents de la Chambre d'Agriculture, du Conseil Général et de l'Association Fédérative des Maires signent la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

Chacune des parties signataires y réaffirme sa volonté d'assurer l'avenir de l'agriculture qui occupe et entretient près des deux tiers du département, et par conséquent son engagement à veiller à la limitation de la consommation des surfaces qui lui sont indispensables.

En effet, l'évolution de la démographie et des modes de vie s'accompagnent d'une extension urbaine et d'un développement des infrastructures fortement consommateurs de terres agricoles, au point de devenir une réelle menace pour la pérennité de cette activité.

La charte n'est pas un document opposable réglementairement : elle est un recueil de valeurs et de principes partagés des différents partenaires au sujet de l'aménagement et de la gestion de l'espace notamment agricole.

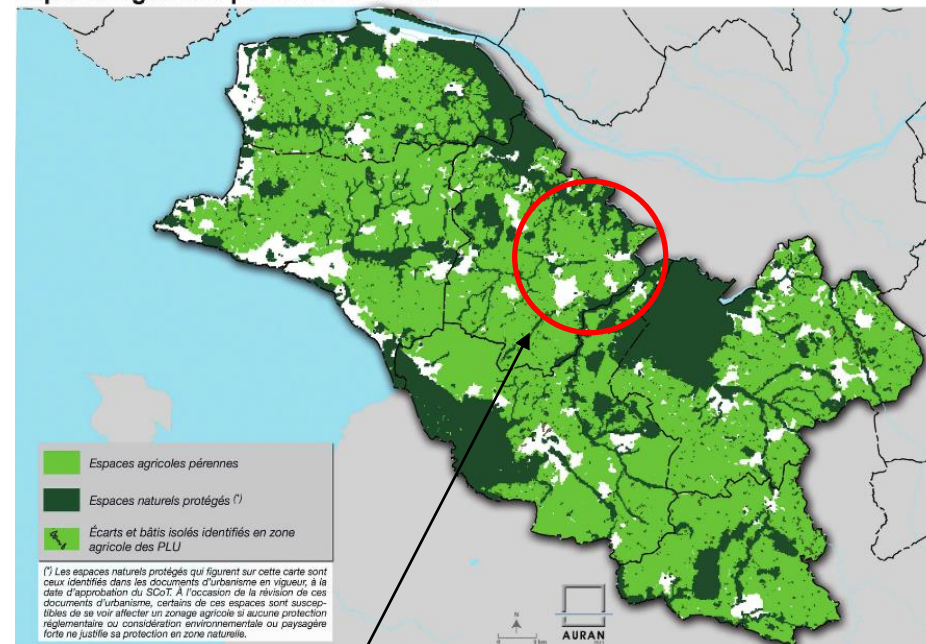
L'objectif de la charte est d'être au service des acteurs de l'aménagement du territoire et en particulier des élus locaux. Elle présente les outils disponibles et propose des recommandations en matière de gestion économe de l'espace, de construction en zone agricole et rurale ou pour les zonages d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Source : <http://www.loire-atlantique.chambagri.fr>

Les espaces agricoles pérennes (EAP) du SCoT du Pays de Retz

Le SCoT définit un projet pour le développement durable d'un territoire à un horizon de vingt ans.

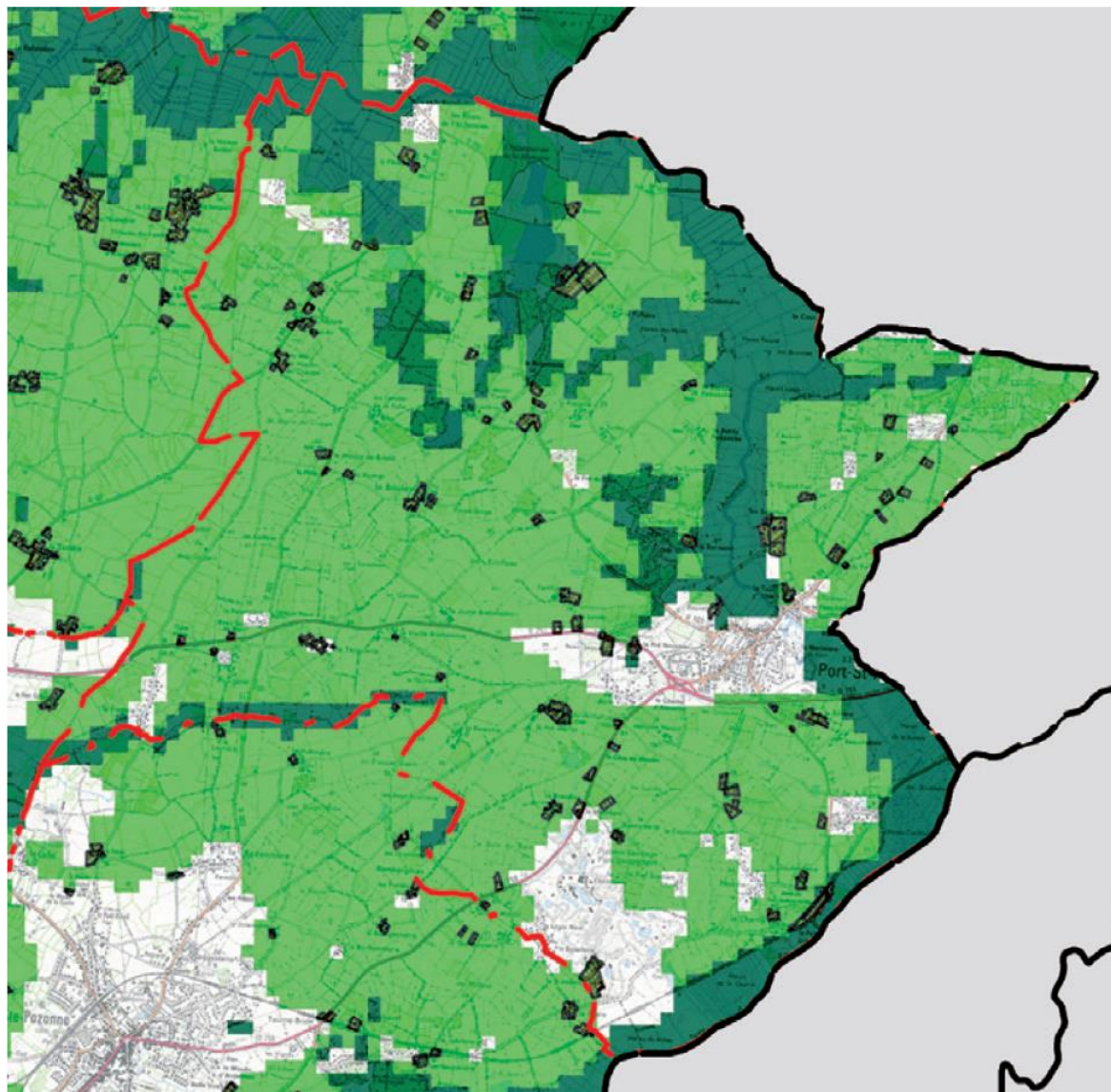
Il est destiné à rendre cohérentes les politiques publiques des communes et des intercommunalités, en fixant les orientations générales de l'organisation de l'espace et en déterminant les grands équilibres entre espaces urbains, naturels et agricoles.

Espaces agricoles pérennes à 20 ans

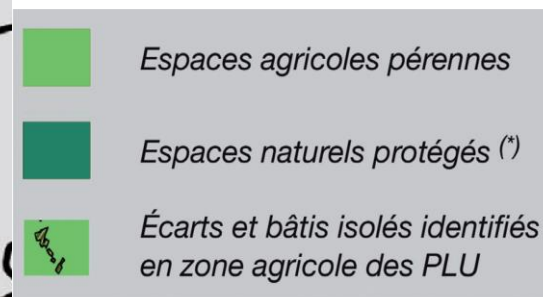
Source : Annexe du SCoT du Pays de Retz (atlas)

Commune de Port-Saint-Père
Voir page suivante

Assurer la préservation des espaces agricoles de Port-Saint-Père en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz



Source : Annexe du SCoT du Pays de Retz (atlas)



(*) Les espaces naturels protégés qui figurent sur cette carte sont ceux identifiés dans les documents d'urbanisme en vigueur, à la date d'approbation du SCoT. À l'occasion de la révision de ces documents d'urbanisme, certains de ces espaces sont susceptibles de se voir affecter un zonage agricole si aucune protection réglementaire ou considération environnementale ou paysagère forte ne justifie sa protection en zone naturelle.



Commune de **Port-Saint-Père**

Département de la Loire-Atlantique

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de Présentation

ANNEXE 2 – **Typologie des entités urbaines de la commune**

Définition de la typologie des entités bâties

L'armature urbaine du territoire port-saint-périn a fait l'objet, pour le présent PLU, d'une étude de définition des entités bâties, en s'appuyant sur la typologie définie par le SCoT du Pays de Retz (*cf. page suivante*).

Ce travail a en particulier consisté en la qualification des entités en village ou hameau.

Présentation générale de l'armature urbaine et enjeux pour le PLU

De nombreux écarts (villages, hameaux ou lieux-dits) sont disséminés sur l'ensemble du territoire port-saint-périn. On en dénombre environ 110 au total, témoin d'une tradition rurale encore bien présente.

La plupart des écarts sont globalement constitués d'un bâti mixte : des ensembles d'habitations récentes (implantées depuis les années '70') sont venues se greffer aux noyaux anciens souvent composés d'un bâti de caractère correspondant à d'anciens corps de ferme, ce qui complexifie aujourd'hui la définition des notions de villages, hameaux et lieux-dits.

Quelques bâtiments agricoles (encore en activité ou délaissés) sont souvent présents. Certains de ces bâtiments présentent un intérêt architectural et/ou patrimonial (bâtiments anciens en pierre) et ont fait l'objet d'une rénovation pour y habiter.

Certains écarts commencent à être marqués par l'implantation de nombreuses constructions qui défigurent peu à peu ce cadre de vie. Cette urbanisation standardisée a pu nuire à la qualité architecturale du bâti traditionnel des noyaux urbains originels. L'urbanisation récente, de type pavillonnaire, se caractérise la plupart du temps par une densité relativement faible, en rupture avec les structures bâties anciennes (implantation à l'alignement, orientation Sud privilégiée, espaces semi-publics, ...).

Exemple ci-contre sur La Frogerie

Outre l'impact sur les paysages, le développement de constructions récentes sur certains écarts est parfois source de conflit d'usage (cohabitation avec l'activité agricole, consommation d'espace agricole ou naturel, multiplication des sorties sur les axes structurants, problématique du stationnement ...). Le fonctionnement ou développement de certains sièges agricoles peut se retrouver gêné par la présence d'un habitat résidentiel important.

Enfin, l'éclatement de la population sur l'ensemble du territoire accroît de façon importante le coût des services (ramassage des ordures ménagères, distribution du courrier, développement des transports scolaires, gestion de l'assainissement, renforcement des réseaux, ...).



Définition de la typologie des entités bâties

L'armature urbaine de Port-Saint-Père trouve son équilibre en s'appuyant sur :

- le **bourg de Port-Saint-Père (ou agglomération principale)**, légèrement décentré sur le territoire, sur l'un des passages historiques de la vallée de l'Acheneau et au croisement de quatre RD, dont le développement reste contraint par la présence des marais, par la présence de la RD 751 et RD 758 et par le maintien de zones AOC au contact du bourg. Le bourg s'est développé de part et d'autre de la vallée de l'Acheneau même si la partie Ouest a connu un étalement urbain beaucoup plus important. Plus récemment, le développement du secteur des Salettes, autrefois séparé du reste du bourg, a favorisé son rattachement au bourg et en forme désormais une excroissance pavillonnaire linéaire.

- la présence du **village de La Jutière**, regroupant près d'une cinquantaine d'habitations, point relais entre le bourg de Port-Saint-Père et la gare, bien desservi par la RD 64 et bénéficiant de la proximité de la gare

- la présence de **hameaux de taille relativement importante** :

- **en partie Nord du territoire** : les secteurs du Grand Pesle/Les Terres Quartières et La Roussinière/Les Rives de l'Acheneau sont situés au contact ou à proximité de secteurs urbanisés plus importants situés sur les communes voisines de Brains (Le Petit Pesle, La Robrie) et de Cheix-en-Retz (Le Pilon)
- **en partie Sud de la commune** : les écarts de La Frogerie, Nozine et La Boitellerie, avec un développement linéaire important. Ce dernier est scindé par la limite administrative de Sainte-Pazanne et se situe au contact du parc animalier.

- des **hameaux et des lieux-dits de taille plus modeste**, bien répartis sur le territoire, souvent liés (ou anciennement liés) à des exploitations agricoles/viticoles et globalement préservés de toute urbanisation diffuse.

- la présence du **parc animalier 'Planète Sauvage'**, développé autour du site de La Chevalerie et formant désormais un ensemble de plus de 80 hectares, en bordure de la RD 758

Choix retenus pour la typologie communale au regard du SCoT

Au sens de la définition du **SCoT du Pays de Retz***, outre le bourg, Port-Saint-Père comprend un seul et unique village, celui de La Jutière, au regard de son importance, sa structuration, sa consistance et de la présence d'un commun de village.

Plusieurs autres secteurs agglomérés de taille significative s'apparentant aux 'formes complexes modernes' définies par le SCoT. Ainsi, les secteurs de **La Boitellerie** (en cohérence avec le PLU voisin de Sainte-Pazanne), **Le Grand Pesle/Les Terres Quartières** (formant désormais un seul ensemble aggloméré), **La Roussinière/Les Rives de l'Acheneau** (formant également un seul ensemble aggloméré), **Nozine et La Frogerie** constituent des 'formes urbaines complexes modernes' caractérisés par un noyau ancien dense et un développement urbain récent, le plus souvent linéaire. Leur nombre relativement limité d'habitations (globalement moins de 25), conjugué à un noyau ancien de faible consistance et l'absence de véritable vie sociale (ce sont avant tout des zones résidentielles) les assimile plutôt à des hameaux plutôt qu'à des villages.

Les autres écarts correspondent à des hameaux de plus ou moins grande taille ou à des lieux-dits isolés (habitat isolé au sens du SCoT).

Les tableaux et cartes ci-après présentent les caractéristiques des principaux écarts de la commune, ayant permis de justifier leur classement en village, forme complexe moderne ou hameau.

***La typologie proposée s'appuie sur les définitions du SCoT du Pays de Retz (voir page suivante) :**

- le **bourg** est le lieu privilégié du développement urbain et résidentiel des communes
- le **village** est un groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente composé de plus de 15/20 maisons. Le village est construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée. Il est doté d'un minimum d'espaces publics actuels ou historiques. Il peut aussi avoir une vie sociale organisée,
- le **hameau** est un groupement d'habitations sur parcelles limitrophes d'origine ancienne ou récente composé de 5 à 15/20, dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée,
- l'**habitat isolé** correspond 1 à 5 constructions voisines en situation d'isolement géographique

Définition de la typologie des entités bâties

La définition des villages et hameaux au regard du SCoT

VILLAGE	FORMES COMPLEXES MODERNES	HAMEAU
Groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente, autre que le bourg, composé de plus de 15/20 maisons. Les gros villages regroupent 30/40 à 200 maisons environ. Le village est construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée (routes, ruelles, chemins partant vers la campagne). Il est doté d'un minimum d'espaces publics (actuels ou historiques) tels que chapelle, commun de village, lavoir, place, café, petit commerce, panneau d'affichage municipal, conteneurs de tri sélectif, téléphone, bancs sous un arbre, espace de jeu (boules, pelouse...). Il peut aussi avoir une vie sociale (fêtes locales, événements susceptibles d'attirer une population extérieure...)	Formes récentes de développement de l'urbanisation, mises en place sans projet d'ensemble, au gré des opportunités foncières et des droits à construire donnés par les plans d'urbanisme : étirements, nappes, agrégats de tailles et de contenus divers... Elles peuvent relier et envelopper des formes traditionnelles (habitat isolé et hameaux en particulier).	Groupement d'habitations sur parcelles limitrophes, d'origine ancienne ou nouvelle, composé de 5 à 15 / 20 maisons. Le hameau est en général dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée.

Définition de la typologie des entités bâties

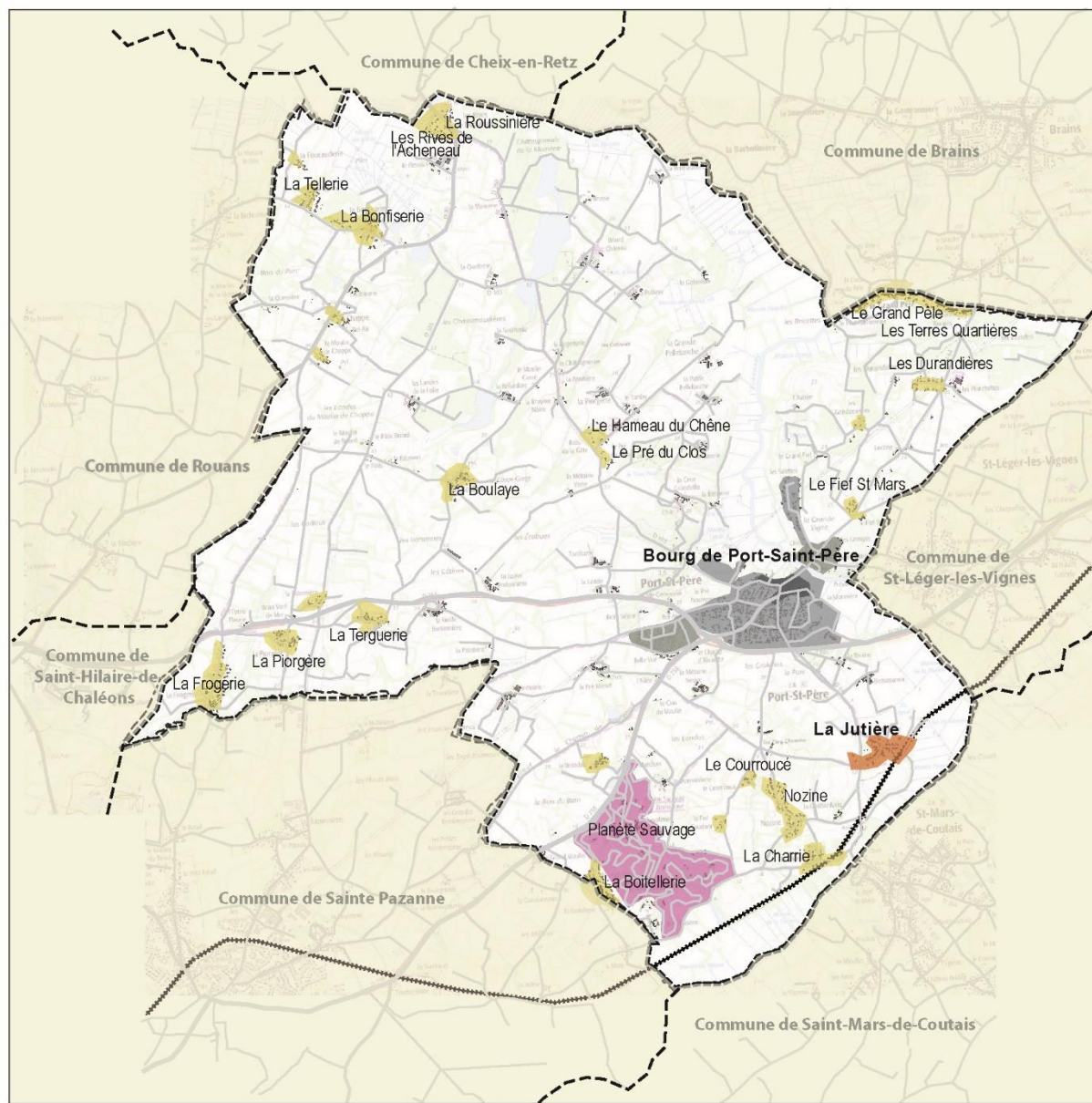


Commune de **Port-Saint-Père**

Révision du P.L.U.

Armature urbaine

Diagnostic



Typologie urbaine au sens du SCoT du Pays de Retz

- Bourg de Port-Saint-Père
- Village de La Jutière
- Hameau ou 'forme complexe moderne' assimilable à un hameau (au sens du SCoT)
- Parc animalier 'Planète Sauvage'
- Autres lieux-dits ou maisons isolées

Repères

- Limite communale

0 500 1000 m



A+B
Urbanisme
&
Environnement

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DINCO-1-44-0000

Liste des secteurs examinés

La Jutière	1
Le Grand Pesle / Les Terres Quartières	2
La Frogerie	3
La Boitellerie	4
Nozine	5
Les Rives de l'Acheneau / La Roussinière	6
La Tellerie et La Bonfiserie	7
La Charrie	8
La Boulaye	9
Le Courroucé	10
Les Durandières	11
Le Fief Saint Mars	12
La Piorgère	13
La Terguerie	14
Le Hameau du Chêne / Le Pré du Clos	15

1 La Jutière

Source : Géoportail



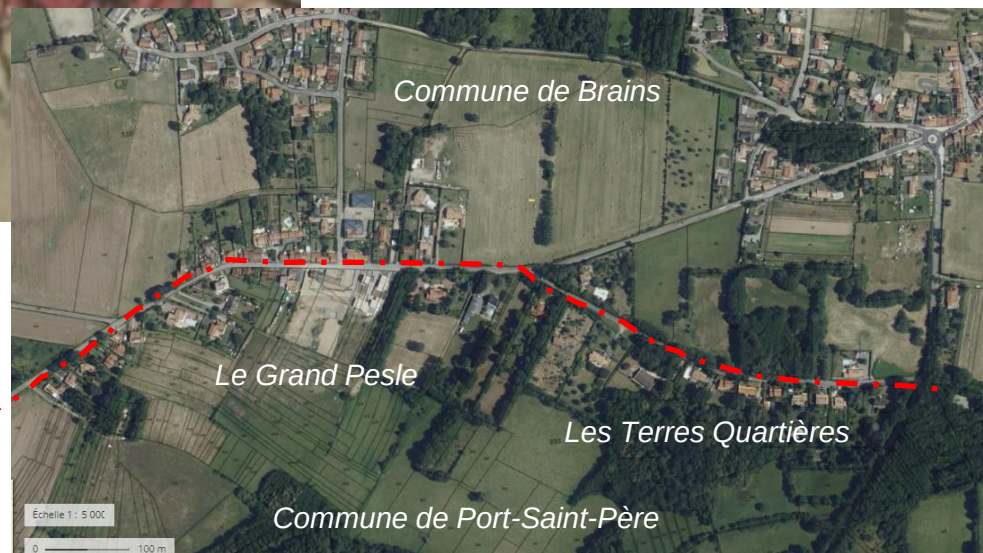
Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
Environ 15 bâtiments	Environ 45 habitations	Village résidentiel qui s'est développé entre une ferme (au Nord-Est) et un manoir (au Sud-Ouest) La forme du village reste bien ramassée malgré quelques extensions linéaires résidentielles récentes. Consistance du tissu urbain (bâtiments implantés à l'alignement ou en faible recul de la voie, implantation sur au moins une limite séparative). Un bouclage viaire complet existait par le passé mais coupé désormais par la voie ferrée (1875).	Présence d'un commun à l'angle de la rue de la Jutière et la rue du Marais de la Jutière. Présence d'un puits communal (rue du Puits de la Jutière) Secteur raccordé à un sentier de randonnée, relié à la gare	Assainissement collectif	Village

Source : Géoportail

2 Le Grand Pesle / Les Terres Quartières



Limite communale avec Brains



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
2 bâtiments côté Port-Saint-Père et 3 bâtiments côté Brains	Environ 35 sur Port-Saint-Père et une vingtaine sur Brains	Il s'agit d'un lieu-dit qui s'est développé de manière linéaire le long de la voie, sans projet d'ensemble, au gré des opportunités foncières. Aucun bouclage viaire	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Assainissement collectif (station du Petit Pesle située sur la commune de Brains)	Forme complexe moderne assimilable à un hameau

3 La Frogerie

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
Environ 6 bâtiments	Environ 40 habitations	Il s'agit d'un lieu-dit qui s'est développé de manière linéaire le long de la rue de la Frogerie. Sans projet d'ensemble, au gré des opportunités foncières. Absence de bouclage viaire	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Autonome	Forme complexe moderne assimilable à un hameau

Source : Géoportail

4 La Boitellerie



Limite communale



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
Environ 6 bâtiments	Environ 30 habitations sur Port-Saint-Père et environ 20 sur Sainte-Pazanne	Il s'agit d'un lieu-dit qui s'est développé de manière linéaire le long de la rue de la Boitellerie Sans projet d'ensemble, au gré des opportunités foncières. Absence de bouclage viaire	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Assainissement collectif (station de Planète Sauvage)	Forme complexe moderne assimilable à un hameau

5 Nozine

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
Environ 5 bâtiments	Environ 45 habitations	Il s'agit d'un lieu-dit qui s'est développé de manière linéaire le long de la rue de Nozine Sans projet d'ensemble, au gré des opportunités foncières. Absence de bouclage viaire	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Assainissement collectif (station de Saint-Mars-de-Coutais – Les Franchères)	Forme complexe moderne assimilable à un hameau

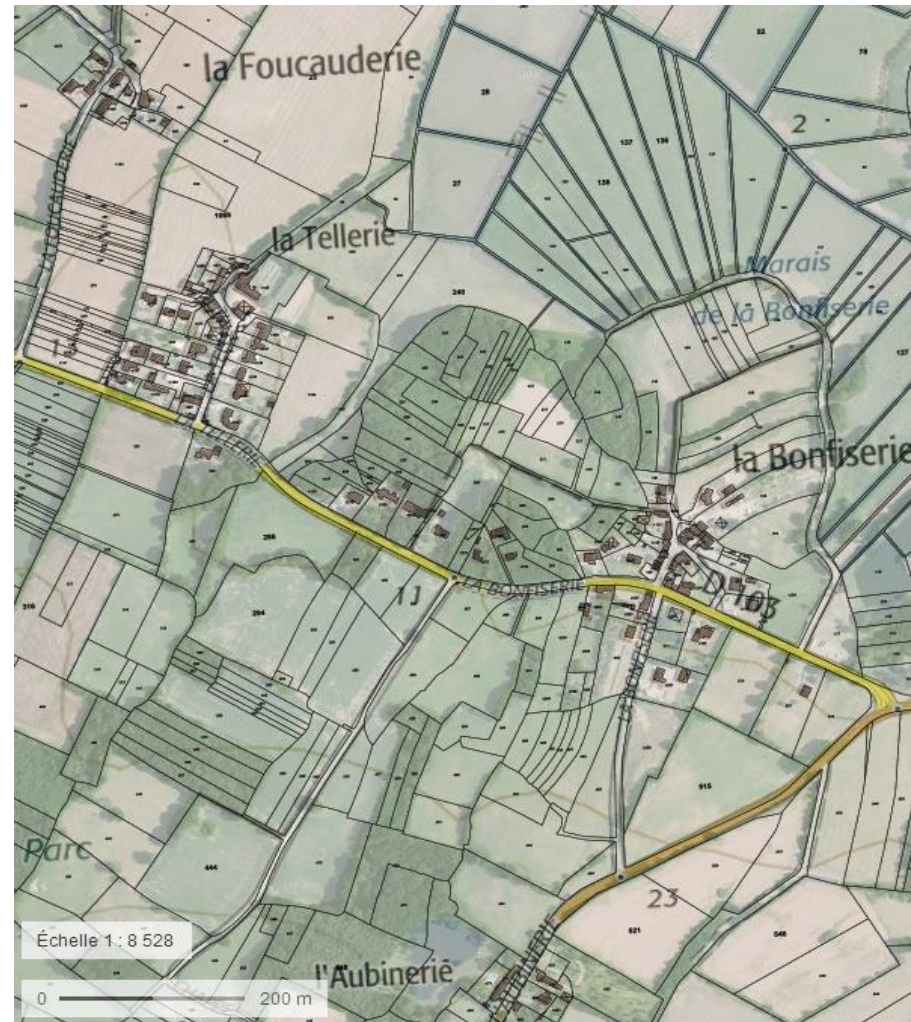
6 Les Rives de l'Acheneau - La Roussinière

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
3 bâtiments (La Roussinière) 0 sur Les Rives de l'Acheneau	Environ 40 habitations	Il s'agit d'un lieu-dit (La Roussinière) qui s'est développé en rive Ouest de la RD 80 par le biais d'un lotissement de 30 lots (Les Rives de l'Acheneau) Caractère très urbain du lotissement, densité très faible (environ 6 logements/ha)	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Assainissement collectif (station du Pilon située sur la commune de Cheix-en-Retz)	Forme complexe moderne assimilable à un hameau

7 La Tellerie et la Bonfiserie



7a La Tellerie

Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
4 bâtiments	Environ 25 habitations	Il s'agit d'un lieu-dit qui s'est développé le long d'une impasse, proche de la RD 103, avec des constructions réalisées au coup par coup, de manière spontanée. Faible consistance Pas de bouclage viaire	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Autonome	Hameau

7b La Bonfiserie

Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
6 bâtiments	Entre 15 et 20 habitations	Il s'agit d'un lieu-dit qui s'est développé à proximité de la RD 103 avec des constructions réalisées au coup par coup. Présence d'un bouclage viaire à partir de la RD 103 Faible consistance	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Autonome	Hameau

8 La Charrie

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
7 bâtiments	Environ 15 habitations	Il s'agit d'un lieu-dit d'origine assez dense et de forme plutôt ramassée qui s'est développé de façon linéaire au Sud de la voie communale Présence d'un bouclage viaire au centre du secteur	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Assainissement collectif (station de Saint-Mars-de-Coutais – Les Franchères)	Hameau

9 La Boulaye

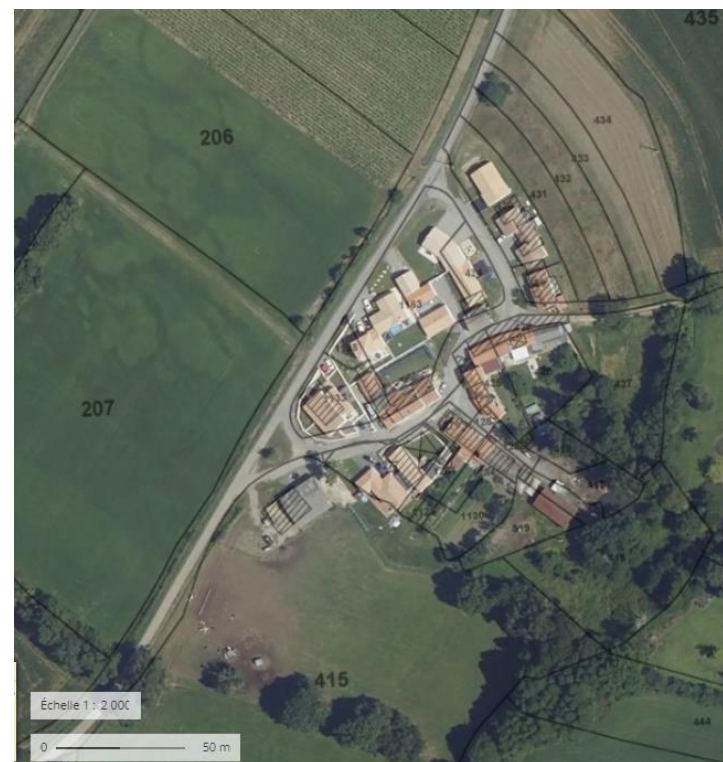
Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
10 bâtiments	Environ 16 habitations	Il s'agit d'un lieu-dit d'origine agricole qui s'est développé de manière linéaire, sans projet d'ensemble, au gré des opportunités foncières. Développement restant limité Absence de bouclage viaire	Pas de lieu public ni d'animation particulière. Présence d'un chenil (au Nord du secteur)	Autonome	Hameau

10 Le Courroucé

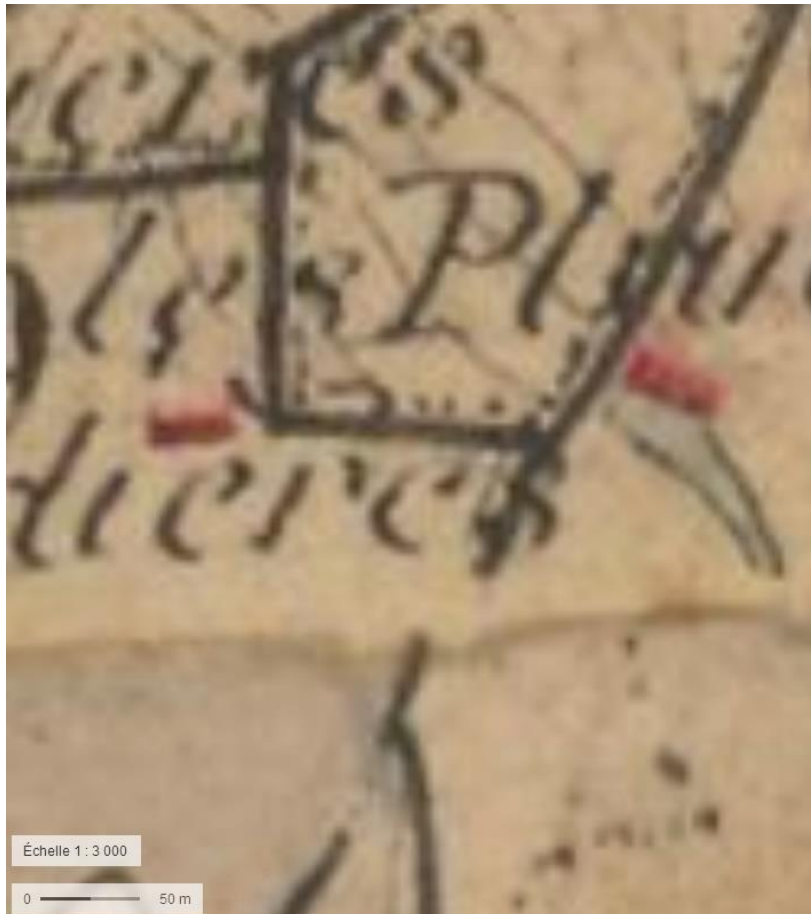
Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
4 bâtiments	Environ 15 habitations	Il s'agit d'un petit lieu-dit à l'origine qui s'est développé assez récemment au gré des opportunités foncières et des droits à construire. Forme restant assez 'ramassée' et plutôt dense Présence d'un bouclage viaire	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Autonome	Hameau

11 Les Durandières

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
1 bâtiment	Environ 15 habitations	Il s'agit d'une ferme isolée à l'origine Développement linéaire au gré des opportunités foncières et des droits à construire. Très faible densité	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Autonome	Hameau

12 Le Fief Saint-Mars

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
1 bâtiment	10 habitations	Il s'agit à l'origine d'un site viticole qui s'est développé au Nord de la RD 64 par le biais d'un lotissement de 9 lots (en forme de 'drapeau' avec voie en impasse)	Présence d'un petit espace vert à l'entrée du lotissement (privatif) Pas d'animation particulière.	Autonome	Hameau

13 La Piorgère

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
9 bâtiments	Environ 14 habitations	Lieu-dit de forme plutôt ramassée qui a connu un développement limité Présence d'un bouclage viaire	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Autonome	Hameau

14 La Terguerie

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
10 bâtiments	Environ 15 habitations	Lieu-dit qui a connu un développement linéaire mais limité, lui permettant de conserver une forme plutôt ramassée Absence de bouclage viaire	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Autonome	Hameau

15 Le hameau du Chêne/le Pré du Clos

Source : Géoportail



Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2022	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
0 bâtiment	6 habitations au Pré du Clos et 8 habitations au hameau du Chêne	Il s'agit de constructions plutôt récentes, très éparées, développées sans projet d'ensemble, au 'coup par coup' Certaines habitations sont directement desservies par la RD 103 Absence de bouclage viaire Présence de boisements	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Autonome	Hameau



Commune de **Port-Saint-Père**

Département de la Loire-Atlantique

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de Présentation

ANNEXE 3 – Climat et énergie

Ambiances climatiques et énergies renouvelables

Les données climatiques doivent être prises en considération :

- d'une part, les vents influent sur les dispersions de flux polluants, sur la propagation de bruits, d'odeurs, sur l'assainissement de l'air,
- d'autre part, les précipitations renseignent sur la pluviométrie locale, sur les niveaux de pluie maximale qui ont pu être observés sur la région, les pluies ayant une incidence première sur les écoulements d'eaux superficielles,
- enfin, les températures doivent aussi être considérées de manière à adapter les installations, les équipements mis en place sur la commune aux risques liés aux gels, voire aux périodes de fortes chaleurs.

Avec sa façade océanique orientée vers l'Ouest et un relief peu accentué, le climat de la Loire-Atlantique est de type tempéré océanique, humide et doux.

Les données météorologiques ont été recueillies par Météo France à partir des relevés effectués à la station de Bouguenais localisée à l'aéroport de Nantes-Atlantique (*voir page suivante*).

La pluviométrie est de 797 mm par an en moyenne. Hormis l'été, les précipitations varient peu au cours de l'année. La régularité de la pluviométrie est propice à la récupération des eaux pluviales toute l'année pour des utilisations extérieures (arrosage, lavage).

L'amplitude thermique est faible et caractéristique d'un climat océanique.

La période de chauffage est relativement longue (octobre-avril).

Les périodes à risque de surchauffes sont principalement juillet et août. L'écart de température jour/nuit (10°C en moyenne) est favorable à l'utilisation d'une ventilation nocturne.

Le potentiel solaire (environ 1350 kWh/m²/an) est favorable à la production d'énergie passive voire active (pour chauffer l'eau ou produire de l'électricité). La plupart des bâtiments peuvent accueillir des capteurs solaires en toiture ou au sol, ce qui permettrait de couvrir 30 à 70% des besoins en eau chaude sanitaire moyenne annuelle.

10% de la consommation électrique domestique pourrait être couverte par le solaire photovoltaïque en complément des toitures déjà équipées (source : Département de Loire-Atlantique)

Au 31/12/2017, il existait sur la commune 53 installations de solaire photovoltaïque pour une puissance de 208 kWc, soit une production annuelle d'environ 210 MWh, correspondant à environ 2% de la consommation électrique domestique de la commune.

Ambiances climatiques et énergies renouvelables

Principales données climatiques

Paramètres	Unités	Jan.	Fév.	Mar.	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Aoû.	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
P.	mm	86.4	69.0	60.9	61.4	66.2	43.4	45.9	44.1	62.9	92.9	89.7	96.8	819.6
E.T.P.	mm	12.6	23.3	53.1	84.2	115.7	138.1	145.9	123.8	80.3	41.4	15.3	10.3	844.0
P. - E.T.P.	mm	73.8	45.7	7.8	-22.8	-49.5	-94.7	-100.0	-79.7	-17.4	51.5	74.4	86.5	-24.4
Jour(s) pluie	-	12.3	10.0	10.1	10.1	10.9	7.2	6.9	6.6	8.0	11.8	12.2	13.0	119.1
" neige	-	1.6	2.1	0.4	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	1.1	5.6
" gel	-	8.2	8.1	3.7	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	3.1	7.6	31.6
" orage	-	0.4	0.3	0.5	1.0	2.8	2.4	2.6	2.6	1.1	1.2	0.7	0.5	16.1

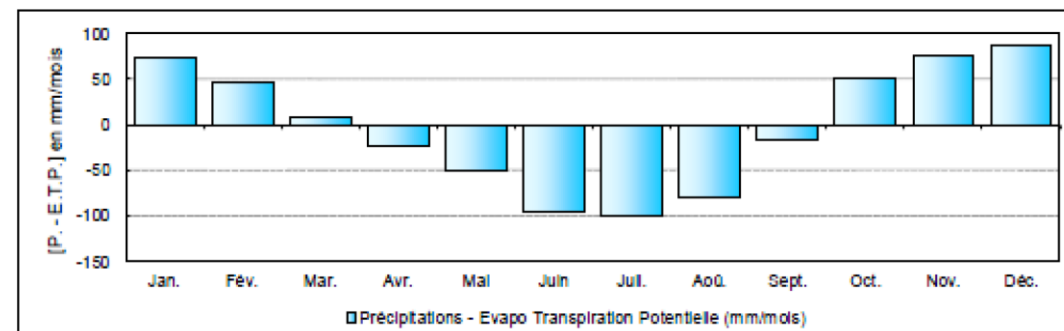
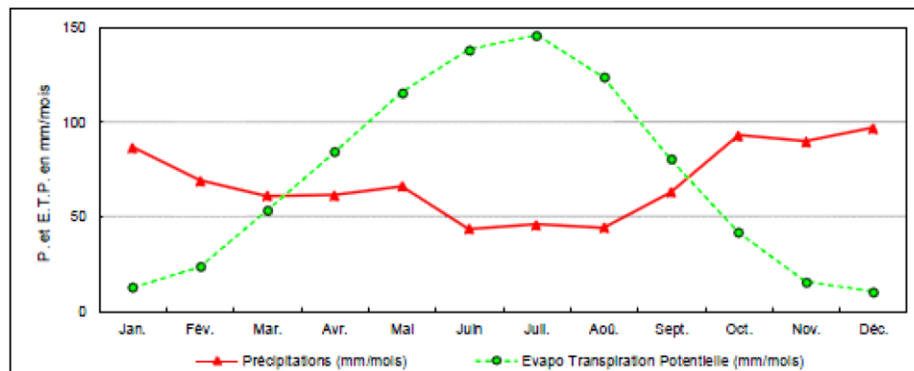
Source : Station Météo-France, Bouguenais (44).

Données statistiques : Moyennes mensuelles sur la période de référence 1981-2010.

Légende : T. : Température

P. : Précipitations

E.T.P. : Evapo Transpiration Potentielle (Méthode de mesure : PENMAN - 1991-2010)



Ambiances climatiques et énergies renouvelables

Rose des Vents

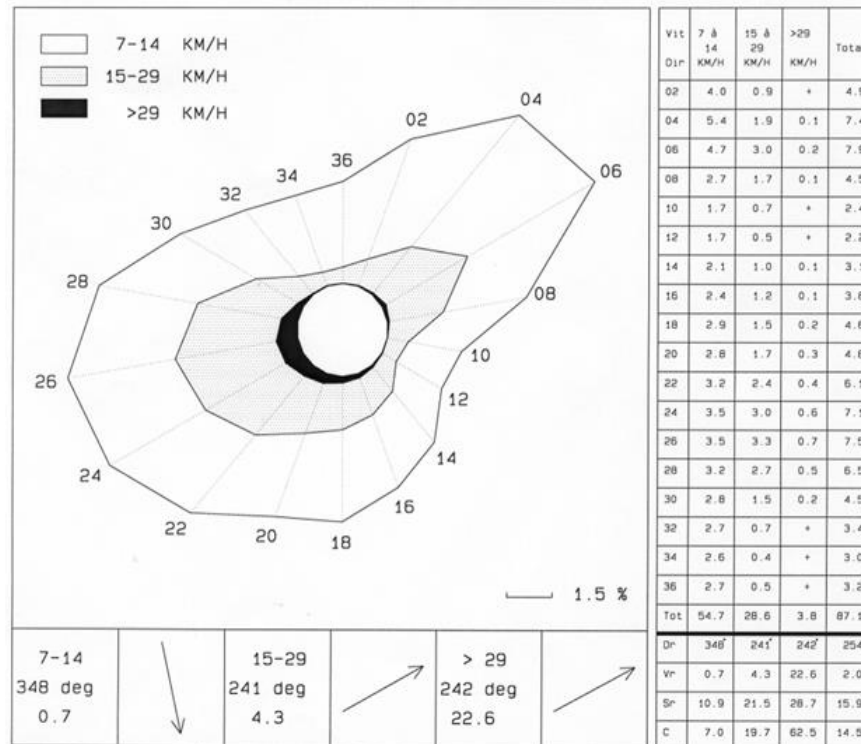
Station MN NANTES M-F
Commune BOUGUENAI
Lieu-dit AEROPORT
Département LOIRE-ATLANTIQUE

Altitude 26,0 m
Latitude 47°09'0 N
Longitude 01°36'5
Hauteur anémo. 10,0 m

Période : JANVIER 1971 à DECEMBRE 2000

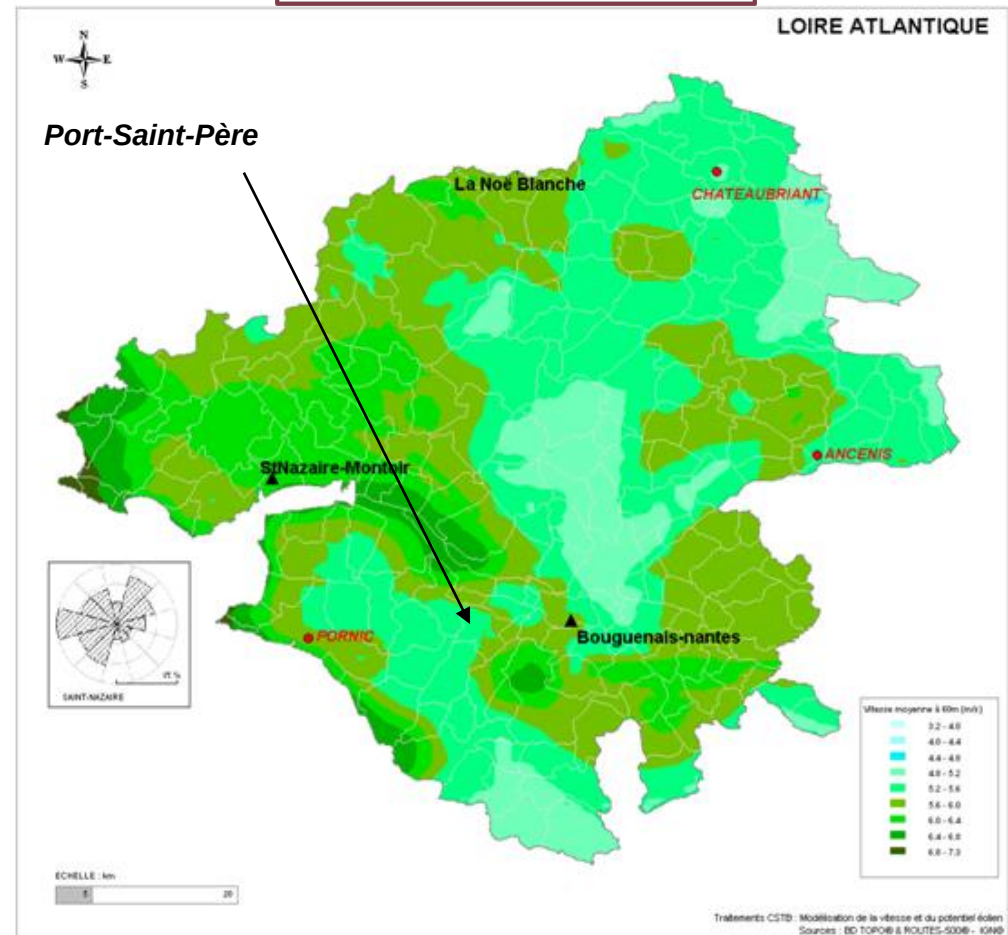
Fréquence des vents en fonction de leur provenance en %
Par groupes de vitesses : 7-14 KM/H, 15-29 KM/H, sup. à 29 KM/H

Type de données : Valeurs trihoraires de 00 à 21 heures UTC



Nombre de cas observés : 87600. Nombre de cas manquants: 0.
VENT VECTORIEL MOYEN (Vent résultant):
de direction Dr, de force Vr, d'écart type Sr en KM/H.
C=constance, paramètre de variabilité directionnelle=100*(Vr/vent moyen).
TABLEAU: pour les trois classes de force (7-14 KM/H, 15-29 KM/H, sup. à 29 KM/H ou pour l'ensemble (dernière colonne), on retrouve par direction (lignes) la fréquence exprimée en %. Si on ne s'intéresse qu'à la force, la ligne "Tot" donne les résultats indépendamment de la direction. Dans ce cas Tot= 87.1 % soit 12.9 % de vents inférieurs à 7 KM/H.

Vitesse moyenne du vent à 60 m



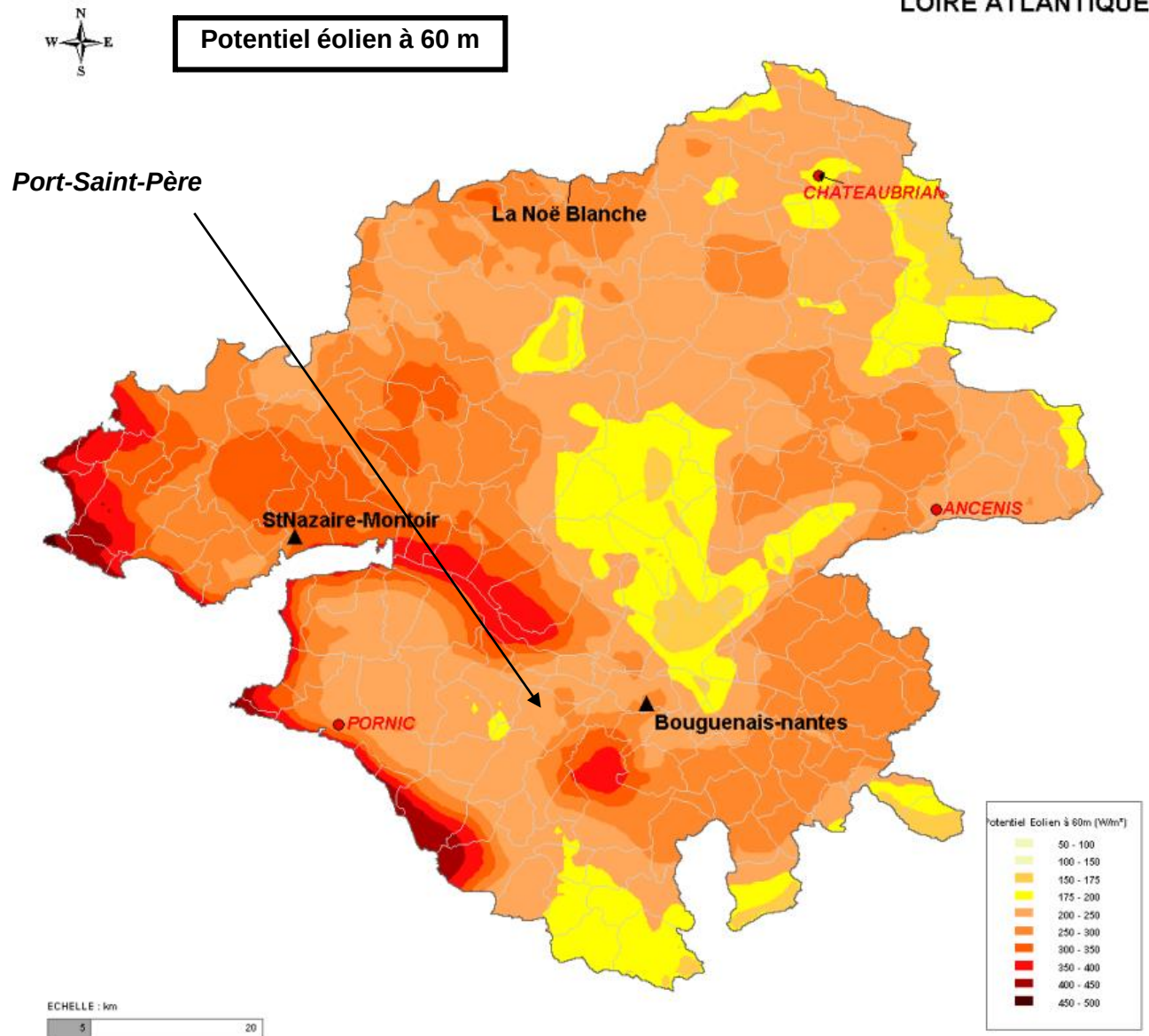
Ambiances climatiques et énergies renouvelables

LOIRE ATLANTIQUE

Les dynamiques météorologiques s'avèrent favorables au développement de l'éolien sur le territoire, car en dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année, représentant un bon potentiel éolien (200 à 350 W/m²). Le petit éolien (mâts de moins de 12 mètres) peut aussi être envisageable.

A noter que le Schéma Régional Eolien terrestre des Pays de la Loire adopté le 8 janvier 2013 a été annulé par le TA de Nantes par jugement du 31 mars 2016.

Aucun parc éolien n'est présent sur le territoire de Port-Saint-Père. Aucun projet n'est enregistré.



Traitements CSTB : Modélisation de la vitesse et du potentiel éolien
Sources : BD TOPO® & ROUTES-500® - IGN®

Ambiances climatiques et énergies renouvelables

Consommations d'énergie

Concernant l'électricité, la consommation de Port-Saint-Père se composait comme suit :

- Environ 10 000 MWh, pour des consommateurs de type particuliers (puissance raccordée inférieure à 36 KvA) répartis sur 1350 points de livraison,
- Environ 1 400 MWh consommés par un usage 'moyen' (tertiaire et les activités économiques supérieures à 36 kVA, en basse tension)
- Une consommation d'un à trois 'gros' usagers (raccordés au réseau haute tension, vraisemblablement des industries, à un niveau non déterminé pour cause de secret statistique).

Concernant le gaz naturel, la commune n'est quasiment pas desservie par le réseau de distribution, et les statistiques de consommation de quelques bâtiments desservis ne sont pas disponibles.

Concernant les autres types d'énergie, si l'on applique à Port-Saint-Père les ratios moyens départementaux de consommation d'énergie issus du PCED au prorata de la population communale, on estime :

- Environ 50 000 MWh/an de produits pétroliers (environ 6 500 MWh de fioul ou propane domestiques, et 43 500 MWh/an de carburants pour véhicules,
- Environ 3 300 MWh/an de bois pour les particuliers.

En ajoutant l'électricité et le gaz, la consommation énergétique finale totale de la commune est donc d'environ 65 000 MWh/an, hors gros consommateurs.

Source : Département de Loire-Atlantique, 2017

La méthanisation

D'après une étude réalisée à l'échelle départementale, le gisement de matières méthanisables disponibles sur le territoire de Port-Saint-Père présente, en première approche, un potentiel d'environ 3 700 MWh/an de biogaz, à 98% d'origine agricole. Ces gisements pourraient, sous réserve de concurrence entre projets voisins, être complétés par des matières organiques venant des communes voisines.

Concernant les débouchés locaux possibles de ce biogaz, qui conditionnent la possibilité d'implantation locale d'une unité de méthanisation, cette étude met en évidence :

- Une importante consommation de chaleur par des serres maraichères sur la commune voisine de Bouaye, qui pourrait rendre pertinente une installation de méthanisation générant de la chaleur (cogénération) sur une moitié Est de la commune de Port-Saint-Père,
- Des possibilités intéressantes en injection de biométhane dans le réseau de distribution de gaz qui traverse la commune d'Ouest en Est.

Les réseaux de chaleur sont des vecteurs stratégiques pour l'utilisation de sources d'énergies renouvelables et la promotion de l'efficacité énergétique, réduisant par là même les consommations de combustibles fossiles et les émissions de gaz à effet de serre.

Actuellement, il n'existe pas de réseaux de chaleur et/ou de froid utilisant les énergies renouvelables ou de récupération sur la commune. Aucun projet de création de réseau de chaleur n'est prévu à l'heure actuelle sur la commune.

Au regard de la forte densité bocagère de la commune, l'exploitation du bois-énergie représente un gisement estimé à 3 000 MWh/an sur le seul territoire de Port-Saint-Père, soit quasiment la consommation totale de bois de chauffage des ménages.

Source : Département de Loire-Atlantique, 2017

Ambiances climatiques et énergies renouvelables

Qualité de l'air

Le suivi de la qualité de l'air en Loire-Atlantique est assuré par Air Pays de la Loire, organisme agréé par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable pour la surveillance de la qualité de l'air dans la région des Pays de la Loire.

Il n'existe pas de station de mesure sur la commune de Port-Saint-Père. La station de mesure la plus proche se situe à Nantes.

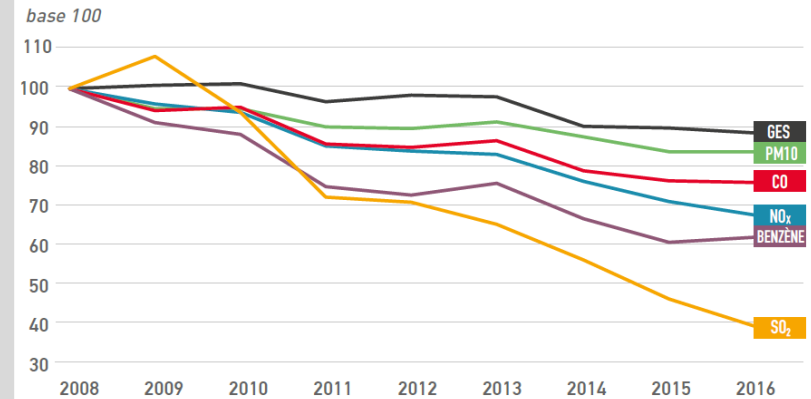
La qualité de l'air se base sur l'indice ATMO qui prend en considération les quatre principaux polluants constatés en milieu urbain (le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, l'ozone et les poussières fines) sur une échelle de 1 (très bon) à 10 (très mauvais). En 2019, les indices de qualité de l'air sur Nantes sont bons à très bons 76% de l'année et moyens à mauvais 24% de l'année.

La baisse générale des émissions de polluants est plus marquée sur les polluants issus de la combustion, ce qui témoigne d'une amélioration des technologies.

Globalement, la qualité de l'air sur la région est bonne, avec des concentrations moyennes annuelles en polluants inférieures aux valeurs définies par la réglementation. Cependant, à proximité des axes fortement circulés (RD 751, RD 758), les niveaux en polluants et en particulier en dioxyde d'azote peuvent être importants.

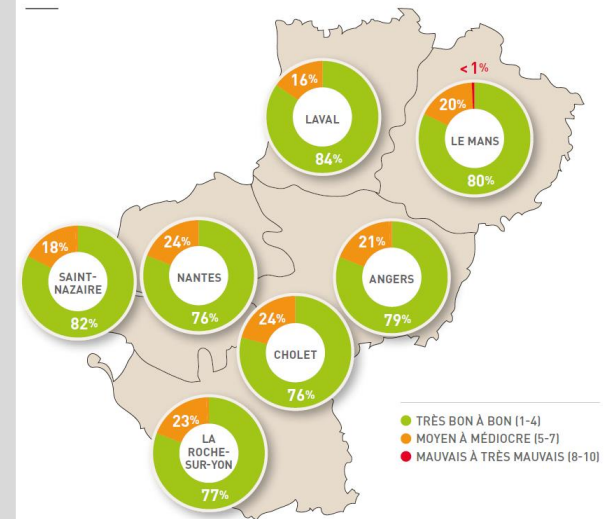
Les conditions météorologiques jouent un rôle dans la dispersion des polluants, le vent est le paramètre principal pour leur dispersion dans l'atmosphère, ainsi un faible vent favorisera l'accumulation des polluants. Du fait de sa situation à proximité du littoral atlantique et des circulations océaniques, la commune bénéficie d'une bonne ventilation et d'un bon renouvellement d'air (vents d'Ouest dominants).

Évolution des émissions de polluants atmosphériques dans les Pays de la Loire



LES INDICES DE QUALITÉ DE L'AIR

Proportion de journées de l'année avec un air de bonne, moyenne et mauvaise qualité



Source : Air Pays de la Loire, synthèse 2019

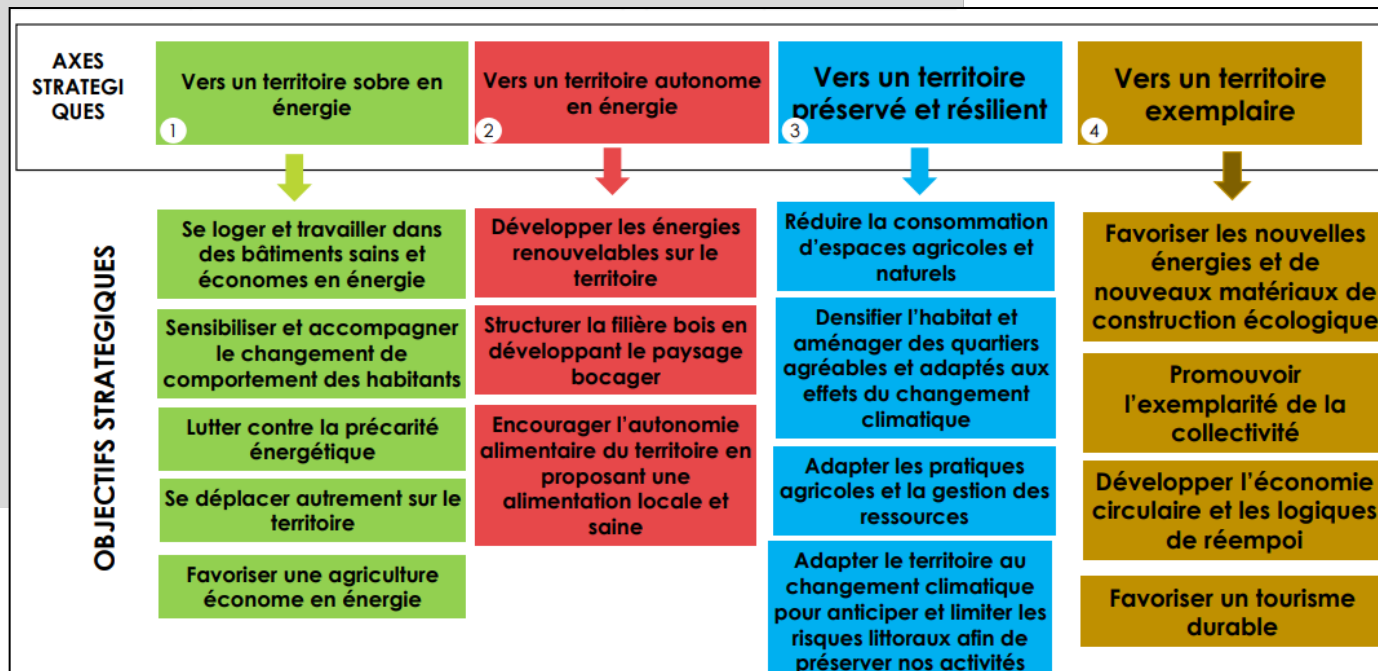
Ambiances climatiques et énergies renouvelables

- **Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)** des Pays de la Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 décembre 2002 : un outil pour prévenir et réduire la pollution atmosphérique
- **Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)** des Pays de la Loire, prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, a été adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.
- Le **Plan Climat Energie Départemental 44 (PCED)**, adopté en décembre 2012
- Le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz adopté le 19 décembre 2019.**

En matière de qualité de l'air, Pornic Agglo Pays de Retz s'est fixé pour objectif d'atteindre les objectifs réglementaires du Plan national de Réduction des Emissions de Polluants Atmosphériques (PREPA) à l'horizon 2030.

Le PCAET se décline en 4 axes stratégiques et 16 objectifs stratégiques :

A la demande du Préfet, un dispositif de suivi et d'évaluation du PCAET est précisé au sein du programme d'actions. Une évaluation à mi-parcours sera réalisée en 2022 avec les acteurs associés à l'élaboration du PCAET. Elle se traduira par la rédaction d'un rapport de bilan intermédiaire mis à disposition du public.



Tendances climatiques actuelles

En Pays-de-la-Loire, la température annuelle moyenne de l'air a augmenté de +1°C entre 1959 et 2009. Cela équivaut à un déplacement de la Région de 100km vers le Sud. Cette tendance est plus marquée en été qu'en hiver et elle est plus prononcée pour les températures minimales. Au-delà des moyennes, il faut noter la récurrence des années chaudes sur la période 1990-2010 (graphiques ci-après). Depuis 1959, dans les Pays de la Loire, les trois années les plus chaudes ont été observées au XXIème siècle : 2011, 2014 et 2015.

Les Pays de la Loire ont connu une augmentation continue du nombre de journées chaudes (température supérieure à 25°C sur une journée) depuis 40 ans. En Pays-de-la-Loire, les mesures météorologiques montrent une baisse significative des jours de gel, toutefois moins marquée sur le littoral que dans les terres, du fait de l'influence océanique.

Le rapport du Conseil économique, social et environnemental régional (CESER) des Pays de La Loire souligne une hausse projetée des températures : « En Pays de la Loire, la température moyenne s'est élevée de 0,8 °C au cours du XXème siècle. À l'horizon 2030, la modélisation climatique prévoit une hausse des températures annuelles moyennes comprise entre 0,8 et 1,4°C selon les différents scénarios du GIEC. Cette hausse serait plus marquée en été, avec des écarts de température pouvant atteindre 1,8°C dès 2030 sur la Vendée et la Loire-Atlantique.

Le cumul annuel des précipitations montre une légère tendance à l'augmentation (+137mm à Saint-Nazaire sur la période 1976-2005). Les observations saisonnières montrent que c'est essentiellement l'automne qui explique l'augmentation annuelle. En Pays-de-la-Loire, les climatologues restent prudents quant à la possible modification des précipitations dans les décennies à venir. Les principales tendances seraient :

- une diminution modérée mais généralisée des précipitations annuelles,
- et une augmentation des épisodes de sécheresse qui pourraient durer 6 à 7 fois plus longtemps qu'actuellement.

Le réchauffement climatique concerne également la température des mers et des océans qui augmente au même titre que la température atmosphérique. Selon une étude publiée par l'Université de Londres, entre 1996 et 2005, la température à la surface de l'océan Atlantique a augmenté de 0,5°C. Les scientifiques du GIEC estiment par ailleurs que le niveau des océans devrait augmenter de +26 à +98cm à l'horizon 2100. Les régions côtières seront ainsi menacées par les risques de submersion marine et d'érosion du littoral.

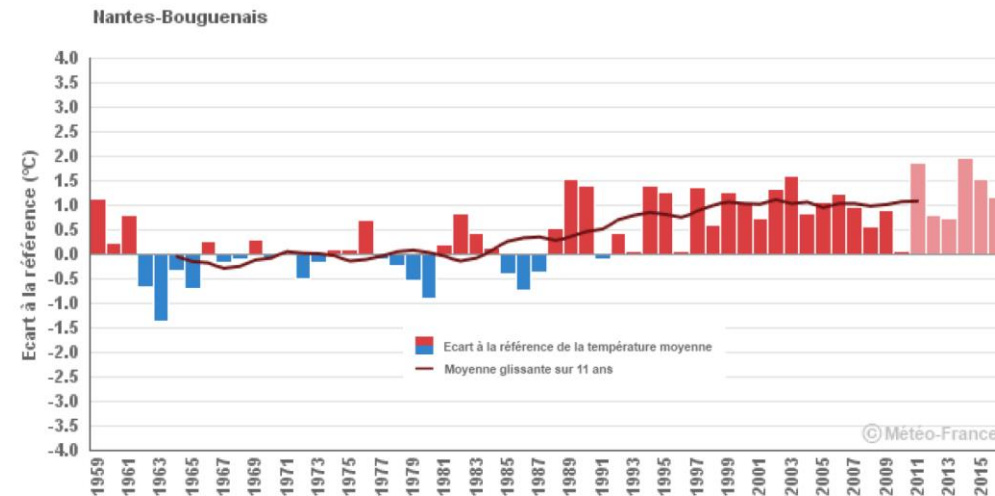


Figure 102 : Température moyenne annuelle : écart à la référence 1961 – 1990 sur le territoire de Nantes-Bouguenais

Source : Climat HD, Météo France

Le changement climatique impactera les conditions de vie et la santé des habitants de Port-Saint-Père. Nous pourrions assister à :

- la multiplication (en fréquence et intensité) des événements climatiques extrêmes tels que les vagues de chaleur, les tempêtes, les feux de forêt et donc à l'augmentation des désagréments et risques sanitaires liés à ces événements :
 - des coupures d'électricités fréquentes dues aux tempêtes,
 - un inconfort thermique, des malaises et des décès anticipés dus aux vagues de chaleur et à la canicule (la canicule de 2003 a provoqué 968 décès anticipés en Pays de la Loire, soit +68 % par rapport à la normale régionale),
 - la précarisation de l'habitat suite aux inondations ;
- l'exposition des habitants à un nouvel environnement avec :
 - une qualité de l'air extérieur dégradée,
 - une qualité de l'air intérieur potentiellement affectée (accumulation de radon sous l'effet de la chaleur, ...)
 - des ressources en eau potable limitées (point de vue quantitatif et qualitatif),
 - des rayons ultraviolets plus intenses,
 - des allergies liées aux pollens et aux cyanobactéries ;
- l'apparition et/ou la propagation de maladies infectieuses comme le chikungunya, dengue, borréliose de Lyme, etc.

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de Présentation

ANNEXE 4 – Éléments de « petit patrimoine » bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme



De nombreux éléments du « petit patrimoine » sont dispersés sur l'ensemble du territoire.

Les calvaires et les croix servent souvent de repère au carrefour des chemins et des routes. Leur présence souvent ancienne est perpétuée avec la restauration récente de certains d'entre eux. Leur taille varie du simple petit autel enfoui dans la végétation au grand calvaire comme celui du bourg.

Les moulins étaient très nombreux sur la commune et dans le Pays de Retz au XVIII^e siècle comme en témoigne la carte de Cassini. Quatre moulins restent encore bien visibles sur Port- Saint-Père (moulin de Briord, le Grand Moulin, moulin de Chappe et le moulin de Beauvais).

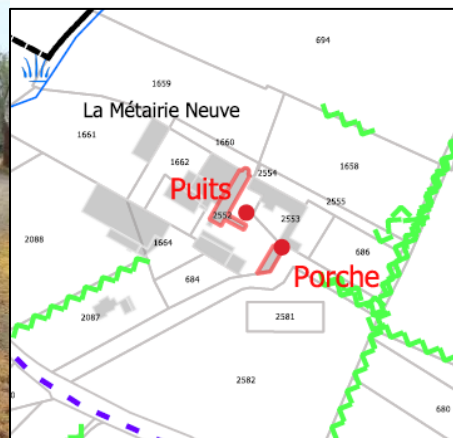
Du « petit patrimoine » subsiste ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (puits, escaliers extérieurs en pierre, lavoirs, pompe,...) et constitue une véritable richesse culturelle et historique qui nourrit l'identité de la commune et le paysage de Port-Saint-Père.

Dans ce cadre, la commission urbanisme de la commune, avec l'appui du bureau d'études Regards Partagés, a réalisé une identification sur le terrain des éléments constitutifs de cette histoire multiple. Un tramage correspondant aux éléments d'intérêts a été mis en place sur le plan de zonage pour en assurer la préservation sur le long terme, en accord avec les orientations fixées dans le PADD.

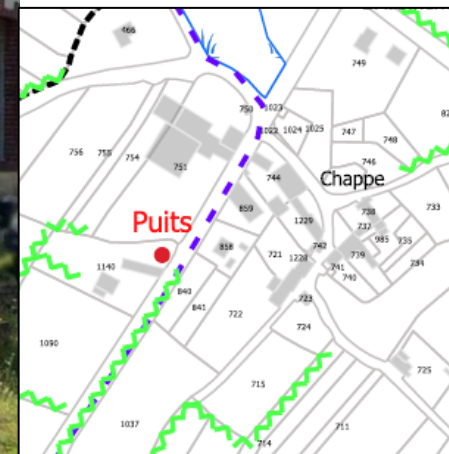
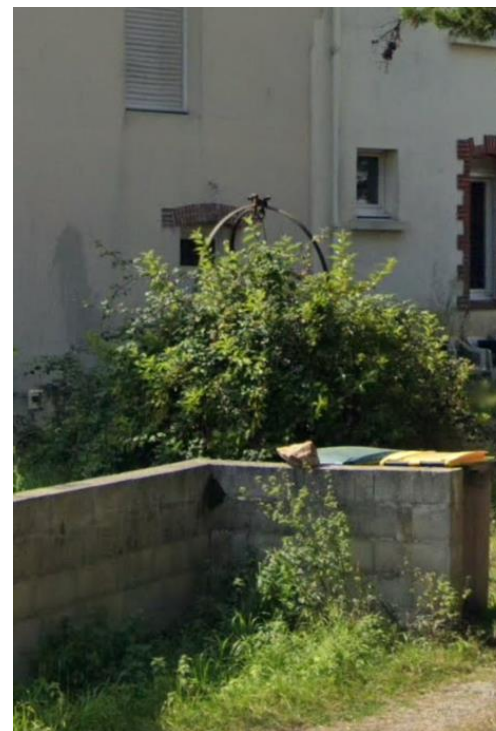
La présente annexe vise donc à faire (re)découvrir ces éléments de « petit patrimoine » protégés, pour en comprendre les principales caractéristiques.

Il est précisé que cette annexe ne concerne que les éléments du « petit patrimoine » bâti qui sont à préserver. Elle ne concerne pas les « bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural à préserver », les « secteur d'intérêt patrimonial et paysager », les « bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination » (annexés au règlement écrit) et les « sites ou éléments à préserver ou à valoriser pour leur valeur paysagère, culturelle et/ou écologique ».

La Métairie Neuve et Chappe

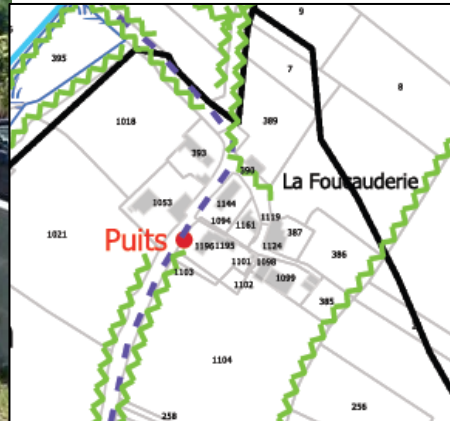
**Puits n°1 – Hameau de La Métairie Neuve :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OE 2552
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une construction en pierre, semi-ouverte en forme de demi-cercle et couverte d'une toiture plate en tuile
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu de la cour d'une ancienne métairie, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est pas visible depuis l'espace public

**Puits n°2 – Hameau de Chappe :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OA 1140
- ⇒ Puits surmonté d'une potence métallique à trois pieds
- ⇒ Ce puits, localisé dans une cour intérieure, pourrait contribuer à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

La Foucauderie et La Bonfiserie

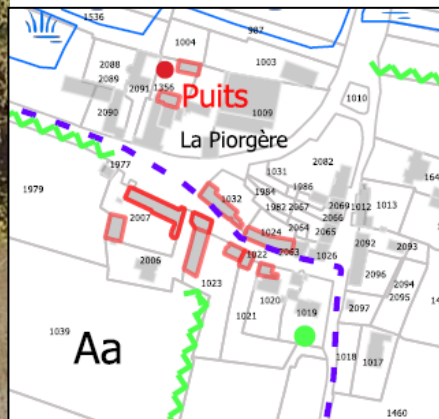
**Puits n°3 – Hameau de La Foucauderie :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OA 1196
- ⇒ Puits surmonté d'une construction en pierre, fermée d'une porte en bois et couverte d'une toiture plate en pierre
- ⇒ Ce puits, situé à proximité immédiate de l'espace public, est inséré dans une clôture récente peu qualitative
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

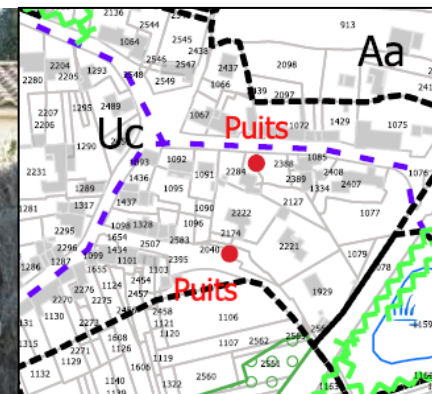
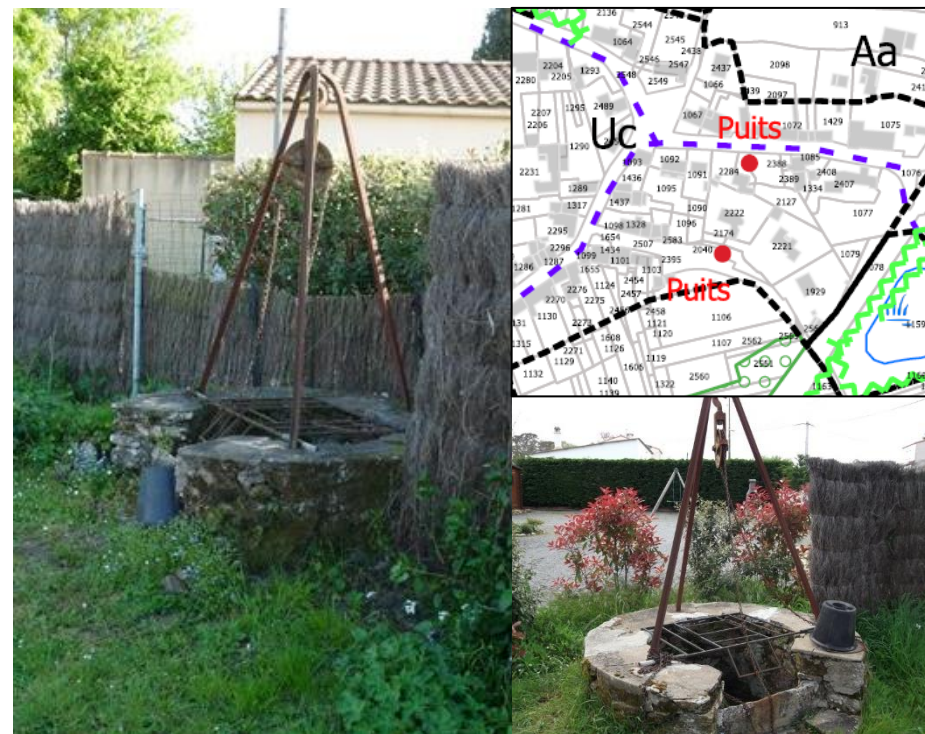
**Puits n°4 – Hameau de La Bonfiserie :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OA 180
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une construction en pierre, fermée d'une grille et couverte d'une toiture en pierre en forme de dôme
- ⇒ Ce puits se situe sur une limite de propriété avec l'espace public, dont l'accès est situé du côté de l'espace public
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un hameau historique, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

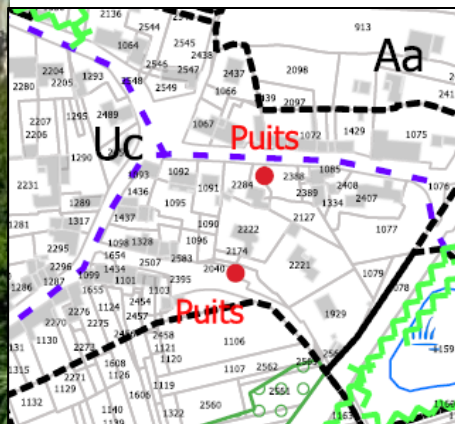
La Piorgère et La Jutière

**Puits n°5 – Hameau de La Piorgère :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OA 1356
- ⇒ Puits avec une base en pierre surmonté d'une potence métallique et fermé par une plaque métallique
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un hameau historique, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est pas visible depuis l'espace public

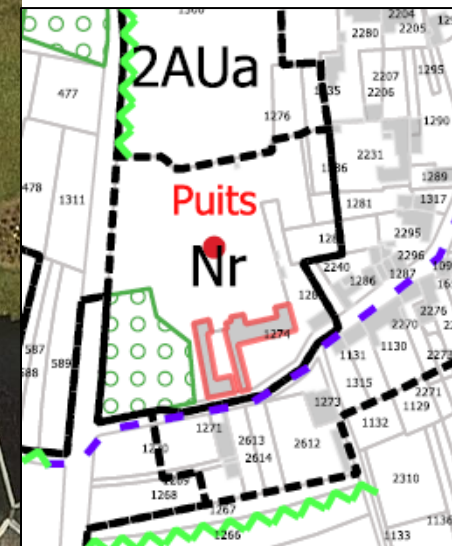
**Puits n°6 – Village de La Jutière :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OB 2388
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à trois poids, disposant de son système de levage (poulie, chaîne et seau) et fermé par une grille
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un hameau historique, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune



Puits n°7 – Village de La Jutière :

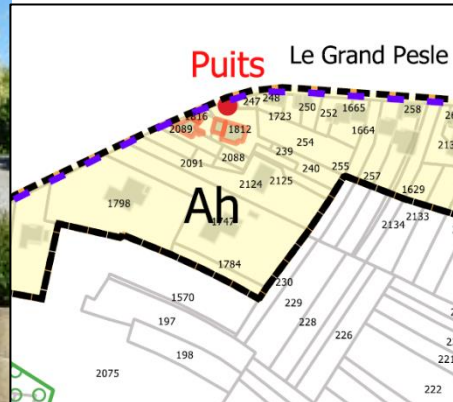
- ⇒ Localisation : Non-cadastré (à proximité de la parcelle 0B 2041)
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à trois pieds, disposant partiellement de son système de levage (poulie et chaîne) et fermé par une plaque en bois
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un hameau historique, pourrait contribuer à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est situé sur l'espace public



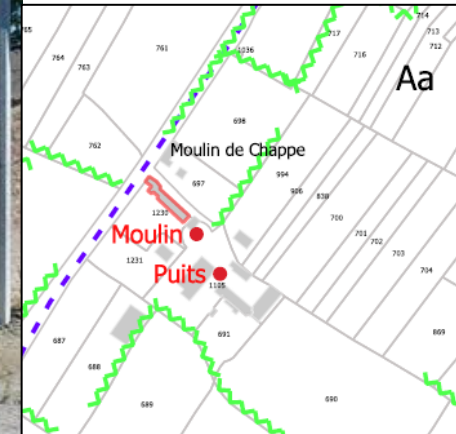
Puits n°8 – Village de La Jutière :

- ⇒ Localisation : Parcelle 0E 1275
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à trois pieds
- ⇒ Ce puits, localisé au cœur du parc du Manoir de La Jutière, lui-même protégé en tant que bâtiment patrimonial, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'a pas visible depuis l'espace public

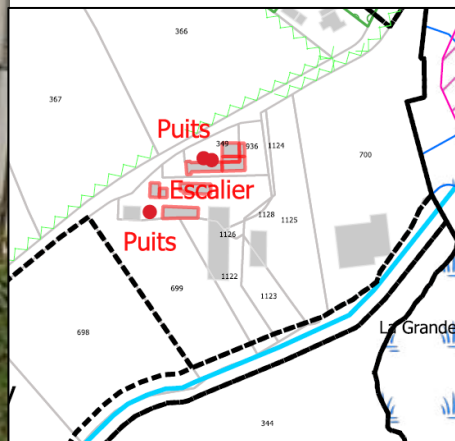
Le Grand Pesle et Moulin de Chappe

**Puits n°9 – Village du Grand Pesle :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OD 245
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à trois pieds, disposant de son système de levage (poulie, chaîne et seau) et fermé par une plaque en béton
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un village historique, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

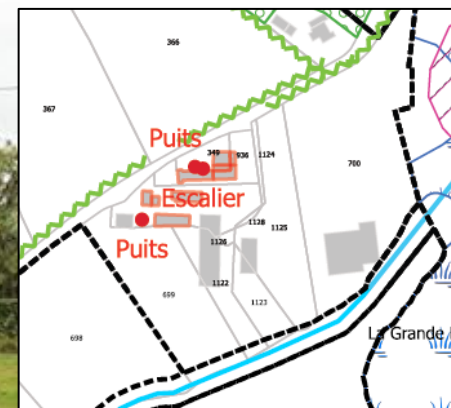
**Puits n°10 – Hameau de Moulin de Chappe :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OA 1105
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à trois pieds et fermé par un grillage
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un hameau historique (au milieu d'une cour), dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés (notamment le Moulin de Chappe), contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est pas visible depuis l'espace public



Puits n°11 – Hameau de La Grande Pelletanche :

- ⇒ Localisation : Parcelle OC 349
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, fermé par une plaque métallique
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un hameau historique, dont la plupart des bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public



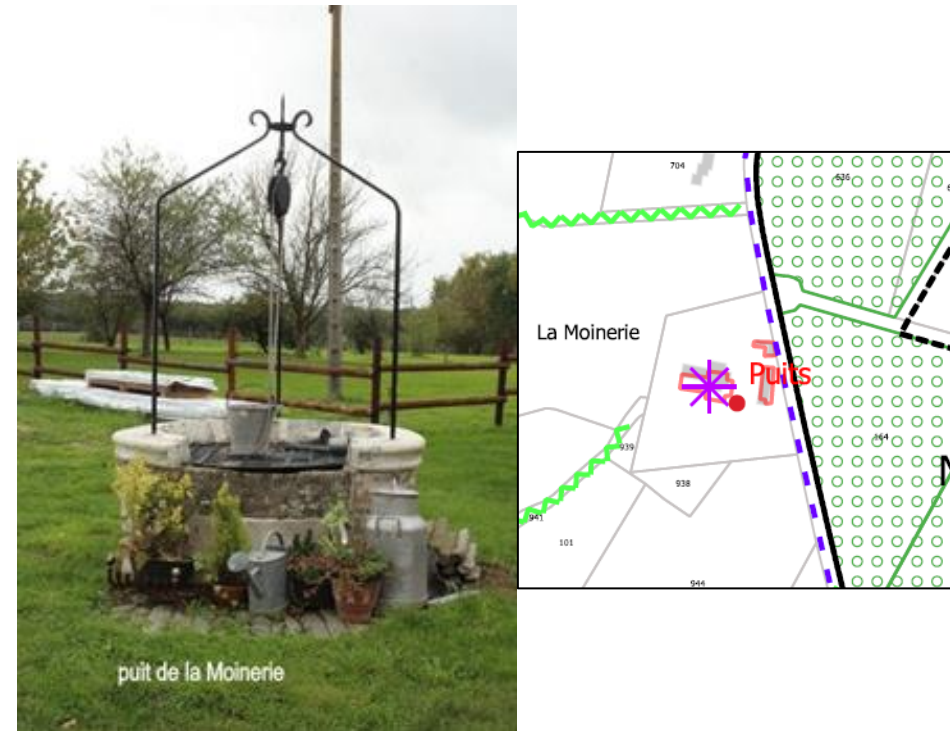
Puits n°12 – Hameau de La Grande Pelletanche :

- ⇒ Localisation : Parcelle OC 1127
- ⇒ Puits, avec une base en pierre recouverte de béton, surmonté d'une potence métallique à trois pieds, disposant partiellement de son système de levage (poulie), et fermé par une bâche plastique
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un hameau historique, dont la plupart des bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public

La Boullaye et La Moinerie

**Puits n°13 – Hameau de La Boullaye :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OB 1952
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à deux pieds, disposant partiellement de son système de levage (poulie) et fermé par une plaque métallique
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un hameau historique, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, pourrait contribuer à la qualité du site
- ⇒ Ce puits se situe près d'une limite de propriété avec l'espace public
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public

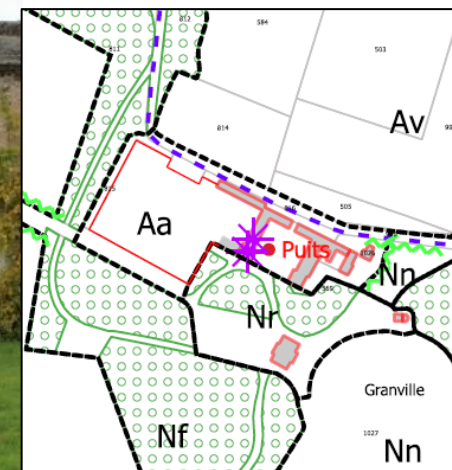
**Puits n°14 – Lieu-dit de La Moinerie :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OC 970
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à trois pieds, disposant de son système de levage (poulie, corde et seau) et fermé par une plaque métallique
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un corps de ferme historique (au milieu d'une cour), dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est pas visible depuis l'espace public

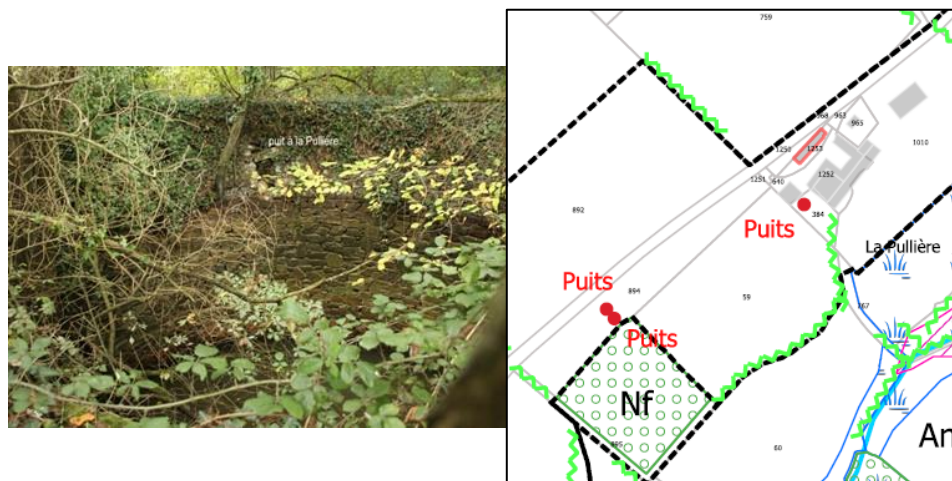
La Bernerie et Grandville

**Puits n°15 – Lieu-dit de La Bernerie :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OC 821
- ⇒ Puits, avec une base en pierre
- ⇒ Ce puits, localisé près d'un boisement, à proximité immédiate du Château de Grandville et du lieu-dit de La Bernerie où des bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits se situe près d'une limite de propriété avec l'espace public
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

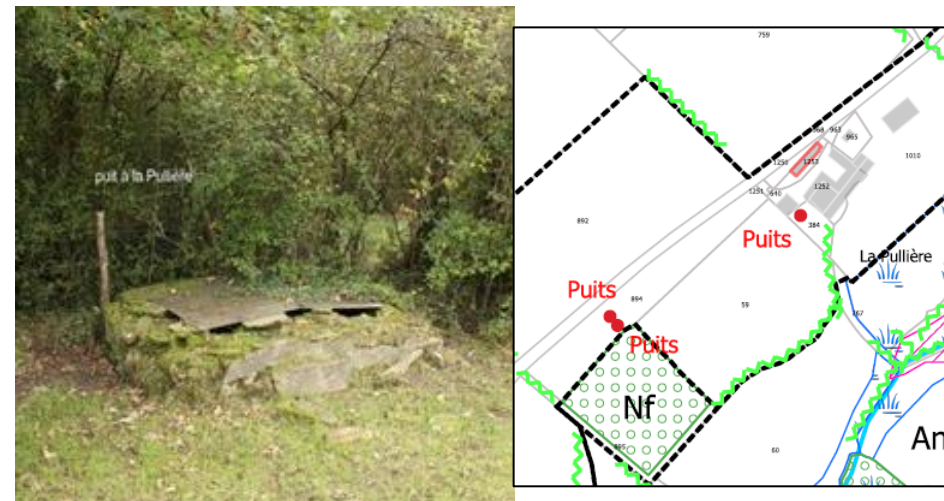
**Puits n°16 – Château de Grandville :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OC 1025
- ⇒ Puits dont il ne reste que la fondation en pierre
- ⇒ Ce puits, localisé au sein de la cour intérieure du Château de Grandville, lui-même protégé en tant que bâtiment patrimonial, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'a pas visible depuis l'espace public



Puits n°17 – Lieu-dit de La Pullière :

- ⇒ Localisation : Parcelle OC 894
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, enfoui dans la végétation, d'un diamètre particulièrement important
- ⇒ Ce puits, localisé au localisé au sein d'un boisement protégé et à proximité immédiate du puits n°18, pourrait contribuer à la qualité du site.
- ⇒ Ce puits, n'est pas visible depuis l'espace public



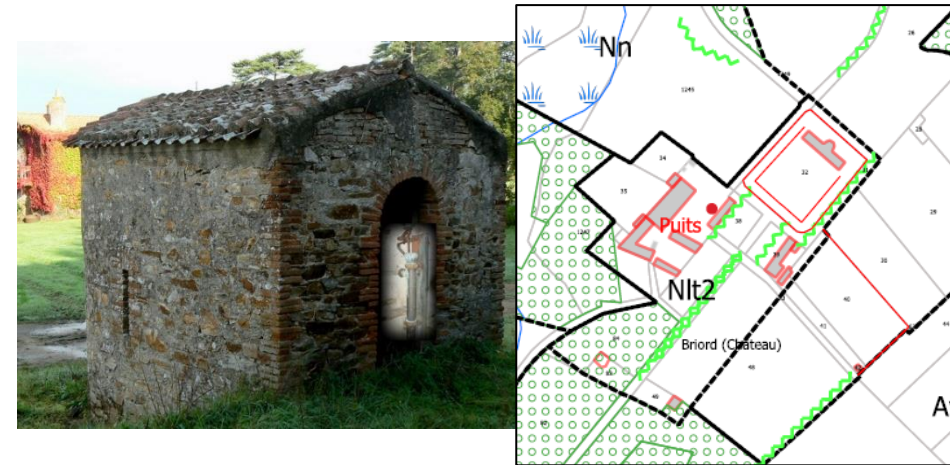
Puits n°18 – Lieu-dit de la Pullière :

- ⇒ Localisation : Parcelle OC 894
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, fermé par une plaque métallique
- ⇒ Ce puits, localisé en périphérie d'un boisement protégé, à proximité immédiate du puits n°17, pourrait contribuer à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public



Puits n°19 – Lieu-dit de La Pullière :

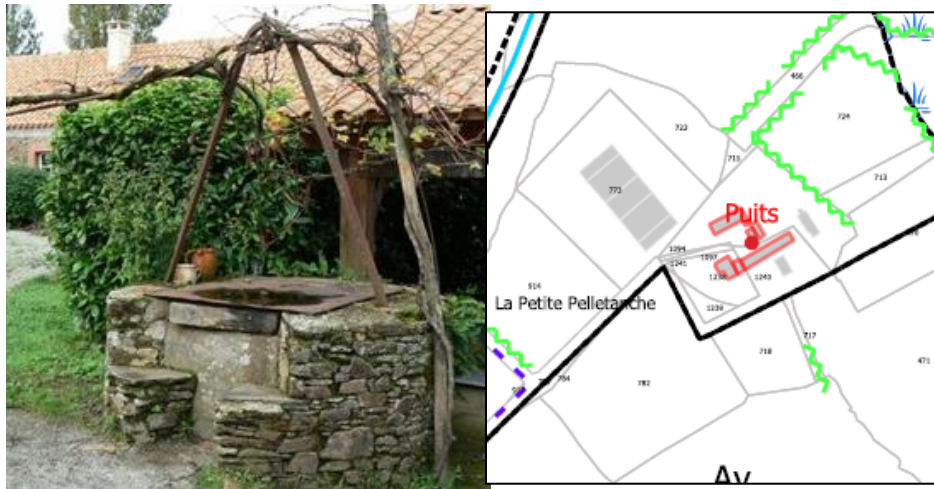
- ⇒ Localisation : Parcelle OC 384
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique
- ⇒ Ce puits, localisé au sein d'un corps de ferme, dont un bâtiment patrimonial est également protégé, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est visible depuis l'espace public



Puits n°20 – Château de Briord :

- ⇒ Localisation : Parcelle OC 37
- ⇒ Puits, surmonté d'une construction en pierre en forme de demi-cercle, fermée d'une porte en bois, disposant d'ouvertures encadrées de briques et couverte d'une toiture à deux pans en tuiles, et possédant encore une pompe à eau manuelle (fontaine) à l'intérieur.
- ⇒ Ce puits est localisé au sein de la cour dédiée aux dépendances du Château de Briord, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est visible depuis l'espace public

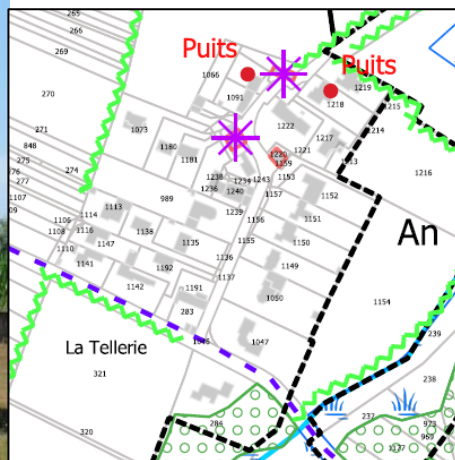
La Petite Pelletanche et La Bogettrie

**Puits n°21 – Lieu-dit de La Petite Pelletanche :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OC 1093
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à deux pieds, disposant partiellement de son système de levage (crochet) et fermé par une plaque métallique
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un corps de ferme historique (au milieu d'une cour), dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est pas visible depuis l'espace public

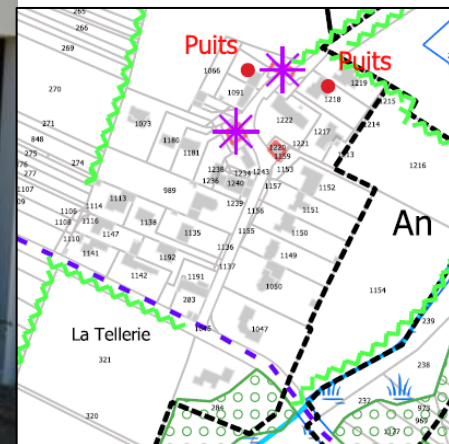
**Puits n°22 – Lieu-dit de La Bogettrie :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OC 757
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à trois pieds, disposant partiellement de son système de levage (poulie) et fermé par une grille métallique
- ⇒ Ce puits, localisé au sein d'un corps de ferme historique, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est pas visible depuis l'espace public



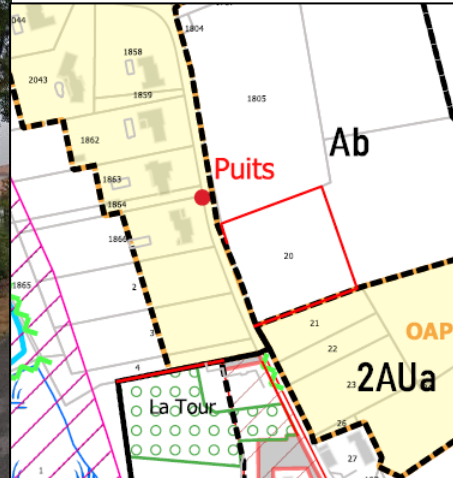
Puits n°23 – Hameau de La Tellerie :

- ⇒ Localisation : Parcelle OA 893
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence en bois couverte d'une toiture en tuile à deux pans, disposant de son système de levage (chaîne et seau) et d'une pompe à eau manuelle (fontaine)
- ⇒ Ce puits, localisé dans la partie historique du hameau, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public



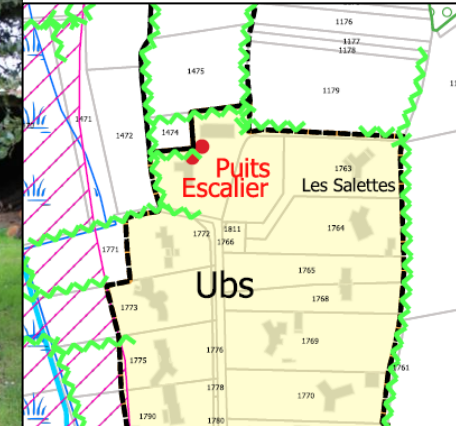
Puits n°24 – Hameau de La Tellerie :

- ⇒ Localisation : Parcelle OA 1218
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à trois pieds, disposant partiellement de son système de levage (poulie et chaîne)
- ⇒ Ce puits, localisé dans la partie historique du hameau, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, pourrait contribuer à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est pas visible depuis l'espace public



Puits n°25 – Quartier des Salettes :

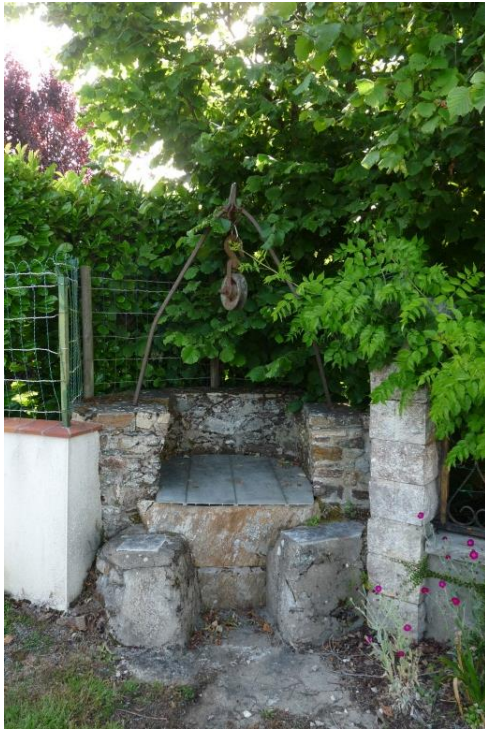
- ⇒ Localisation : Parcelle OD 1866
- ⇒ Puits, surmonté d'une construction en pierre fermée d'une porte en bois, avec un acrotère particulièrement soigné et disposant d'ouvertures encadrées de briques.
- ⇒ Ce puits, localisé à proximité immédiate du Château de La Tour dont il faisait historiquement parti et dont les abords font l'objet d'une protection spécifique, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits se situe sur une limite de propriété avec l'espace public, dont l'accès est situé du côté de l'espace public
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public et constitue un point de repère dans le paysage



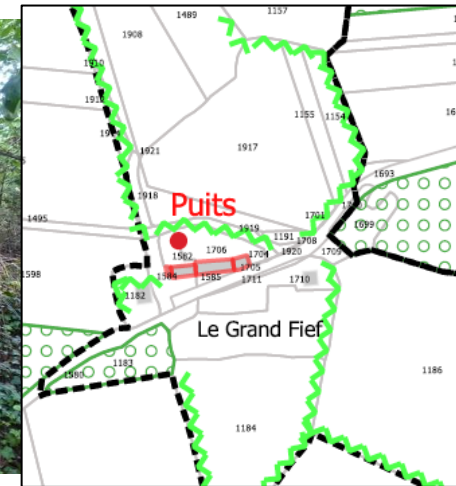
Puits n°26 – Quartier des Salettes:

- ⇒ Localisation : Parcelle OD 1473
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, disposant d'une pompe manuelle
- ⇒ Ce puits, localisé à proximité immédiate de la construction historique du quartier, pourrait contribuer à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est pas visible depuis l'espace public

Les Petites Durandières et Le Grand Fief

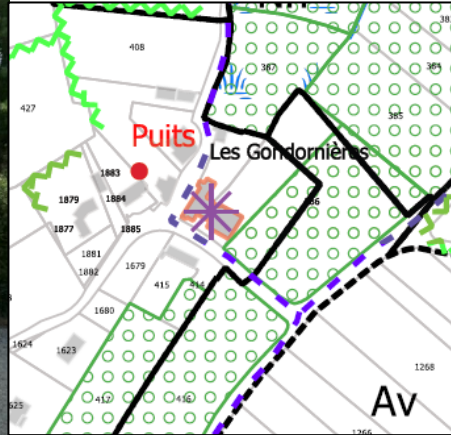
**Puits n°27 – Hameau des Petites Durandières :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OD 736
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à trois pieds, disposant partiellement de son système de levage (poulie) et fermé par une plaque métallique
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un hameau historique, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits, situé à proximité immédiate de l'espace public, est inséré dans une clôture récente
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

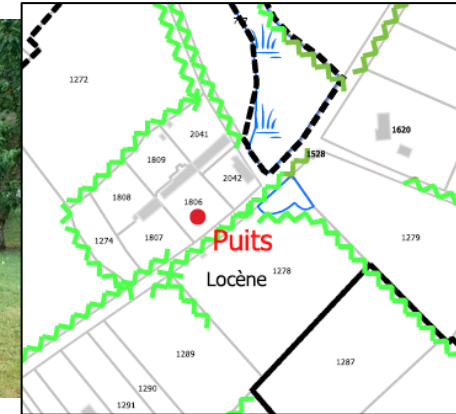
**Puits n°28 – Lieu-dit du Grand Fief :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OD 1706
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une construction en pierre, et couverte d'une toiture plate en pierre
- ⇒ Ce puits, localisé à proximité d'un ancien corps de ferme historique contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est pas visible depuis l'espace public

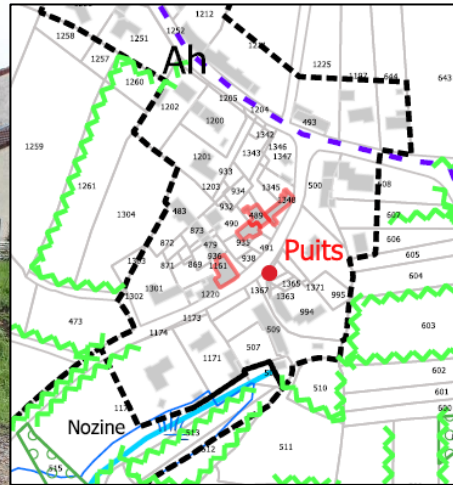
Les Gondonnrières et Locène

**Puits n°29 – Hameau des Gondonnrières :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OD 1682
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à trois pieds, disposant partiellement de son système de levage (poulie) et fermé par une grille métallique
- ⇒ Ce puits, localisé dans la partie historique du hameau, dont un bâtiment patrimonial est également protégé, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

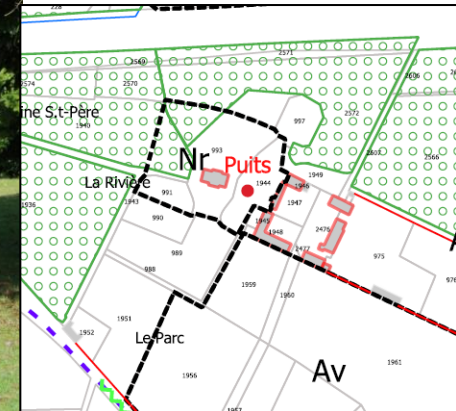
**Puits n°30 – Lieu-dit de Locène :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OD 1806
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une construction en pierre couverte d'une toiture en tuile à deux pans
- ⇒ Ce puits, localisé à proximité immédiate d'un ancien corps de ferme, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public



Puits n°31 – Village de Nozine :

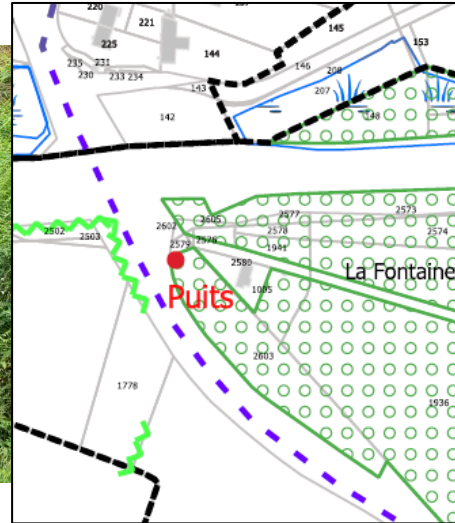
- ⇒ Localisation : Parcelle OG 1369
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, ouvert sur un côté, couvert d'une plaque métallique
- ⇒ Ce puits, localisé dans la partie historique du village, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, pourrait contribuer à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est localisé sur l'espace public, à proximité d'un itinéraire de découverte de la commune



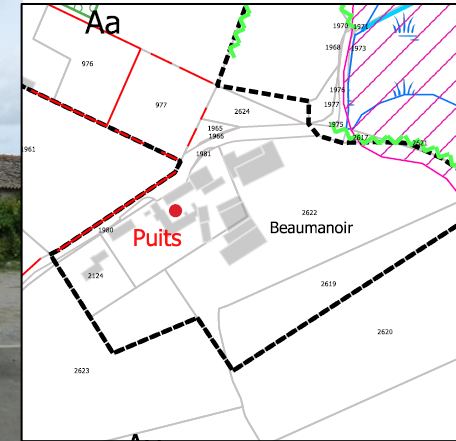
Puits n°32 – Château de La Rivière :

- ⇒ Localisation : Parcelle 0E 1944
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à un pied prenant appui sur une pompe à eau manuelle (fontaine), fermé par une grille métallique
- ⇒ Ce puits, localisé dans le parc du Château de La Rivière, dont les dépendances patrimoniales sont également protégées, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est pas visible depuis l'espace public

La Fontaine-Saint-Père et Beaumanoir

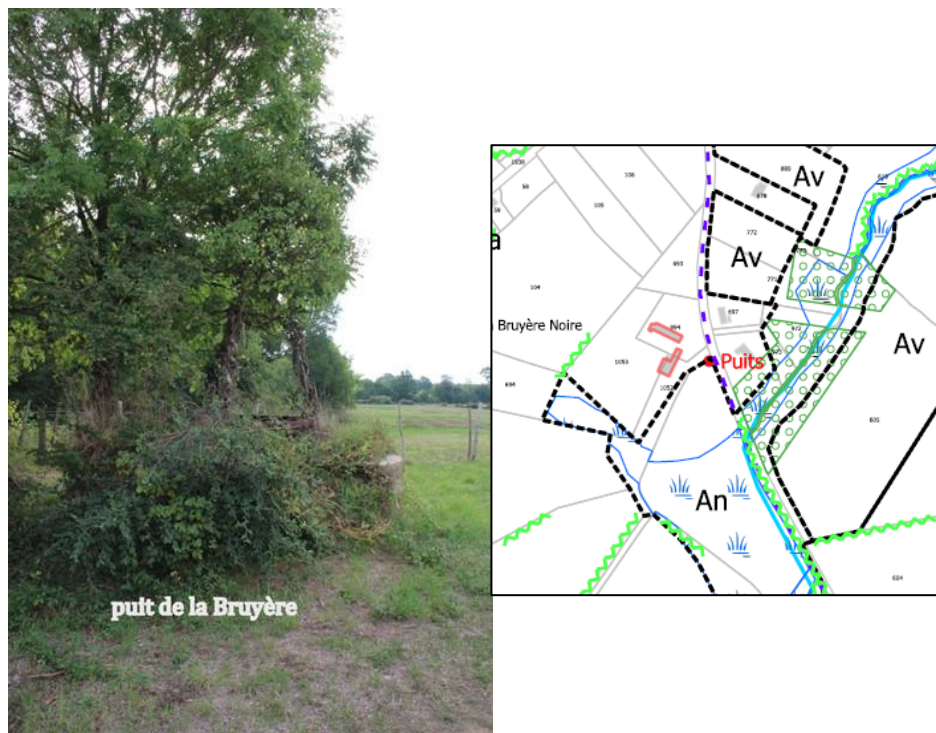
**Puits n°33 – Lieu-dit La Fontaine-Saint-Père :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OE 2603
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une construction en pierre, fermée d'une porte en bois et couverte d'une toiture en pierre en forme de dôme
- ⇒ Ce puits, localisé en bordure du parc du Château de La Rivière et à la limite d'un boisement protégé, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est situé sur l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

**Puits n°34 – Lieu-dit de Beaumanoir :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OE 2123
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence en bois couverte d'une toiture en tuile à deux pans, disposant partiellement de son système de levage (chaîne) et fermé par une grille métallique
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un corps de ferme historique (au milieu d'une cour), contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public

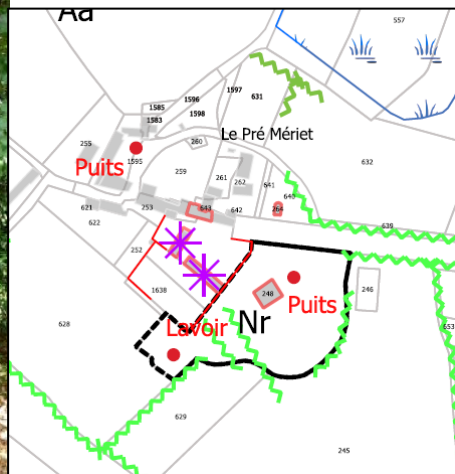
La Bruyère Noire et La Charrie

**Puits n°35 – Lieu-dit de La Bruyère Noire :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OF 6
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmontée d'une potence métallique à trois pieds
- ⇒ Ce puits, localisé à proximité immédiate d'un corps de ferme historique, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, pourrait contribuer à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

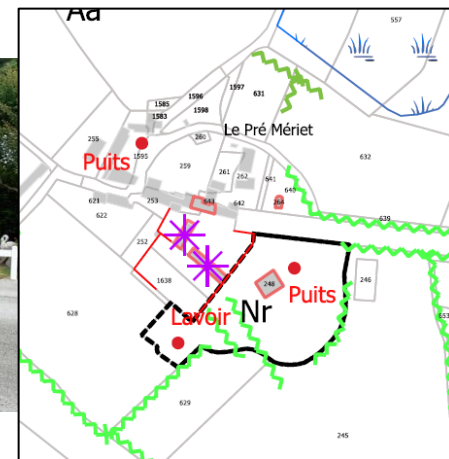
**Puits n°36 – Hameau de La Charrie :**

- ⇒ Localisation : Non-cadastré (à proximité de la parcelle OG 557)
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une construction en pierre, fermée d'une grille et couverte d'une toiture en pierre en forme de dôme, disposant encore de son système de levage (poulie, chaîne et seau)
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un hameau historique, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site.
- ⇒ Ce puits est situé sur l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune



Puits n°37 – Château du Pré Mériet :

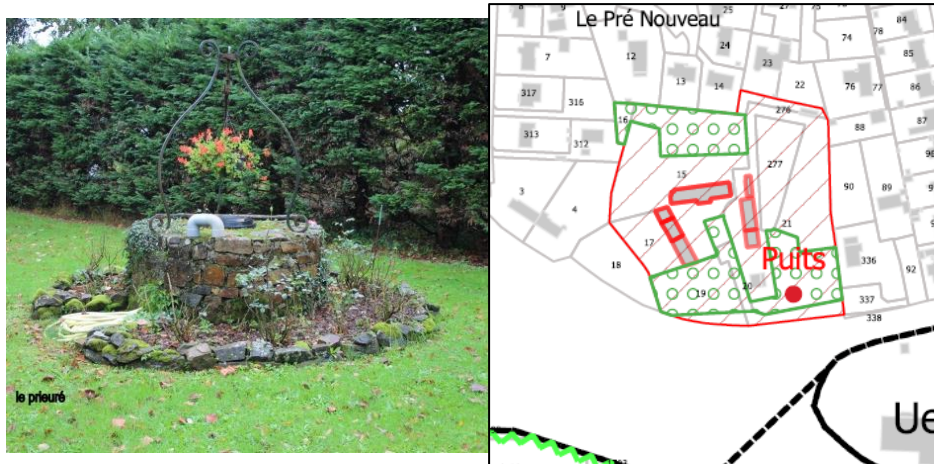
- ⇒ Localisation : Parcelle OF 247
- ⇒ Puits, surmonté d'une potence métallique à trois pieds, comprenant une rambarde métallique, disposant partiellement de son système de levage (poulie)
- ⇒ Ce puits, localisé au sein du parc du Château du Pré Mériet, lui-même protégé en tant que bâtiment patrimonial, ainsi que certaines anciennes dépendances, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est pas visible depuis l'espace public



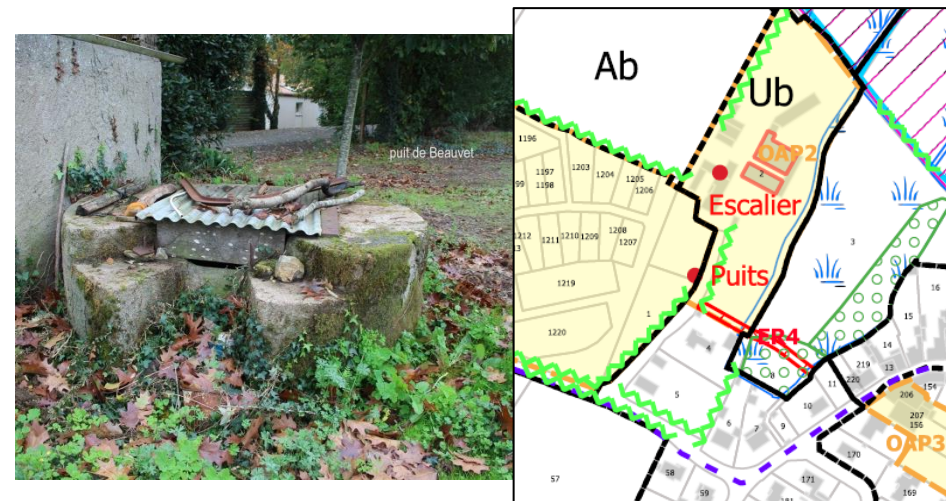
Puits n°38 – Hameau du Pré Mériet :

- ⇒ Localisation : Parcelle OF 1584
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à deux pieds et fermé par une dalle
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu des anciennes dépendances du Château du Pré Mériet, elles-mêmes partiellement protégées en tant que bâtiments patrimoniaux, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est pas visible depuis l'espace public

Quartier du Pré Nouveau et quartier de Bauvet (Bourg)

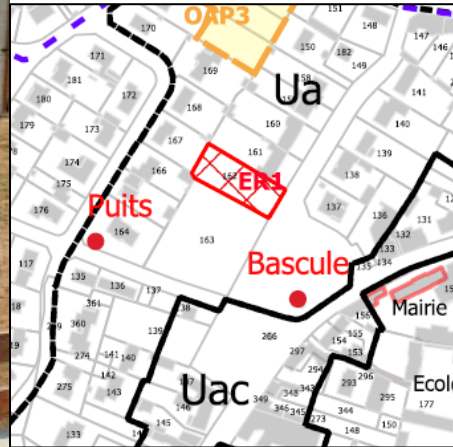
**Puits n°39 – Manoir du Pré Nouveau :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OAB 21
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à trois pieds, disposant partiellement de son système de levage (poulie)
- ⇒ Ce puits, localisé au sein du parc du Manoir du Pré Nouveau, lui-même protégé en tant que bâtiment patrimonial, dont les abords et le parc font également l'objet de protections spécifiques, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits n'est pas visible depuis l'espace public

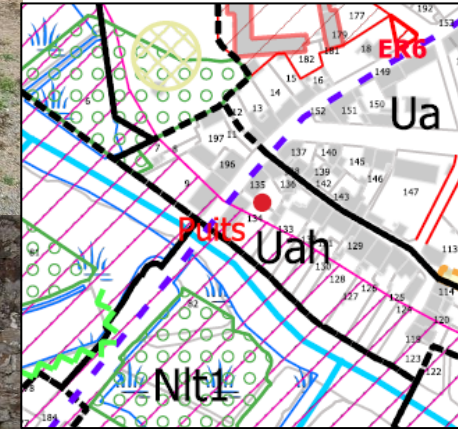
**Puits n°40 – Quartier de Bauvet (Bourg) :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OAD 2
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, fermé par une plaque métallique
- ⇒ Ce puits, localisé à proximité d'un ancien corps de ferme, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, pourrait contribuer à la qualité du site.
- ⇒ Ce puits est visible depuis l'espace public, le long d'un futur itinéraire de découverte de la commune

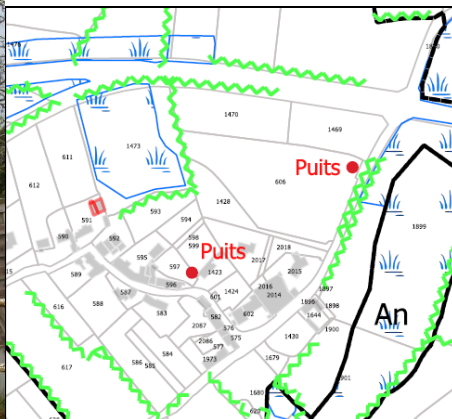
Rue de Grandville et Le Pont (Bourg)

**Puits n°41 – Rue de Grandville (Bourg) :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OAD 164
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence en bois couverte d'une toiture en tuile à deux pans, disposant de son système de levage (chaîne et seau) et fermé par une dalle carrelée
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public

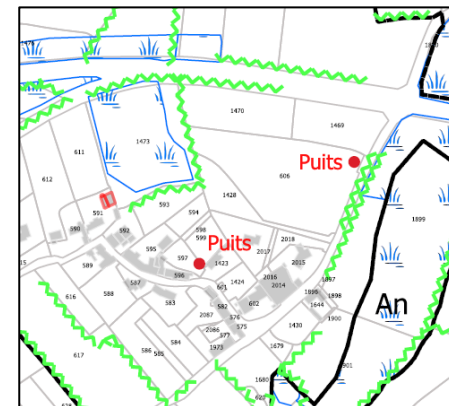
**Puits n°42 – Le Pont (Bourg) :**

- ⇒ Localisation : Parcelles OAE 134 et OAE 135
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, encastré dans un mur pierre, disposant partiellement de son système de levage (poulie)
- ⇒ Ce puits, localisé dans le cœur historique du bourg, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune



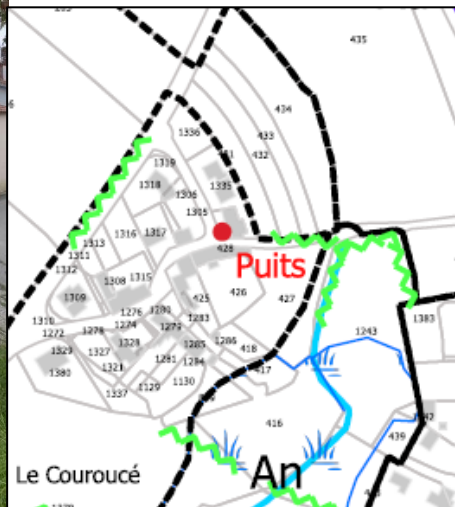
Puits n°43 – Hameau de La Terguerie :

- ⇒ Localisation : Parcelle OB 597
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à trois pieds et disposant de son système de levage (poulie, chaîne et seau)
- ⇒ Ce puits, localisé dans le cœur historique du hameau, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public



Puits n°44 – Hameau de La Terguerie :

- ⇒ Localisation : Parcelle OB 606
- ⇒ Ce puits, localisé à proximité du cœur historique du hameau, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public



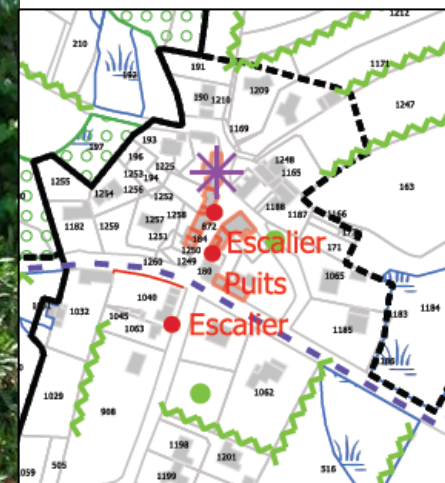
Puits n°45 – Le Couroucé :

- ⇒ Localisation : Parcelle OG 429
- ⇒ Puits, avec une base en pierre, surmonté d'une potence métallique à deux pieds, et fermé par une plaque métallique
- ⇒ Ce puits, localisé au milieu d'un hameau historique de la commune, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce puits est directement visible depuis l'espace public



Escalier n°1 – Hameau de La Bonfiserie :

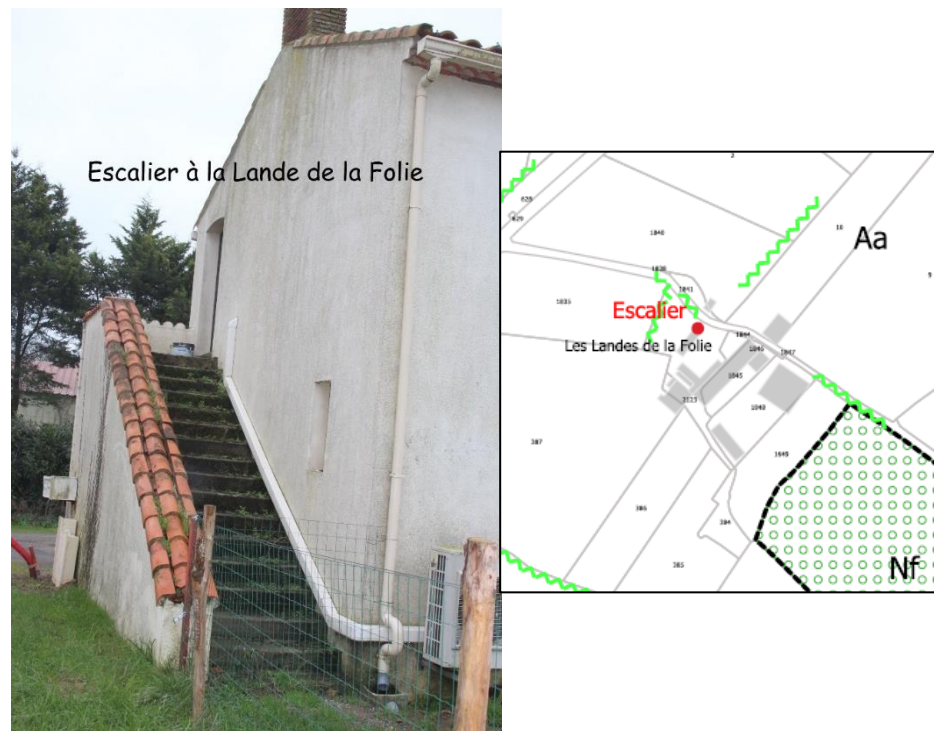
- ⇒ Localisation : Parcelle OA 1040
- ⇒ Escalier droit en pierre, accolé au pignon de la construction, desservant un étage directement depuis l'extérieur
- ⇒ Cet escalier, localisé au milieu d'un hameau historique, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Cet escalier est directement visible depuis l'espace public, à proximité d'un itinéraire de découverte de la commune



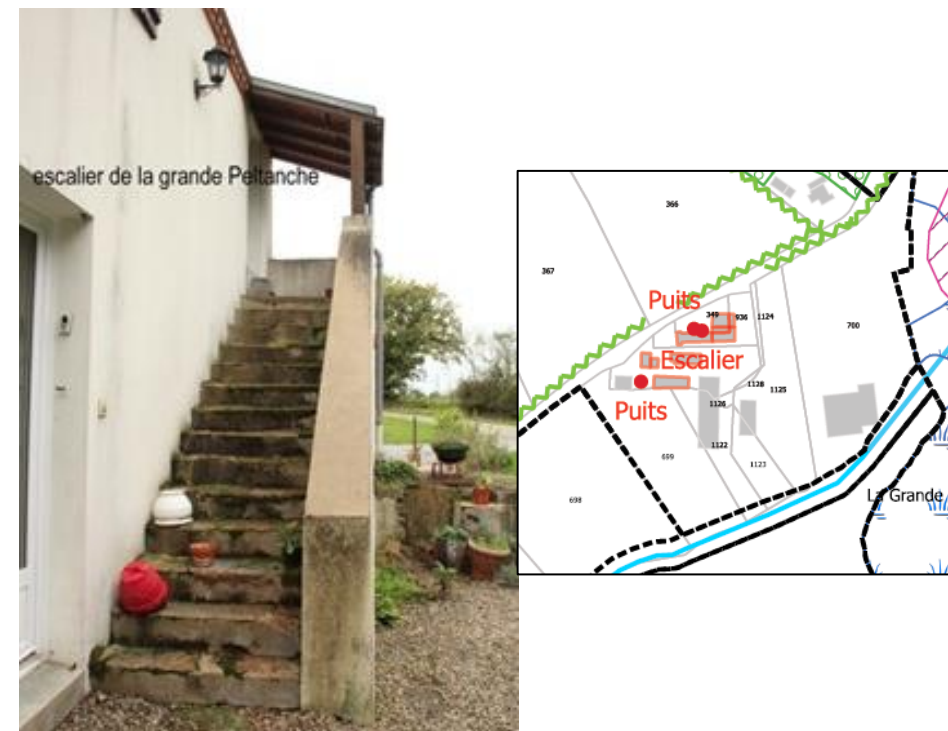
Escalier n°2 – Hameau de La Bonfiserie :

- ⇒ Localisation : Non-cadastré (à proximité immédiate de la parcelle OA 871)
- ⇒ Escalier quart tournant en pierre, perpendiculaire à la façade principale de la construction, desservant un étage directement depuis l'extérieur
- ⇒ Cet escalier, localisé au milieu d'un hameau historique, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Cet escalier est situé sur l'espace public, à proximité d'un itinéraire de découverte de la commune

Les Landes de la Folie et La Grande Pelletanche

**Escalier n°3 – Lieu-dit des Landes de la Folie :**

- ⇒ Localisation : Parcelle 0B 2122
- ⇒ Escalier droit en pierre, accolé au pignon de la construction, desservant un étage directement depuis l'extérieur et disposant d'une rambarde recouverte de tuiles
- ⇒ Cet escalier, localisé au sein d'un corp de ferme historique, contribue à la qualité du site
- ⇒ Cet escalier est directement visible depuis l'espace public

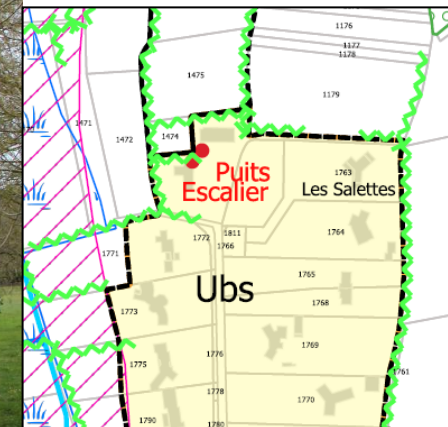
**Escalier n°4 – Hameau de La Grande Pelletanche :**

- ⇒ Localisation : Parcelle 0C 349
- ⇒ Escalier droit en pierre, accolé à la façade principale de la construction, desservant un étage directement depuis l'extérieur, couvert sur la partie supérieure d'une toiture en tuile et disposant d'une rambarde
- ⇒ Cet escalier, localisé au milieu d'un hameau historique, dont la plupart des bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Cet escalier est directement visible depuis l'espace public

Les Petites Durandières et quartier des Salettes

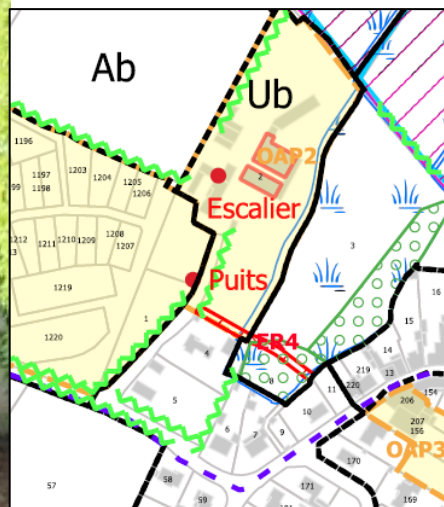
**Escalier n°5 – Hameau des Petites Durandières :**

- ⇒ Localisation : Non-cadastré (à proximité immédiate de la parcelle OD 736)
- ⇒ Escalier droit en pierre, accolé à la façade principale de la construction, desservant un étage directement depuis l'extérieur, couvert sur la partie supérieure d'une toiture en tuile et disposant d'une rambarde recouverte de brique
- ⇒ Cet escalier, localisé au milieu d'un hameau historique, contribue à la qualité du site
- ⇒ Cet escalier est situé sur l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

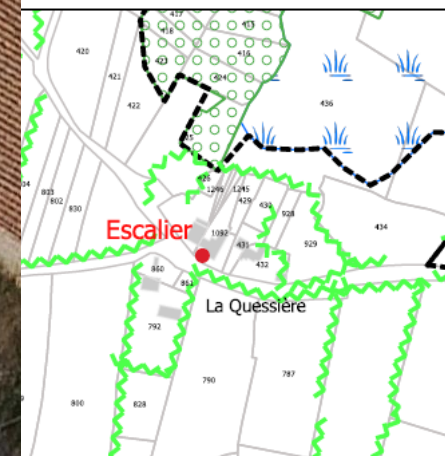
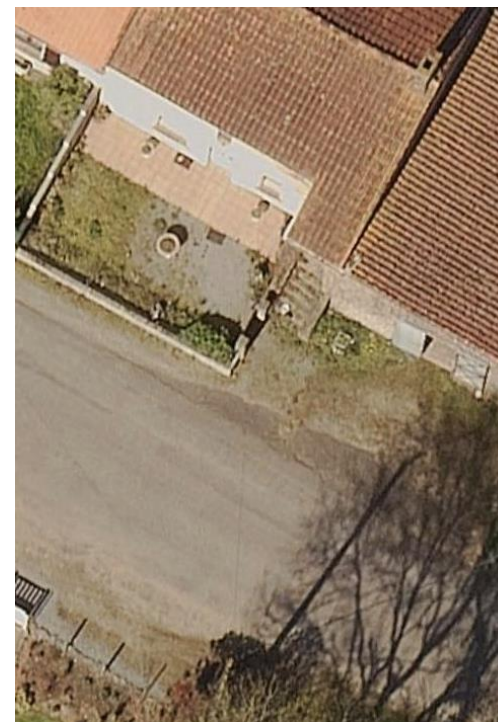
**Escalier n°6 – Quartier des Salettes :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OD 1473
- ⇒ Escalier droit en pierre, accolé au pignon de la construction, desservant un étage directement depuis l'extérieur et disposant d'une rambarde à mi-hauteur
- ⇒ Cet escalier, localisé sur la construction historique du quartier, pourrait contribuer à la qualité du site
- ⇒ Cet escalier n'est pas visible depuis l'espace public

Quartier de Bauvet (Bourg) et La Quessière

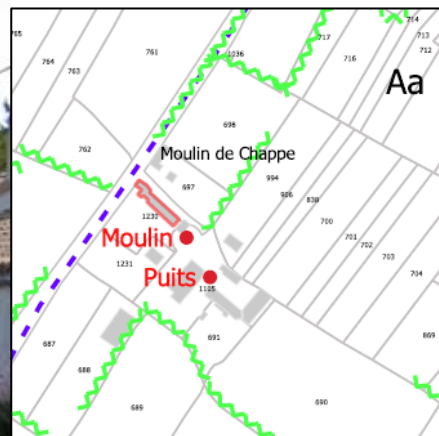
**Escalier n°7 – Quartier de Bauvet (Bourg) :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OAD 2
- ⇒ Escalier droit en pierre, accolé à la façade secondaire (façade arrière) de la construction, desservant un étage directement depuis l'extérieur et disposant d'une rambarde
- ⇒ Cet escalier, localisé à proximité d'un ancien corps de ferme, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, pourrait contribuer à la qualité du site.
- ⇒ Cet escalier n'est pas visible depuis l'espace public

**Escalier n°8 – Lieu-dit de La Quessière :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OA 1092
- ⇒ Escalier droit en pierre, perpendiculaire à la façade principale de la construction, desservant un étage directement depuis l'extérieur, couvert sur la partie supérieure d'une toiture en tuile
- ⇒ Cet escalier, localisé au milieu d'un lieu-dit historique, contribue à la qualité du site
- ⇒ Cet escalier est directement visible depuis l'espace public

Moulin de Chappe et Le Moulin de Briord

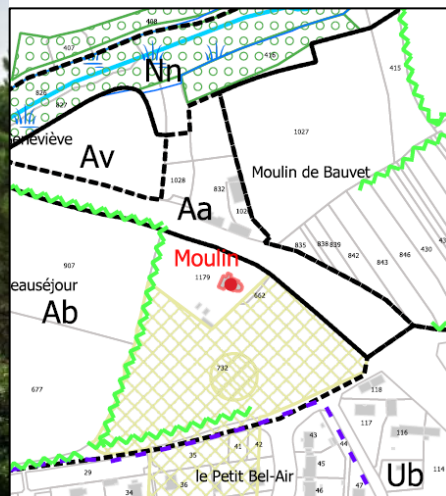
**Moulin n°1 – Hameau de Moulin de Chappe :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OA 1105
- ⇒ Ancien moulin en pierre, disposant de 4 niveaux (RDC + 3 étages), à l'état de ruine
- ⇒ Ce moulin, localisé au milieu d'un hameau historique, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, pourrait contribuer à la qualité du site et constitue un point de repère sur la commune
- ⇒ Ce moulin est largement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

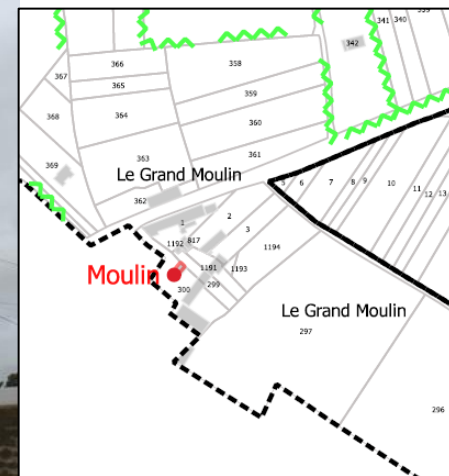
**Moulin n°2 – Lieu-dit du Moulin de Briord :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OB 2104
- ⇒ Ancien moulin en pierre, disposant de 5 niveaux (RDC + 4 étages), avec des ouvertures encadrées de briques et d'une toiture en ardoise
- ⇒ Ce moulin, localisé au milieu d'un lieu-dit historique, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site et constitue un point de repère sur la commune
- ⇒ Ce moulin est largement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

Moulin de Bauvet et Le Grand Moulin

**Moulin n°3 – Lieu-dit de Moulin de Bauvet :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OF 1179
- ⇒ Ancien moulin en pierre, disposant de 4 niveaux (RDC + 3 étages), avec des ouvertures encadrées de briques et d'une toiture en ardoise
- ⇒ Ce moulin, localisé à proximité immédiate du bourg, contribue à la qualité du site et constitue un point de repère sur la commune
- ⇒ Ce moulin est largement visible depuis l'espace public, notamment depuis la RD751

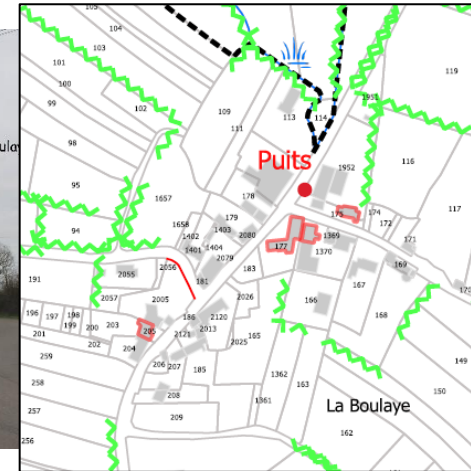
**Moulin n°4 – Lieu-dit du Grand Moulin :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OG 300
- ⇒ Ancien moulin en pierre, disposant de 4 niveaux (RDC + 3 étages), avec quelques ouvertures encadrées de briques, à l'état de ruine
- ⇒ Ce moulin, localisé au milieu d'un lieu-dit historique, contribue à la qualité du site et constitue un point de repère sur la commune, sur sa limite avec Sainte-Pazanne
- ⇒ Cet moulin est largement visible depuis l'espace public, notamment depuis la RD758

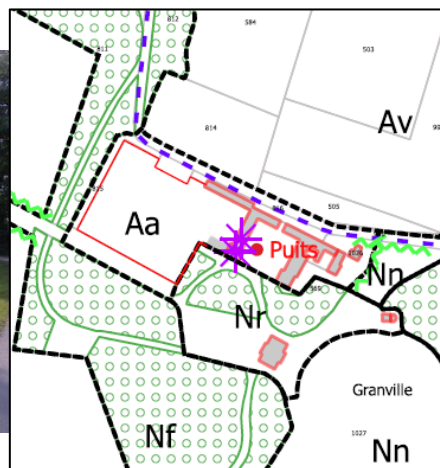
La Bonfiserie et La Boullaye

**Muret n°1 – Hameau de La Bonfiserie :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OA 1040
- ⇒ Muret en pierre, situé le long de la RD103, en limite de propriété, créant un effet de rue dans ce hameau
- ⇒ Ce muret, localisé au milieu d'un hameau historique, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce muret est directement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

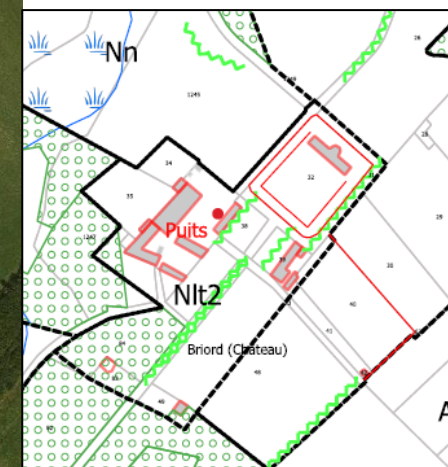
**Muret n°2 – Hameau de La Boullaye :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OB 2005
- ⇒ Muret en pierre, situé le long d'une voie communale, en limite de propriété, créant un effet de rue dans ce hameau et doublé d'une haie de thuyas
- ⇒ Ce muret, localisé au milieu d'un hameau historique, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce muret est directement visible depuis l'espace public



Mur n°1 – Château de Grandville :

- ⇒ Localisation : Parcelle OC 572
- ⇒ Mur en pierre, ceinturant l'ancien verger du Château de Grandville et disposant de plusieurs ouvertures (portes en bois)
- ⇒ Ce mur, localisé au sein du parc du Château de Grandville, lui-même protégé en tant que bâtiment patrimonial, contribue à la qualité du site.
- ⇒ Ce mur est partiellement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune



Mur n°2 – Château de Briord :

- ⇒ Localisation : Parcelles OC 40, OC 41 et OC42
- ⇒ Mur en pierre, ceinturant l'ancien verger du Château de Briord et disposant de plusieurs ouvertures (portes)
- ⇒ Ce mur, localisé au sein du parc du Château de Briord, lui-même protégé en tant que bâtiment patrimonial, contribue à la qualité du site.
- ⇒ Ce mur n'est pas visible depuis l'espace public



Mur n°3 – Château de Briord :

- ⇒ Localisation : Parcelle OC 79
- ⇒ Mur en pierre partiellement disparu, marquant historiquement l'entrée du parc du Château de Briord
- ⇒ Ce mur, localisé en limite du parc du Château de Briord, lui-même protégé en tant que bâtiment patrimonial, contribue à la qualité du site.
- ⇒ Ce mur est directement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune



Mur n°4 – Château de Briord :

- ⇒ Localisation : Parcelle OC 32
- ⇒ Mur en pierre, situé de part et d'autre de la douve entourant le Château de Briord
- ⇒ Ce mur, localisé à proximité immédiate du Château de Briord, lui-même protégé en tant que bâtiment patrimonial, contribue à la qualité du site.
- ⇒ Ce mur n'est pas visible depuis l'espace public

Quartier des Salettes (Bourg)

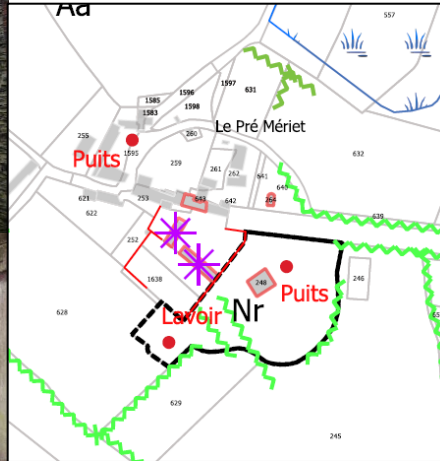
**Mur n°5 – Quartier des Salettes (Bourg) :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OAE 20
- ⇒ Mur en pierre, partiellement disparu, ceinturant l'ancien verger du Château de La Tour et disposant d'une ouverture (portillon métallique)
- ⇒ Ce mur, localisé à proximité immédiate du Château, dont il faisait historiquement parti et dont les abords font l'objet d'une protection spécifique, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce mur est directement visible depuis l'espace public et constitue, pour partie, l'une des limites du secteur de la « route de Brains » ouvert à l'urbanisation

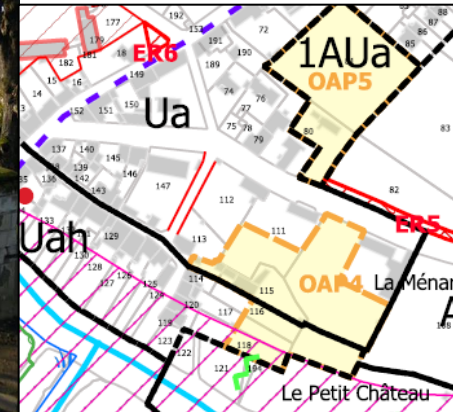
**Mur n°6 – Château de La Tour (Bourg) :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OAE 180
- ⇒ Murs en pierre, partiellement disparu, ceinturant le parc du Château de La Tour
- ⇒ Ce mur, localisé au sein du parc du Château de La Tour, dont les abords font l'objet d'une protection spécifique, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce mur est visible depuis l'espace public et constitue, pour partie, l'une des limites du secteur de la « route de Brains » ouvert à l'urbanisation

Le Pré Mériet et Rue de La Tour (Bourg)

**Mur n°7 – Château du Pré Mériet :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OF 1636, OF 1637 et OF 1638
- ⇒ Mur en pierre, partiellement disparu, ceinturant l'ancien verger du Château du Pré Mériet
- ⇒ Ce mur, localisé à proximité immédiate du Château, lui-même protégé en tant que bâtiment patrimonial, ainsi que certaines anciennes dépendances, contribue à la qualité du site.
- ⇒ Ce mur est partiellement visible depuis l'espace public

**Murs n°8 et 9 – Rue de La Tour :**

- ⇒ Localisation : Parcelles OAE 147, OAE 112 et OAE 113
- ⇒ Murs en pierre, situés de part et d'autre de la Rue de la Tour et correspondant aux limites de propriétés d'anciennes maisons bourgeoises
- ⇒ Ces murs, localisés à proximité du Château de La Tour, dont les abords font l'objet d'une protection spécifique, contribuent à la qualité du site et à l'identité de ce quartier.
- ⇒ Ces murs sont directement visibles depuis l'espace public

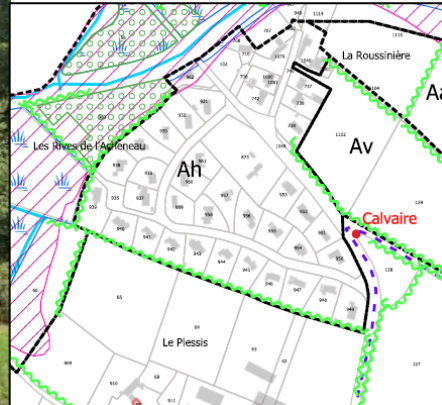


Mur n°10 – Château de La Rivière :

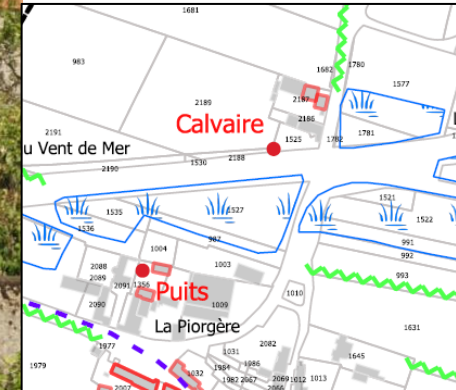
- ⇒ Localisation : Parcelles OE 1951, OE 1952, OE 1956, OE 1958, OE 983, OE 982, OE 979, OE 1961, OE 977, OE 976 et OE 975
- ⇒ Murs en pierre, ceinturant l'ancien parc et l'ancien verger du Château de La Rivière et disposant d'une ouverture (grille)
- ⇒ Ces murs, localisés au sein du parc du Château de La Rivière, dont les dépendances patrimoniales sont également protégées, contribuent à la qualité du site.
- ⇒ Ces murs sont visibles depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

Autres éléments patrimoniaux (Calvaires, lavoir, etc.)

Les Rives de l'Acheneau et Beau Vent de Mer

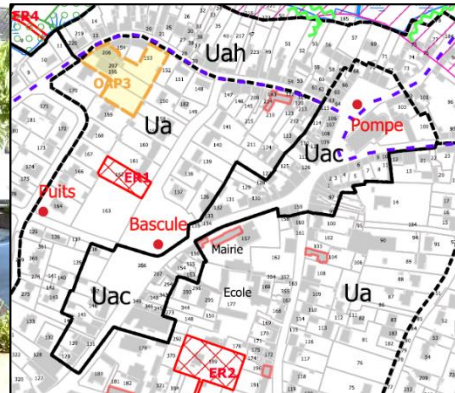
**Calvaire n°1 – Village des Rives de l'Acheneau :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OC 128
- ⇒ Calvaire marquant le carrefour entre les RD280 et RD80, à l'entrée du village des Rives de l'Acheneau
- ⇒ Ce calvaire constitue un point de repère historique important sur la commune
- ⇒ Ce calvaire est largement visible depuis l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune

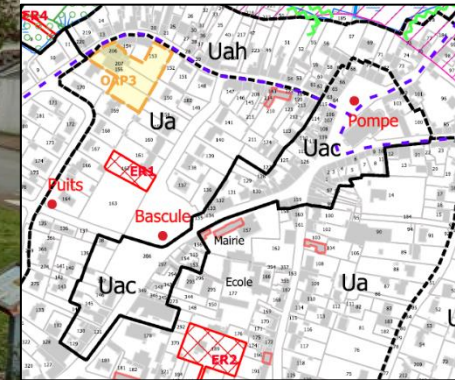
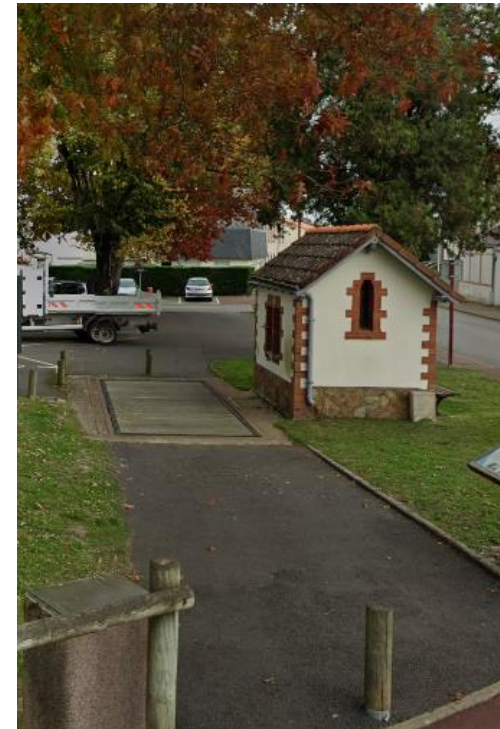
**Calvaire n°2 – Lieu-dit Beau Vent de Mer :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OB 1525
- ⇒ Calvaire marquant le carrefour entre la RD751 et le hameau de La Piorgère
- ⇒ Ce calvaire constitue un point de repère historique important sur la commune.
- ⇒ Ce calvaire est largement visible depuis l'espace public, notamment depuis la RD751

La Place de la Pompe et la Place du Champs de foire (Bourg)

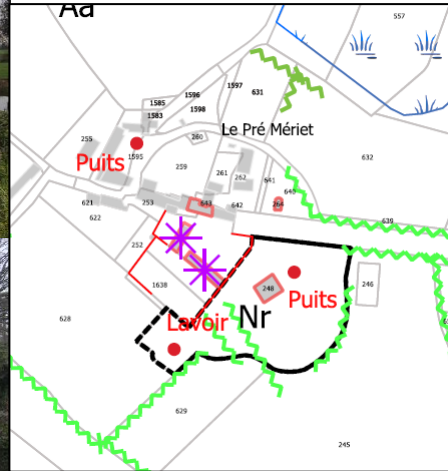
**Pompe n°1 – Place de la Pompe (Bourg) :**

- ⇒ Localisation : Non-cadastré (à proximité immédiate de l'église)
- ⇒ Pompe à eau, bénéficiant d'une structure métallique à trois pieds
- ⇒ Cette pompe est située au milieu de la place, à laquelle elle a donné son nom.
- ⇒ Cette pompe constitue un marqueur historique de la commune et contribue au cadre qualitatif du cœur de bourg.
- ⇒ Elle est située sur l'espace public, au carrefour d'itinéraires de découverte de la commune

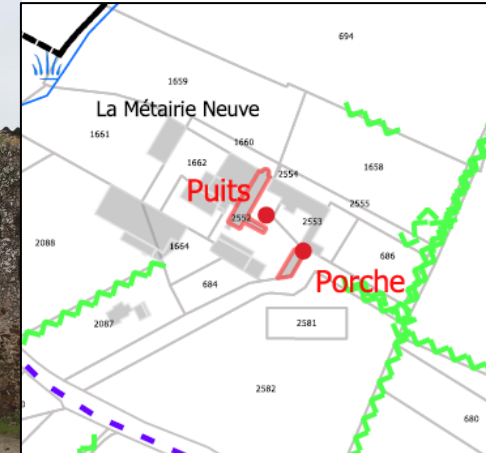
**Bascule n°1 – Place du Champs de foire (Bourg) :**

- ⇒ Localisation : Non-cadastré
- ⇒ Pont à bascule (avec châssis métallique et plancher en bois), accompagné d'une construction faisant office de « cabine »
- ⇒ Cette bascule est un marqueur historique de la commune. Un premier pont à bascule a été construit sur le champ de foire de Port-Saint-Père en 1898. Il mesurait 3 mètres sur 2 mètres. Il servait surtout lors des trois foires annuelles. Une cabine a été construite à ces côtés en 1902. Le Service Départemental des Instruments de Mesures demanda la réparation de ce pont bascule en 1957 et en 1976 de nouveau. Cette bascule ne fonctionne plus depuis les années 1960.
- ⇒ Elle est située sur l'espace public, en plein cœur du centre-bourg

Le Pré Mériet et La Métairie Neuve

**Lavoir n°1 – Château du Pré Mériet :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OF 247
- ⇒ Lavoir entouré d'un muret en pierre et accessible via un escalier en pierre, présentant une taille particulièrement significative (environ 400 m²)
- ⇒ Ce lavoir, localisé à la périphérie du parc du Château du Pré Mériet, lui-même protégé en tant que bâtiment patrimonial, ainsi que certaines anciennes dépendances, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce lavoir n'est pas visible depuis l'espace public

**Porche n°1 – La Métairie Neuve :**

- ⇒ Localisation : Parcelle OE 2552
- ⇒ Ancien porche d'entrée d'une métairie dont il reste les deux piliers en pierre encastrés dans des murs de bâtiments en pierre
- ⇒ Ce porche, localisé à l'entrée de la cour d'une ancienne métairie, dont certains bâtiments patrimoniaux sont également protégés, contribue à la qualité du site
- ⇒ Ce porche n'est pas visible depuis l'espace public



Croix n°1 – Lieu-dit des Cinq Chemins :

- ⇒ Localisation : Non-cadastré (à proximité immédiate de la parcelle OG 435)
- ⇒ Croix marquant le carrefour dit des cinq chemins
- ⇒ Cette croix constitue un point de repère historique important sur la commune
- ⇒ Cette croix est située sur l'espace public, le long d'un itinéraire de découverte de la commune