

Commune de Port-Saint-Père

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations générales

Préambule

COMMUNE DE
**PORT-
SAINT-
PÈRE**

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Il 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 et des acteurs locaux.

Ce projet est celui du développement de la commune à l'horizon 2032 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 enjeux soulevés par le diagnostic (cf. *rapport de présentation* du P.L.U.) et rappelés en préambule de chacun des quatre grands axes développés par le P.A.D.D.

P.A.D.D.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ÉCRITES, ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) reposent sur des dispositions écrites, exposées ci-après.

Certaines de ces orientations sont illustrées par des documents graphiques annexés au présent P.A.D.D., par une représentation schématique* à caractère strictement indicatif n'ayant pas valeur d'orientations générales.

Ces éléments cartographiques ont pour fonction d'aider à la compréhension et à l'illustration des principales orientations du P.A.D.D.

Certaines des orientations générales d'aménagement et de développement définies par le présent P.A.D.D., peuvent aussi être précisées par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), référencées en pièce n° 3 du P.L.U.

Si le cas se présente, le symbole **cf. O.A.P.** accompagne l'orientation générale.

NOTA

- * Les illustrations cartographiques sont présentées à l'échelle communale et le cas échéant à l'échelle de l'agglomération.

ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE PORT-SAINT-PÈRE TOUT EN PRÉSERVANT SON IDENTITÉ

1

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE : LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE, L'ENVIRONNEMENT

- 1/ Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole
- 2/ Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire
- 3/ Garantir la préservation des ressources et prendre en compte les risques
- 4/ Modérer la consommation de l'espace agricole par le développement urbain

2

AFFIRMER ET RENFORCER LA VITALITÉ DU BOURG DE PORT-SAINT-PÈRE PAR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'HABITAT

- 1/ Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer sa centralité et sa vitalité
- 2/ Assurer un mode de développement urbain économe et durable (en cohérence avec le Grenelle de l'environnement et l'identité communale)
- 3/ Favoriser une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire

3

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT POUR EN PÉRENNISER LA QUALITÉ

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

4

SOUTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE PROXIMITÉ ET LA VITALITÉ DU TERRITOIRE

- 1/ Soutenir la vitalité du territoire: ses commerces et services de proximité, ses activités artisanales
- 2/ Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles, viticoles et sylvicoles
- 3/ Encadrer et soutenir les initiatives de valorisation touristique

Rappel de diagnostic et des enjeux liés au développement local : un développement en accord avec son environnement

La qualité du cadre de vie Port-Saint-Périn est étroitement liée à celle des paysages, du patrimoine bâti et végétal et à la prise en compte de l'environnement naturel et agricole.

La commune dispose de richesses naturelles et paysagères importantes avec notamment la vallée de l'Acheneau, vallée affluente de la Loire, et les marais du Tenu.

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).

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

Préserver et mettre en valeur un patrimoine naturel d'intérêt tant paysager qu'environnemental :

- Protéger les grands espaces naturels reconnus pour leur intérêt naturel, écologique et paysager, le réseau hydrographique dont en particulier la vallée de l'Acheneau (*inscrite dans le réseau Natura 2000*), les affluents de la Blanche, le marais du Tenu et zones humides...
- Exclure toute possibilité de construction et d'installation au sein de ces secteurs, au regard des qualités naturelles et paysagères de ces espaces, à l'exception de celles qui seraient liées et nécessaires à l'entretien et à la valorisation de ces espaces ou de celles visées par l'orientation n°4.3,

Préserver les éléments arborés les plus remarquables ou caractéristiques du paysage Port-Saint-Périn (boisements, parcs, allées...)

Préserver la dominante boisée conférant une grande qualité paysagère aux parcs des châteaux

Prendre en compte certains panoramas et cônes de vue sur des points de repère forts du paysage (clocher de l'église marquant la centralité communale, châteaux, vallée de l'Acheneau)

Soigner la silhouette du bourg de Port-Saint-Père en s'appuyant notamment sur l'épannelage du bâti et sur les formes urbaines du centre-bourg

Préserver, entretenir les sentiers de randonnée de la commune, les chemins ruraux de qualité (cf. chapitre n° 3.2.).

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

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du caractère rural de Port-Saint-Père, en particulier :

- Préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur des constructions caractéristiques du patrimoine bâti communal (en particulier les châteaux, manoirs, moulins, corps de ferme... mais également les éléments du patrimoine rural), identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (*cf. éléments d'intérêt paysager et patrimonial*),
- Préserver les éléments du 'petit patrimoine' local (murs et murets en pierre, anciens moulins, anciens fours ou anciens puits en pierres, croix, calvaires...), identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (*cf. éléments d'intérêt paysager et patrimonial*).

Permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'il ne gêne pas les activités agricoles

Privilégier la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural pour de l'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîtes ruraux)

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

Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel, notamment ceux présentant un intérêt écologique ou hydraulique.

Préserver et valoriser les continuités écologiques, liées aux trames "verte" et "bleue" :

- Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique faisant office de réservoirs de biodiversité (notamment en vallée de l'Acheneau et marais du Tenu),
- 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.
- Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes pour leur intérêt écologique, paysager voire économique (filère 'bois- énergie');
- Valoriser les continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel.

cf. O.A.P.

Prendre en compte le risque d'inondation par débordement de l'Acheneau et du Tenu et mettre le PLU en compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) de Loire-Bretagne

Améliorer en particulier la gestion et le traitement des eaux pluviales

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 (cf. **zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**).

Prendre en compte le classement des RD 751 et RD758 affectées par le bruit et la nécessité d'un isolement acoustique adapté pour les bâtiments autorisés dans les secteurs affectés par le bruit,

Prendre en compte les ouvrages de transport de gaz par canalisation en réduisant les possibilités de constructions et installations nouvelles à proximité des ouvrages,

Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements "doux" (cf. § Déplacements - 3.2.) en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air.

Favoriser la valorisation des énergies renouvelables, dans le respect de l'environnement et du patrimoine communal ;

Encourager des opérations d'aménagement et des constructions favorables aux économies d'énergie en adoptant une démarche respectueuse de l'environnement.

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

Gérer l'espace de façon économe de manière à :

- favoriser le maintien et la pérennisation des activités agricoles, viticoles et sylvicoles,
- préserver les milieux naturels et les continuités écologiques.

Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain et maintenir les conditions d'un développement durable de Port-Saint-Père :

- Réduire la consommation d'espace agricole (et naturel) par le développement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif et tendre vers une réduction de **50 %** par rapport aux consommations passées en :
 - . privilégiant le renouvellement urbain et la densification urbaine
 - . limitant les extensions urbaines
 - . prenant en compte les objectifs de préservation des espaces agricoles et les orientations émises aux **chapitres 2-1, 3-1 et 4-1**
- Réduire la consommation d'espace agricole (et naturel) par le développement urbain, d'au moins **10 %** pour le développement de sites d'activités économiques (objectif fixé dans le cadre d'une stratégie intercommunale menée par Pornic Agglo Pays de Retz) **.

*** A noter qu'une réduction de consommation d'espace sur la seule échelle communale n'a pas de sens puisque la commune n'a pas consommé d'espaces agricoles et naturels depuis plus de 20 ans pour des activités économiques.*

Rappel des enjeux liés au développement de l'habitat : réaffirmer la centralité urbaine du bourg de Port-Saint-Père

Située entre la métropole nantaise et le pôle d'équilibre de Sainte-Pazanne, le territoire de Port-Saint-Père jouit d'une certaine attractivité liée à la proximité de l'agglomération nantaise et à un cadre de vie de qualité. En témoignent l'accroissement démographique observé depuis 1999 et le dynamisme de la construction.

Entre 1999 et 2012, la commune a accueilli en moyenne près de 24 logements nouveaux par an (source : mairie), lui permettant de soutenir son accroissement démographique. Depuis 2012, la baisse de l'offre en terrains constructibles, corrélée à la baisse de la demande liée à la crise économique, a fait chuter le rythme de la construction (seulement 7 logements/an en moyenne).

1^{er} enjeu : maintenir et pérenniser la vitalité communale

La nouvelle dynamique démographie perçue depuis 1999 soutient la vie des écoles, des commerces, la vie associative, ... elle anime le bourg et assure la vitalité communale.

L'atténuation de la construction depuis 2013 traduit aussi la fragilité de la vitalité communale. Elle met en exergue la nécessité de soutenir le développement du bourg : le projet d'aménagement et de développement de Port-Saint-Père doit apporter des orientations pour pérenniser la vitalité communale.

2nd enjeu : renforcer la place du bourg de Port-Saint-Père au sein de la commune

Une grande partie du développement de l'habitat réalisé depuis les années '70' s'est opérée en campagne, sur les principaux écarts. 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 Port-Saint-Périne, 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) - invitant à renforcer les centralités urbaines et à réduire les prélèvements d'espace agricole ou naturel, et d'autre part, l'armature urbaine communale en s'appuyant en premier lieu sur le bourg, bien centré sur le territoire.

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

Tabler sur la production d'environ 22 logements* par an en compatibilité avec les dispositions du SCoT du Pays de Retz , et avec le Programme Local d'Habitat permettant de :

- . pérenniser la vitalité démographique,
- . garantir le maintien, voire la création d'équipements de proximité, de commerces et de services,
- . garantir en particulier la pérennité des équipements scolaires.

Echelonner dans le temps cette croissance démographique et urbaine pour :

- . l'adapter à un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et maîtriser les coûts du développement pour la collectivité,
- . favoriser la mixité sociale de la commune,
- . atténuer les impacts du développement urbain sur l'agriculture, sur les paysages et l'environnement.

Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur l'agglomération du bourg pour :

- . renforcer sa consistance urbaine, son poids démographique,
- . affirmer sa place centrale au sein de la commune,
- . conforter et renforcer la vitalité du bourg, notamment de ses équipements et commerces, tout en préservant l'image et l'identité de la commune.

Ménager quelques possibilités de création de logements en dehors du bourg, qui puissent participer à la vitalité du territoire :

- . en permettant la densification urbaine du village de la Jutière et des hameaux les plus consistants de la commune,
- . en permettant à plus long terme une extension limitée du village de la Jutière,
- . en permettant le changement de destination d'anciens bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

* Ce besoin estimé en logements, en compatibilité avec le SCOT, prend notamment en compte le desserrement des ménages, la part de logements pouvant être destinée à des résidences secondaires ou à contrario de résidences secondaires ou de logements vacants pouvant être reprises à titre de logements principaux.

2.2. Assurer un mode de développement urbain économe et durable

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 de complément limité du parc de logements au sein de l'enveloppe du village de la Jutière et des hameaux les plus consistants de la commune*,
- des possibilités de requalification de sites au sein du bourg
- 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.

Satisfaire une offre complémentaire en logements par extension maîtrisée du bourg (et de manière plus limitée et à long terme par extension du village de la Jutière)

Adapter les densités et les formes urbaines en rapport avec leur environnement

- Respecter une densité minimale moyenne de 18 logements / ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation
- Favoriser des densités urbaines supérieures en centre-bourg

cf. O.A.P.

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

- Prendre en compte l'environnement, les qualités existantes des sites (zones humides, topographie, patrimoine végétal...)
- Assurer l'insertion des futures opérations dans le tissu urbain existant, conserver le vocabulaire architectural existant (matériaux, volume, composition, trame...) tout en permettant l'innovation,
- Permettre le développement et l'utilisation des énergies renouvelables.

cf. O.A.P.

* Hameaux constructibles constituant des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités situés en zone agricole ou naturelle

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

Favoriser la diversité de la typologie de nouveaux logements : logements individuels, intermédiaires*, semi-collectifs voire collectifs, logements en accession et en location.

Cette mixité de typologie de logements implique que soit développée une diversité de formes urbaines d'habitat et de terrains à bâtir (tailles de parcelles variées).

Favoriser une production de logements locatifs sociaux en cohérence avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz et du P.L.H. et selon les opérateurs mobilisables

Favoriser la reprise et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants, en particulier les travaux concourant à améliorer les performances énergétiques des constructions ;

cf. O.A.P.

Permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments : en zone agricole ou naturelle, le changement de destination est circonscrit à d'anciens bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'il ne gêne pas les activités agricoles

* **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 (hall, cage d'escalier, ...), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3

Rappel des enjeux liés au développement local : la qualité de vie entourant le développement de l'habitat

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.

Plus qu'habiter à Port-Saint-Père, le développement communal doit susciter l'envie d'apprécier le territoire et de participer à la vie locale. En cela, le projet doit offrir une qualité de cadre de vie aux habitants à travers la mise à disposition de cœurs de vie et des moyens mis en œuvre pour susciter l'envie de les fréquenter.

La qualité du développement de Port-Saint-Père soulève donc des enjeux forts relatifs à la participation de la population à la vie locale et à la mise en adéquation des conditions d'accès aux cœurs de vie de la commune.

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

Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements/espaces publics ou d'intérêt collectif existants

- . des équipements scolaires et périscolaires,
- . des équipements culturels (salles associatives, salles communales),
- . du cimetière,
- . des équipements sportifs et de loisirs,
- . de la gare,
- . des ouvrages de traitement des eaux usées.

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

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 et de manière générale aux abords du ruisseau de l'Acheneau aux abords du bourg
(cf. chapitre n° 4.3).

Définir des possibilités d'aménagement d'espaces verts collectifs au sein de futurs quartiers aménagés, desservis par le réseau de cheminements "doux", devant être connectés à ceux existants de la commune.

Prévoir des aires de stationnement "deux-roues" à proximité des 'cœurs de vie'.

3.2. Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg (assurer la cohésion du développement)

Permettre la réalisation du projet d'aménagement de la RD751 entre Port-Saint-Père et Pont Béranger menée par le Département (études en cours)

Maintenir une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacements au sein de l'agglomération, tout en privilégiant les cycles et les piétons

- . Prévoir le retraitement ponctuel de la traversée d'agglomération (RD 751A), pour y sécuriser les traversées et les déplacements notamment piétonniers et cyclables sur certaines séquences (rue de Pornic et rue de Nantes),
- . Prévoir le retraitement des principales entrées d'agglomération (rue de Saint Mars, rue de Brains, rue du Petit Château, et route de Pellerin),
- . Permettre le raccordement routier entre la rue de Saint Mars et la rue des Epinettes au Sud du bourg afin de délester le centre-bourg d'une partie du trafic de transit,
- . Assurer l'accessibilité au cœur de vie du centre-bourg, aux différents espaces et équipements d'intérêt collectif (pôle scolaire et périscolaire, équipements sportifs, etc.) en particulier depuis le lotissement de la Case au Renards et les villages ou hameaux les plus proches du bourg (le Fief Saint Mars au Nord, Nozine et la Jutière au Sud)
- . Connecter les cheminements 'doux' aux aires de stationnement et de covoiturage et aux arrêts de transport collectif
- . Desservir les futures opérations d'aménagement par le réseau de cheminements "doux"
- . Favoriser l'usage du covoiturage, en s'appuyant notamment sur l'aire aménagée sur le parking de la ZA des Epinettes, en entrée Ouest de bourg

Sécuriser les flux routiers en campagne et poursuivre le développement du réseau de liaisons piétonnes et cyclables en campagne

- . Maintenir de bonnes conditions de visibilité sur le réseau routier départemental,
- . Assurer et renforcer les liaisons entre les cheminements 'doux' du bourg et les circuits de promenade et de randonnée développés en campagne ;
- . Assurer et renforcer des liaisons douces entre le bourg et la gare SNCF, vers les bourgs de Sainte-Pazanne et de Saint-Léger-les-Vignes ou encore vers le GR de Pays du Tour du Lac de Grand Lieu.
- . Compléter le cas échéant le réseau de circuits de randonnée en campagne;

3.3. Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

Assurer la desserte par les communications numériques de l'ensemble des constructions à usage d'habitat

- . Poursuivre le déploiement du réseau d'accès à l'Internet très haut débit, en lien avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Conseil Départemental de Loire-Atlantique
- . Privilégier le développement de la fibre optique pour les secteurs d'habitat du bourg : prévoir en conséquence la mise en place des fourreaux pour les nouveaux secteurs d'habitat.

Prévoir une desserte prioritaire et performante des espaces d'activités économiques par les communications numériques

- . Favoriser la desserte en très haut débit du futur parc d'activités de Beauséjour
- . Assurer la desserte par les communications numériques de l'ensemble des sites et constructions abritant des activités économiques (artisanat, services, commerces).

Assurer la desserte qualitative des secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif (notamment des équipements culturels, scolaires et sportifs) par les communications numériques

**Rappel des enjeux liés au développement local :
la vitalité économique du territoire**

Commune rurale, Port-Saint-Père abrite, outre ses exploitants agricoles, une diversité d'acteurs économiques qu'ils soient liés à l'artisanat, aux commerces ou aux services.

- Les services et les commerces contribuent directement à l'animation et à la vie du bourg par la clientèle drainée. Leur présence est aussi la marque du dynamisme et de la vitalité du territoire.
- Les artisans participent directement à la richesse économique du territoire, assurant le cas échéant une offre en services à la population Port-Saint-Périne.
- Les agriculteurs représentent des acteurs prédominants de la vie économique en campagne, œuvrant pour le maintien de la qualité du cadre de vie de Port-Saint-Père. En outre, le territoire est aussi reconnu pour la qualité agronomique de certains secteurs (présence de périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée).

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

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

- . Soutenir le maintien et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du centre-bourg (de la pharmacie à la place de l'église) ;
- . Optimiser les conditions de fréquentation des commerces et des services du bourg (cf. orientations relatives à l'amélioration des conditions de déplacements et au développement de l'habitat privilégié sur le bourg).

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

- . Favoriser l'implantation d'entreprises sur son territoire par la création de deux zones d'activités sur les secteurs de Beauséjour et du Champ d'Alouettes, profitant de la visibilité offerte par la RD 751 (en fonction des conclusions des études et réflexions menées par le Département sur l'évolution de cet axe structurant).
- . Optimiser de manière générale les conditions de bon fonctionnement de développement des activités économiques :
 - maintenir des espaces tampons entre des espaces d'habitat et des secteurs recevant des activités susceptibles d'être peu compatibles avec l'habitat, afin de garantir des possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans les exposer à des risques de conflit de voisinage avec des riverains ;
 - Encourager et prévoir la desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques;
 - Chercher à optimiser les implantations des activités sur leurs parcelles.
- . Permettre le maintien des activités économiques en campagne

4.2. Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles, viticoles et sylvicoles

Favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles ou viticoles

Préserver les conditions de développement des exploitations agricoles ou viticoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles) par l'interdiction de construction de nouvelles habitations pour des tiers non agricoles à proximité des principaux bâtiments de l'exploitation agricole/viticole, en application des principes de réciprocité imposés par la loi d'orientation agricole et dans le respect de la Charte agricole de Loire-Atlantique.

Préserver et valoriser les espaces agricoles pérennes pour l'agriculture et la viticulture :

- Apporter une lisibilité aux conditions de développement des exploitations agricoles ou viticoles en préservant durablement des espaces dédiés aux activités agricoles/viticoles et en maîtrisant le développement urbain,
- Exclure au sein de ces espaces tout mitage de l'espace par de nouvelles habitations qui ne seraient ni liées, ni nécessaires aux activités agricoles et viticoles
- Limiter sensiblement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors du bourg

Préserver le potentiel viticole de la commune en excluant toute forme d'urbanisation sur les secteurs d'intérêt viticole

Admettre les actions de diversification des activités agricoles, qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées, à condition que ces actions de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole.

Préserver un espace tampon entre les constructions nouvelles d'habitations et les vignes

Favoriser la gestion durable et les conditions d'exploitation des boisements (accès aux parcelles boisées, stockage des bois, desserte, bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation forestière) tout en prenant en compte les enjeux de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

4.3. Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique

Conforter le parc animalier dans son rôle de pôle touristique local

Permettre la valorisation des abords l'Acheneau à hauteur du bourg, de manière à ce que le bourg puisse profiter de la présence du cours d'eau, en s'appuyant par exemple sur la présence du camping et du port de La Morinière

Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant notamment la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (aménagement de chambres d'hôte, de gîtes ruraux...) 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, de la faisabilité de ces projets et à condition de respecter l'environnement (absence d'impact ou impact limité et compensé sur l'environnement) de manière à rester en cohérence avec les orientations définies précédemment .

Compléter le réseau de chemins de randonnées (cf. chapitre n° 3.2.).

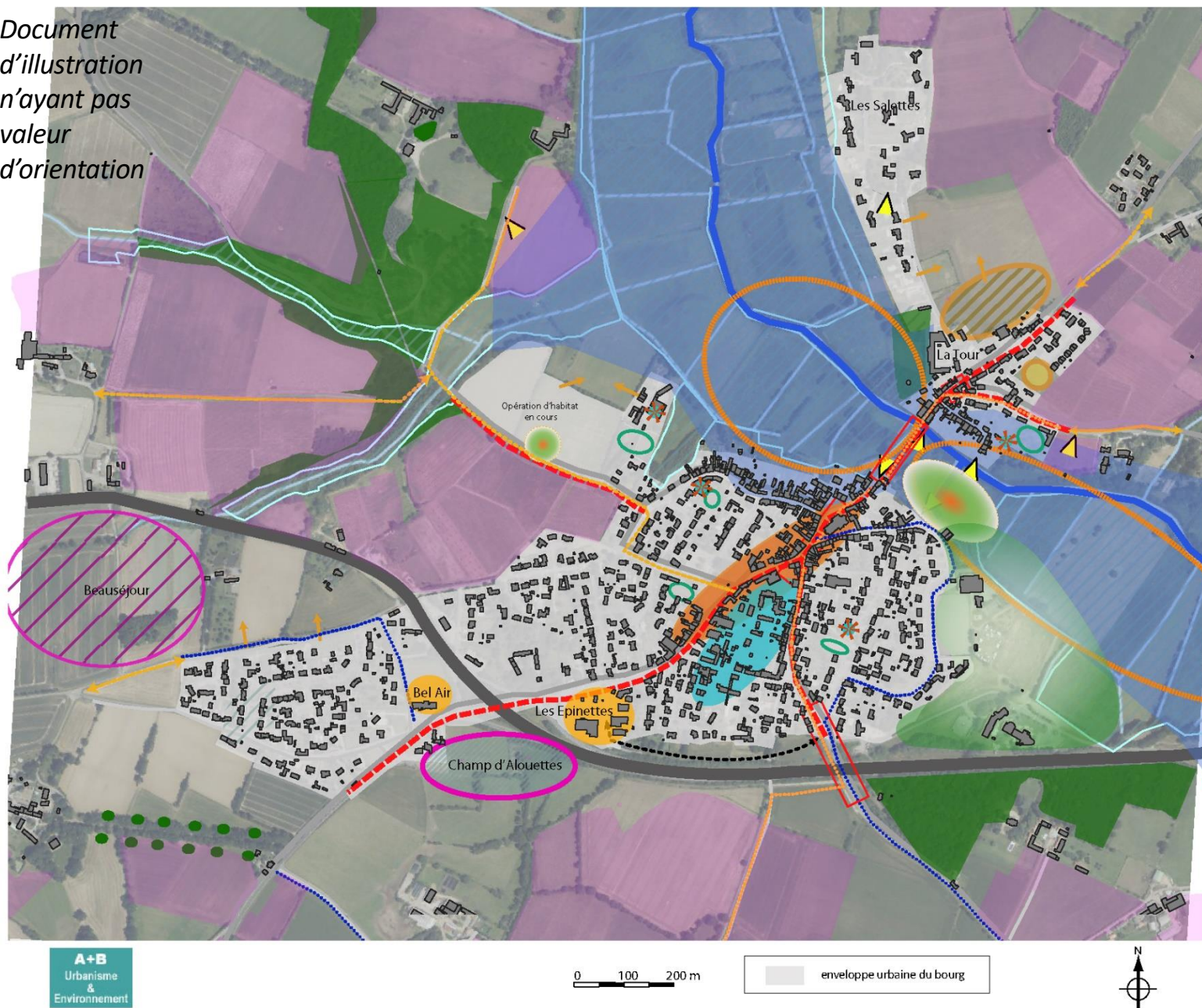
Annexe cartographique

COMMUNE DE
**PORT-
SAINT-
PÈRE**

P.A.D.D.

ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES À L'ÉCHELLE DU BOURG

Document
d'illustration
n'ayant pas
valeur
d'orientation



ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES À L'ÉCHELLE DU BOURG

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 Pornic)

 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

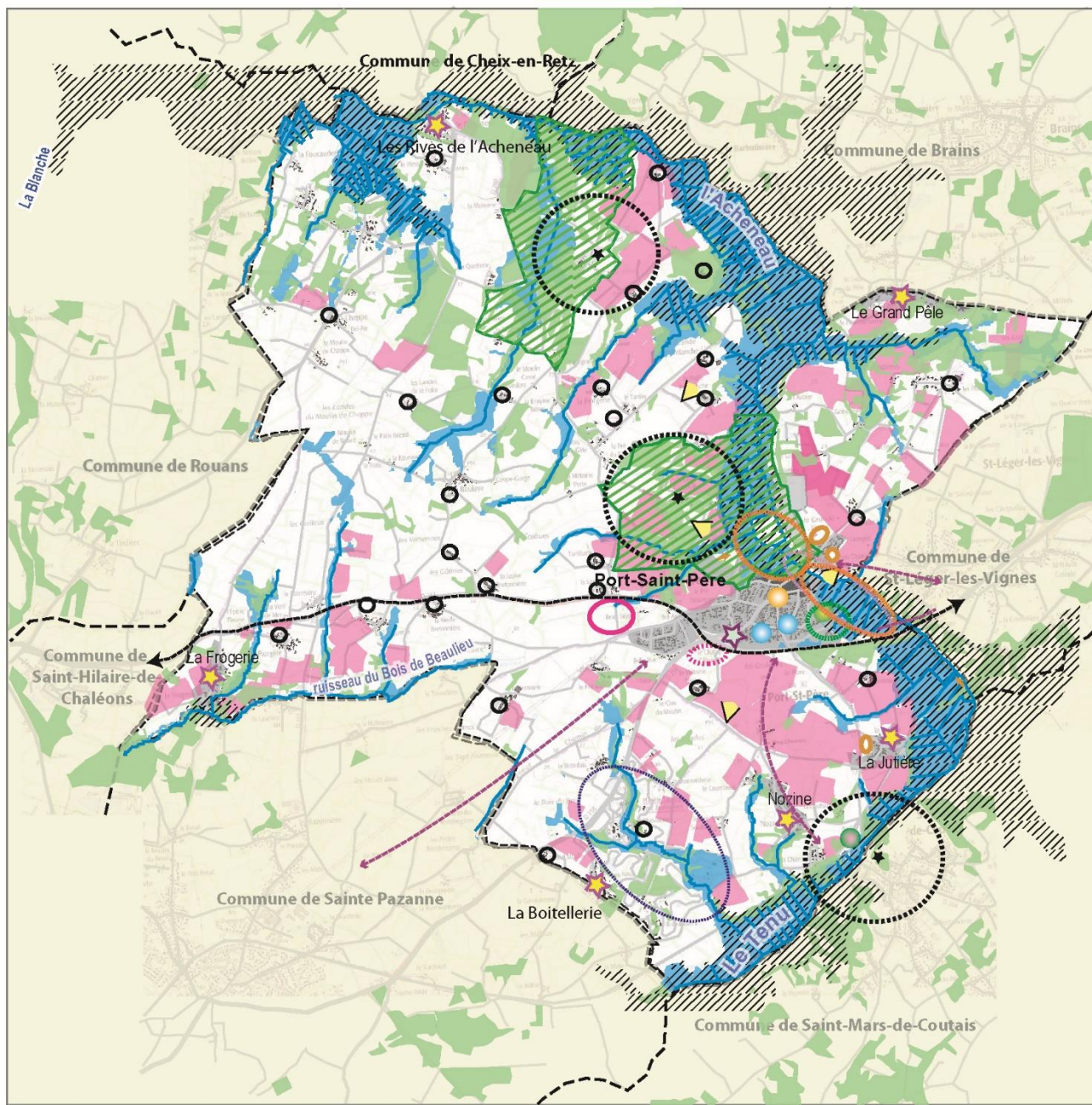
 Permettre un raccordement routier (entre la rue de Saint Mars et la rue des Epinettes)

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)

ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES À L'ÉCHELLE COMMUNALE



*Document
d'illustration
n'ayant pas
valeur
d'orientation*

ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES À L'ÉCHELLE COMMUNALE

1. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie

Préserver les qualités paysagères et patrimoniales

-  Caractère originel 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)



COMMUNE DE
**PORT-
SAINT-
PÈRE**

P.A.D.D.