



Département de
LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de
SAINT BREVIN LES PINS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	29.01.2009	05.02.2013	28.04.2014
Déclaration de projet	26.05.2016		16.02.2017

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Débattu en conseil municipal le 25.10.2012

Pièce n°3



Ouest am
Développement et aménagement des territoires

Article R*123-3 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3. »

Article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD est une pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme, et il doit être débattu par le Conseil Municipal au minimum deux mois avant l'arrêt du projet.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues constituent la mise en œuvre des objectifs globaux fixés par la commune, classés ci-après dans un ordre non chronologique.

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

La commune de Saint Brevin les Pins, par son positionnement territorial et son histoire, présente une attractivité certaine. La croissance démographique de la dernière décennie en témoigne, tout comme le développement de sa principale zone d'activités et d'équipements.

Véritable pôle urbain du Sud Estuaire, reconnue comme « pôle d'équilibre » et « station touristique classée » à l'échelle du Pays du Retz, la commune est aujourd'hui le siège d'une mutation dans son identité, passant d'un statut de station balnéaire à celui de ville, sans pour autant perdre de son cachet et de son attrait touristique.

Située à l'embouchure de la Loire, la commune possède une identité forte par la diversité de ses paysages et de sa trame urbaine et architecturale. Sa géographie spécifique, tout en longueur, implique des enjeux de développement particuliers, notamment liés à la traversée par un axe routier fort qui coupe la commune entre façade littorale et espace rural, et par le développement de la station balnéaire à L'Océan. Sa forte urbanisation littorale constitue un des enjeux majeurs pour le développement du territoire communal, qui devra s'accorder avec les fortes sensibilités environnementales et paysagères.

L'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnemental mené dans la première phase de l'élaboration du PLU a conduit à définir sept axes fédérateurs pour le PADD de Saint Brevin les Pins :

- I. Mettre en adéquation développement et préservation de l'identité architecturale et paysagère**
- II. Intégrer une population variée**
- III. Offrir de nouveaux logements pour des résidents à l'année**
- IV. Repenser le modèle urbain dans une perspective de développement durable**
- V. Conforter la diversité économique**
- VI. Prendre en compte les milieux naturels et la loi Littoral**
- VII. Prendre en compte les risques**

I. METTRE EN ADEQUATION DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION DE L'IDENTITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Commune littorale, Saint Brevin les Pins s'est historiquement développée par le tourisme, avec une population saisonnière forte, un nombre conséquent de résidences secondaires et une offre d'hébergement appropriée.

Très attractive, la commune est actuellement en phase de transition vers une ville accueillant davantage de résidents « à l'année ». L'atout d'une telle situation est une dynamique plus répartie sur l'année, le risque majeur étant la perte de l'identité balnéaire (notamment par un développement urbain trop poussé).

- **Conserver l'identité balnéaire de la commune**

Dans le cadre de la définition du Plan Local d'Urbanisme, **la municipalité pose comme principe majeur la protection de l'identité communale, et notamment de l'ambiance végétale (constituée par les pins et chênes verts) et de l'architecture balnéaire**. Ces éléments sont en effet hautement représentatifs de l'image de Saint Brevin les Pins, image que le développement de l'urbanisation pourrait venir détériorer en l'absence de volonté de préservation de la part de la municipalité.

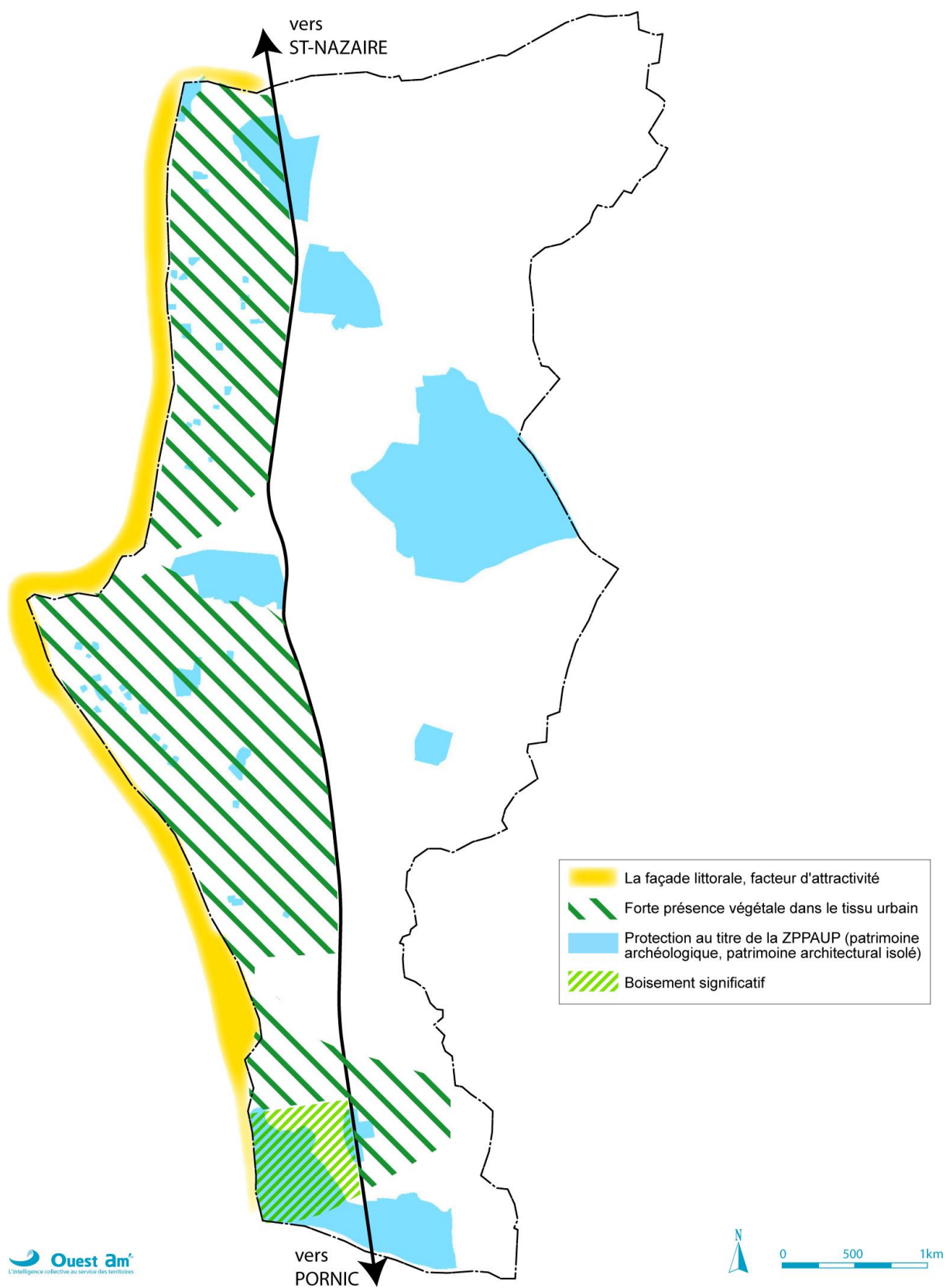
Ces axes forts entrent en complémentarité avec d'autres dispositifs de protection du patrimoine naturel et paysager, offrant aux élus des moyens d'action importants : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (future Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, qui contribue à valoriser la richesse du patrimoine balnéaire identifié), application de la loi Littoral et de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire (coupures d'urbanisation, protection des espaces remarquables et des boisements significatifs...), protection des zones humides...

- **Maintenir un cadre de vie de qualité, tant pour les habitants que pour l'attractivité touristique du territoire**

Afin d'offrir un cadre de vie de qualité, il apparaît nécessaire de maîtriser d'une part la croissance démographique (tout en continuant à accueillir de nouveaux habitants), et d'autre part le rythme et le mode de développement urbain.

Il s'agit ainsi de trouver une situation équilibrée entre d'une part une croissance démographique, économique et urbaine, et d'autre part la préservation du caractère balnéaire et des espaces naturels et agricoles de la commune. En ce sens, la politique communale s'oriente davantage vers la confortation de l'existant et la valorisation des potentiels encore disponibles.

**METTRE EN ADEQUATION DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION
DE L'IDENTITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**



II. INTEGRER UNE POPULATION VARIEE

L'analyse des Recensements Généraux de la Population entre 1982 et 2009 met en évidence la forte attractivité de la commune, en particulier sur la dernière décennie. Entre 1999 et 2009, la commune enregistre une hausse de population de plus de 2500 habitants, portant sa population totale à plus de 12 000 habitants : 20% de la population actuelle est arrivée sur cette période, la croissance démographique étant essentiellement portée par la venue de nouveaux ménages.

La croissance démographique constatée depuis 1999 s'accompagne par ailleurs d'un vieillissement de la population caractéristique des communes littorales. On note néanmoins un certain dynamisme au vu des effectifs scolaires, du taux de natalité et du taux d'actifs.

En outre, comme beaucoup de communes littorales, Saint Brevin Les Pins est confrontée à la cherté du foncier, entraînant des conséquences dans l'accueil d'une population au profil sociodémographique varié.

Face à ces données contextuelles, **la volonté des élus est bien d'encadrer et d'accompagner la croissance, et de favoriser la diversité de la population.** Pour cela, ils ont décidé d'afficher les ambitions suivantes dans le PLU :

- **Poursuivre la croissance démographique selon un rythme plus modéré**

Prenant en compte la réalité du territoire et sa capacité d'accueil, les élus ont choisi de contrôler la croissance démographique afin qu'elle retrouve un rythme plus modéré. Principal levier d'action, l'offre en logements sera étendue de manière raisonnée, d'autant qu'à la croissance démographique relative aux résidents principaux, vient s'ajouter le parc de résidences secondaires et les hébergements touristiques.

Dans une perspective d'encadrement de l'évolution de la population, l'offre en logements est ainsi estimée à partir d'un taux de croissance démographique moyen de 2%/an (contre 2,5%/an entre 1999 et 2009), ce qui conduirait à accueillir environ 2800 nouveaux habitants d'ici 2022.

- **Encourager la poursuite de la mixité sociale et générationnelle**

Face d'une part au vieillissement constaté de la population, et d'autre part à la cherté du foncier ne permettant pas toujours de s'installer à Saint Brevin les Pins (notamment pour les jeunes ménages), les élus ont choisi de mettre en place des outils permettant de favoriser la mixité sociale et générationnelle. Ceux-ci s'appuient notamment sur l'offre en logements, le principe étant de disposer d'un parc de logements diversifié, adapté aux différentes étapes du parcours résidentiel.

En parallèle, afin d'encourager l'arrivée de ménages actifs et de les « fixer » sur la commune, il s'agira également de développer des équipements appropriés et de qualité pour les résidents permanents (scolaires, périscolaires, de loisirs, culturels...), de disposer d'une offre d'emploi diversifiée sur place, ainsi que d'une offre commerciale variée et accessible à tous.

III. OFFRIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS POUR DES RESIDENTS A L'ANNEE

L'objectif est d'offrir de nouvelles disponibilités de développement du parc de logements, orientées principalement pour les résidents à l'année. Cette offre doit être pleinement maîtrisée du point de vue du développement urbain, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, sachant que la priorité est la diversification du parc.

- **Définir les besoins**

Sur la base d'une croissance démographique mesurée de 2%/an, la commune devrait compter environ 2800 habitants supplémentaires d'ici 2022. En tenant compte du desserrement des ménages, les besoins peuvent être estimés à 1400 logements (à raison de 2 habitants/logement).

- **S'engager vers une moindre consommation d'espace**

La volonté de contrôler l'évolution démographique de Saint Brevin les Pins passe nécessairement par un positionnement fort en matière de logement et de réduction de la consommation d'espace par l'urbanisation. Le développement du parc est indispensable mais doit être pensé en lien avec les objectifs majeurs de préservation de l'identité communale. En outre, les consommations d'espaces importantes constatées ces dernières années ne peuvent se poursuivre en lien avec ces objectifs.

- **Proposer une offre de logement diversifiée, particulièrement en résidences principales :**

La politique municipale pose comme postulat de **privilégier le développement des résidences principales**, et de poursuivre ainsi la tendance de sédentarisation observée sur les dernières années. Pour répondre aux orientations en matière de mixité sociale et générationnelle, les élus ont choisi d'accompagner le développement d'une offre de logements diversifiée, permettant de véritables parcours résidentiels et en particulier l'accueil des jeunes ménages, notamment actifs.

- **Diversifier le parc au niveau du statut du logement**

Le parc locatif (privé et public) représente un peu plus de 30% du parc de logements en 2009, dont 5% correspondent au parc HLM. Le développement du parc locatif « à l'année », et plus particulièrement du parc locatif social (HLM), apparaît ainsi comme nécessaire.

Dans cette perspective, et conformément au SCOT, le PLU fixe qu'**au moins 20% des objectifs de construction neuve seront dédiés au logement locatif social**, soit au moins 280 logements d'ici 2022 à l'échelle de la commune.

- **Travailler les caractéristiques physiques des logements**

Afin d'offrir une palette de logements adaptée aux différentes étapes du parcours résidentiel des ménages, une diversification doit être opérée au niveau de la taille et de la typologie des logements (logement collectif / logement intermédiaire / logement individuel).

Les élus s'engagent à favoriser le développement de nouvelles formes urbaines permettant de tendre vers un renforcement de la densité du bâti, dans le respect de l'identité des secteurs considérés, de manière à conserver la cohérence urbaine et paysagère de la commune (cf. chapitre 4).

- **Mise en œuvre des objectifs en matière de diversification du parc de logements**

Afin de maîtriser l'apport de population nouvelle et son adéquation avec la capacité d'accueil, **les élus posent comme principe de classer les futures zones de développement urbain en zones 2AU** (zones d'urbanisation future fermée) : l'ouverture à l'urbanisation dépendra de la seule volonté communale, et nécessitera une modification du PLU, une concertation avec la population **et une saisine des services de l'Etat.**

Pour favoriser le développement d'une offre en logements diversifiée, les élus souhaitent contrôler le développement urbain et guider les futurs opérateurs. Pour cela ils s'engagent à :

- Définir les quartiers stratégiques d'implantation de nouveaux logements en fonction de leurs caractéristiques,
- Aller vers des opérations multiformes en imposant aux aménageurs une mixité des formes, taille et statut des logements,
- Engager des démarches de maîtrise d'ouvrage communale.

Les objectifs annoncés, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif, pourront être mis en œuvre par les moyens suivants :

- Affichage dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Mise en place de servitudes de mixité sociale.

IV. REPENSER LE MODELE URBAIN DANS UNE PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le caractère fini du territoire communal et le fort développement urbain des 30 dernières années imposent de réfléchir à un nouvel urbanisme, moins consommateur d'espace, innovant sur le plan des formes urbaines et structuré par des pôles marqués sur le territoire communal. L'objectif est de s'inscrire dans une démarche de développement durable, en croisant les différents enjeux : logements, équipements, environnement, paysage, qualité de vie des résidents, agriculture, activité économique, déplacements...

Afin de répondre à cet enjeu, les élus de Saint Brevin les Pins affichent plusieurs ambitions liées à la répartition spatiale, à la fonctionnalité de l'urbanisme, au caractère de centralité, et aux enjeux de développement durable.

- **Conforter les pôles de centralité**

L'identification et la hiérarchisation des pôles de centralité constituent un enjeu fort dans la définition des perspectives de développement du territoire.

La commune, de par son histoire, a développé deux centres urbains qui sont aujourd'hui les pôles majeurs de centralité au niveau communal : le centre-ville des Pins et le centre saisonnier de L'Océan. La confortation de ces pôles doit se faire en tenant compte de leurs spécificités.

La stratégie d'aménagement communale vise en tout premier lieu à affirmer le centre-ville des Pins comme pôle majeur de la commune : centre historique, il connaît une vie à l'année avec l'accueil de résidents principaux en majorité, une vie commerçante, et accueille les principaux services administratifs. **Le renforcement de son attractivité sera particulièrement recherché, notamment à travers :**

- **La valorisation des espaces urbains résiduels**, dans une logique de densification maîtrisée et selon les opportunités, de manière à former un ensemble urbain équilibré, cohérent et favorisant sa bonne délimitation et sa bonne lecture dans le paysage communal ;
- **Le développement de la diversité des fonctions urbaines** : équipements, commerces et services de proximité (en particulier le maintien du supermarché sur place, moteur pour le tissu commercial et la vie du centre-ville), services administratifs et bureaux, habitat... ;
- **Le développement d'une offre diversifiée en logements** afin de fixer la population permanente, en agissant notamment sur la taille des logements ;
- **L'offre d'un cadre de vie de qualité et identitaire du centre**, notamment par une intervention sur les espaces publics ;
- **La valorisation du front de mer**, facteur de renforcement de l'attractivité du centre-ville ;

- **La facilitation des déplacements quotidiens en privilégiant les modes alternatifs à l'automobile (piéton, vélo...) :** le développement des liaisons bien identifiées à cet usage sera un atout pour la confortation de la centralité.

Le centre saisonnier de L'Océan est considéré comme pôle secondaire : il s'est développé en lien avec la saison touristique, mais l'implantation et la mutation de nombreuses résidences secondaires en résidences principales apporte une vie de plus en plus à l'année. L'affirmation de sa centralité se fera à travers les mêmes leviers d'actions que pour le centre-ville des Pins (notamment par la diversification du parc de logements), en donnant toutefois la priorité à ce dernier. **Son développement devra tenir compte du caractère balnéaire et de l'ambiance végétale prédominante, d'où une densification maîtrisée.**

Par ailleurs, **la zone de la Guerche peut être considérée comme un pôle de centralité émergent.** Elle accueille essentiellement des activités et des équipements (communaux, commerciaux...), axes forts qu'elle a vocation à conserver. Sa confortation en ce sens est d'autant plus que la Zone d'Activités de la Guerche est considérée comme « zone d'équilibre » de dimension et d'enjeux intercommunaux à l'échelle du Pays de Retz. La diversification des fonctions urbaines, et plus précisément le développement de l'habitat, permettra de renforcer ce pôle. **Un des enjeux majeurs pour l'organisation générale de la commune est de veiller à garantir l'équilibre entre ce pôle et les deux pôles principaux.**

Enfin, **le pôle de loisirs sera maintenu dans son positionnement central** à l'échelle du territoire communal.

- **Mesurer le développement de l'urbanisation à vocation résidentielle**

Le développement du parc de logements doit nécessairement être apprécié au regard de l'importante consommation d'espace constatée ces dernières années, et qui ne peut se poursuivre. Afin de préserver les terres agricoles et de répondre aux enjeux de protection du paysage liés à la loi Littoral, les élus orienteront prioritairement le développement de l'urbanisation selon les principes suivants :

- **A l'ouest de la Route Bleue, il s'agira de s'appuyer sur les disponibilités foncières identifiées dans le tissu urbain existant, dans une logique de densification maîtrisée et dans le respect du cadre urbain et architectural** (en lien avec la charte architecturale d'ores et déjà définie sur la commune). Les secteurs susceptibles d'accueillir des opérations d'ensemble pourront faire l'objet d'une maîtrise communale.
- **A l'est de la Route Bleue, le secteur de la Guerche accueillera de l'habitat en continuité du tissu urbain existant.**
- **L'extension mesurée du village de La Grand Ville se fera dans le cadre de « projets d'éco-village »** visant à garantir leur qualité urbanistique, paysagère et environnementale. Ces extensions limitées se feront en lien avec la notion de « capacité d'accueil » du

territoire (loi Littoral), et seront strictement encadrés à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans une logique d'économie d'espace, et conformément au SCOT du Pays de Retz, un objectif de réduction d'au moins 30% de la consommation foncière moyenne annuelle à vocation résidentielle ou mixte est retenu.

En ce sens, **il conviendra de s'orienter vers des formes urbaines moins consommatrices d'espace. A ce titre, la densité moyenne minimale appliquée à l'ensemble du territoire communal est fixée à 18 logements par hectare.** La densification devra néanmoins être raisonnée et adaptée aux secteurs concernés. Par exemple, le centre-ville des Pins accueillera un urbanisme dense (reflet du caractère de centralité), tandis que la densification sera plus mesurée sur le secteur de L'Océan de manière à y préserver le caractère balnéaire et l'ambiance végétale. **De manière générale, les secteurs urbains stratégiques définis par le SCOT accueilleront une plus forte densité¹.**

- **Favoriser une politique des « flux » soucieuse du développement durable**

Les déplacements

La commune de Saint Brevin les Pins a connu un développement urbain important depuis de nombreuses années, sur un territoire étiré du nord au sud, ce qui génère des enjeux forts en matière de déplacements et plus particulièrement de déplacements « doux ». En outre la majorité des déplacements domicile-travail s'effectue par le biais de la voiture particulière, tous les emplois ne se localisant pas sur le territoire communal.

Un certain nombre d'efforts ont été réalisés sur le développement de l'offre de déplacements alternatifs à la voiture et les élus ont choisi de conserver et de renforcer cette politique de déplacement :

- en créant un maillage de liaisons douces particulièrement développé vers et dans les pôles de centralité. Il convient d'orienter judicieusement les efforts, en lien avec les besoins quotidiens de la population ;
- en offrant un choix de modes de transport adapté au territoire tout au long de l'année. L'étendue du territoire et sa capacité d'accueil variable sont autant de paramètres à prendre en compte ;
- en encourageant, auprès d'opérateurs de transport en commun, une desserte performante et maîtrisée ;
- en proposant une politique renforcée en saison touristique, et notamment en veillant à ne pas saturer les espaces identitaires de la ville par l'automobile.

¹ Il en est ainsi pour le centre-ville des Pins (« centralité »), ou encore La Guerche (« secteur de projet d'intérêt majeur pour la structuration du territoire »), en référence au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz.

Il s'agit également de s'inscrire dans la perspective intercommunale en matière de mobilité, notamment en développant le Pôle d'Echanges Multimodaux en lien avec la ligne régulière de cars Lila, à la Bresse (station-minute pour la dépose, espace de covoiturage...). A terme, l'objectif est le renforcement de la desserte en transports en commun.

Les communications numériques

Sur le plan des communications numériques, de plus en plus incontournables, la commune ne présente pas de « zones blanches » (c'est-à-dire de zones non desservies) : de manière générale, l'offre est supérieure à 2Mbit/s. Néanmoins, afin de maintenir et développer ce niveau de service, il conviendra d'anticiper le développement du numérique, notamment lors de la réalisation d'opérations d'ensemble.

- **Encourager le recours aux procédés d'économie d'énergie dans l'habitat**

Dans la perspective du développement durable de la commune et en lien avec les objectifs déclinés dans les récentes lois (Grenelle 1 et 2 notamment), les élus s'engagent à promouvoir un urbanisme moins consommateurs d'énergie :

- en densifiant de manière raisonnée les nouveaux quartiers, pour un impact moindre sur les espaces ;
- en recherchant des formes d'habitat économes en énergie et notamment par le développement de la mitoyenneté, en lien avec la politique de densification.

- **Mettre en œuvre une politique énergétique globale**

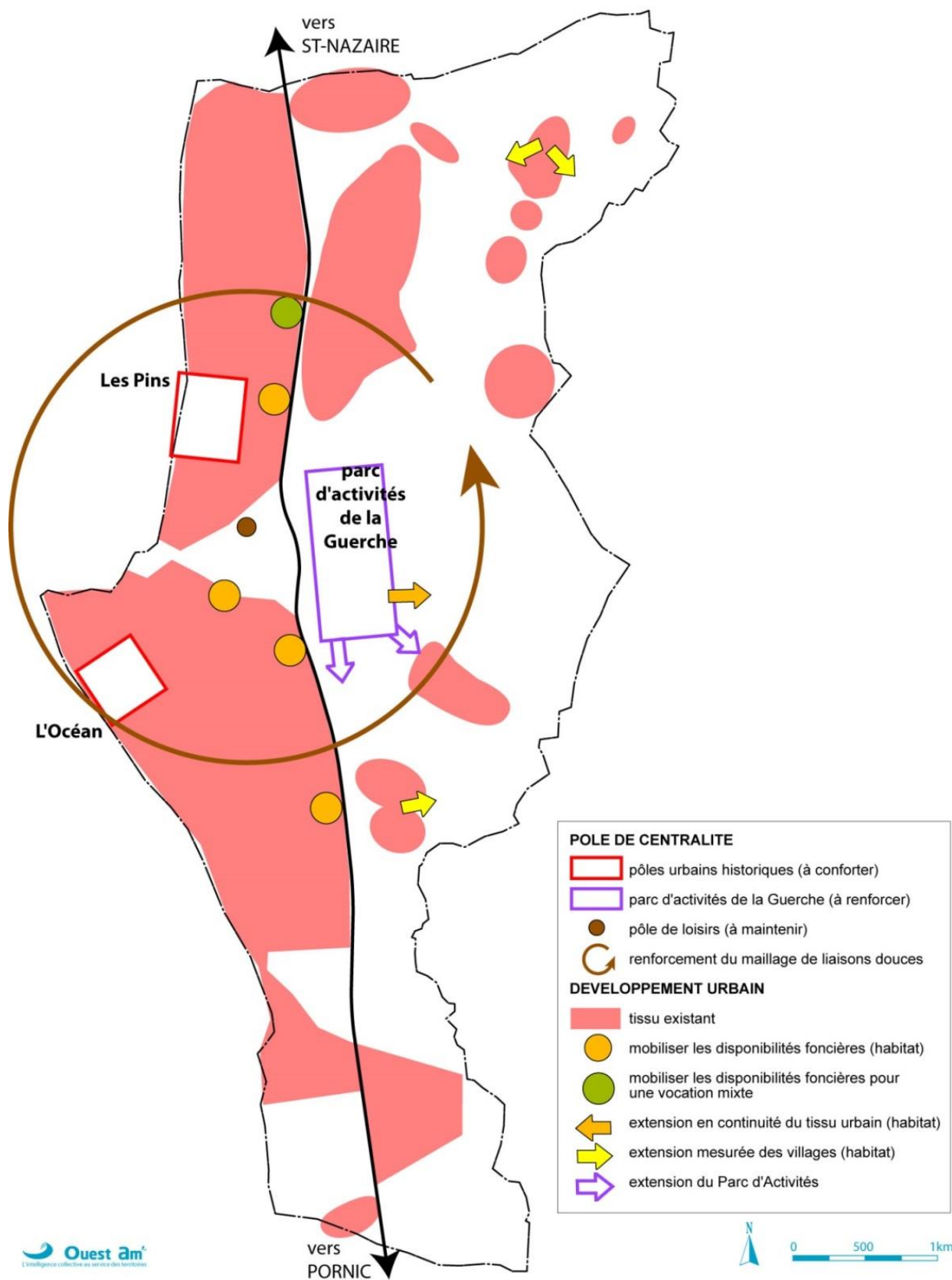
Maîtrise de l'énergie, développement des énergies renouvelables et réduction des gaz à effet de serre sont aujourd'hui incontournables : en gérant les ressources naturelles (et leurs usages) de manière raisonnée et raisonnable, il s'agit non seulement de participer au principe fondateur du développement durable (à savoir, « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs »²), mais également d'offrir aux résidents un certain confort de vie. Sur le plan du développement du territoire, plusieurs éléments affichés par les élus participent d'une telle politique. On peut entre autres souligner les points suivants :

- la confortation des pôles existants, par le maintien et le développement d'une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services...), vise à rapprocher les pôles d'habitat des pôles d'attraction, ce qui permet de réduire les distances de déplacements et le recours au véhicule personnel ;
- la valorisation des espaces résiduels contribue à limiter les extensions d'urbanisation ;

² Rapport Brundtland, 1987

- la structuration du maillage des liaisons douces permet de favoriser ce type de déplacements ;
- dans le cadre des projets de construction et/ou de réhabilitation, les techniques permettant d'économiser l'énergie (toiture-terrasse, par exemple) et le recours aux énergies renouvelables (photovoltaïque, par exemple) sont encouragés, notamment au plan individuel ;
- la politique menée en matière de déplacements participe d'une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre, et se place ainsi dans l'optique du SCOT.

REPENSER LE MODELE URBAIN DANS UNE PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT DURABLE



V. CONFORTER LA DIVERSITE ECONOMIQUE

- **Préserver l'activité agricole**

La préservation des espaces agricoles comme outils d'animation et de développement économique constitue un objectif majeur du PLU. Bien que le nombre d'exploitations agricoles à Saint Brevin les Pins soit limité, leur pérennité doit être assurée.

Ainsi, une attention particulière sera portée aux modalités d'occupations non agricoles à proximité des sièges d'exploitation et des terres exploitées, pour prendre en compte les obligations de reculs réciproques vis-à-vis de cette activité, permettre les évolutions des systèmes de production sans obstacle majeur, et ne pas prélever davantage sur les surfaces exploitables et utiles à l'exploitation (comme les secteurs aptes à l'épandage).

En outre, dans un objectif de préservation de l'outil agricole, la commune a pour objectif le non-développement de l'urbanisation en rase campagne (hors celle liée à l'activité agricole) : la non-constructibilité de l'espace agricole pour les tiers va dans ce sens.

Enfin, conformément au SCOT du Pays de Retz, le PLU identifie des espaces agricoles pérennes afin de donner une lisibilité à 20 ans pour les exploitants.

- **Soutenir et conforter le développement économique de la commune, en complémentarité avec la stratégie intercommunale**

Le développement économique ne peut plus seulement être envisagé à l'échelle communale, mais doit nécessairement prendre en compte une échelle territoriale plus vaste. Dans la hiérarchisation des territoires à l'échelle du SCOT du Pays de Retz, la commune de Saint Brevin les Pins constitue un pôle d'emplois principal.

Le centre-ville des Pins et L'Océan, considérés comme « centralités commerciales » par le SCOT, doivent être confortés : pour en affirmer la polarité, la commune doit y favoriser le maintien des commerces et services de proximité.

Par ailleurs, l'activité artisanale représente une part significative des emplois sur la commune et participe à la diversification de l'économie communale. Les élus ont choisi de favoriser le maintien de ces activités en autorisant leur installation dans le tissu urbain et les villages, dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

Enfin, le SCOT du Pays de Retz affiche la Zone d'Activités de la Guerche comme la seule « zone d'équilibre » de la Communauté de Communes Sud Estuaire. Cette zone doit à ce titre être renforcée, en permettant notamment l'accueil de PME et PMI, d'entreprises de stockage et de logistique, et des services associés. Afin d'en permettre le développement, il convient également d'assurer l'accès aux communications numériques et les possibilités d'évolution des technologies dans l'aménagement de la zone. Son développement se fera nécessairement en association avec

la Communauté de Communes Sud Estuaire (compétence développement économique). Dans une perspective d'économie d'espace, l'optimisation de cette zone sera recherchée.

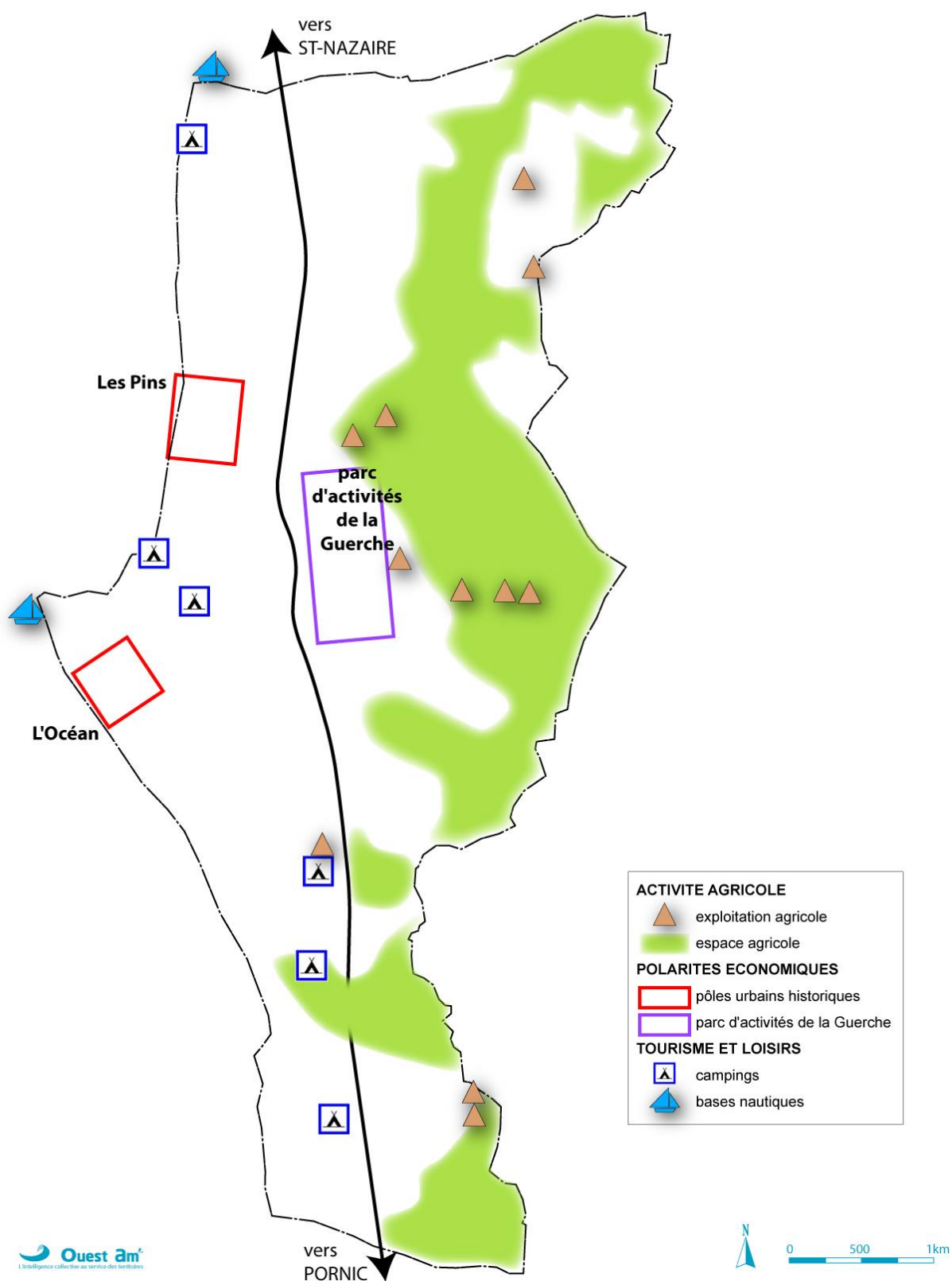
- **Affirmer la vocation touristique**

Le tourisme est une composante majeure de la dynamique économique du territoire brévinçois : sa confortation et son développement, en lien avec les actions menées par l'Office du Tourisme et les professionnels du secteur, apparaissent essentiels.

De plus, bien que la commune connaisse aujourd'hui une certaine phase de transition dans son statut, passant davantage d'une station touristique à une ville balnéaire, sa vocation touristique participe grandement à son identité et les élus souhaitent en ce sens poursuivre son affirmation. Ils s'engagent pour cela :

- A pérenniser les équipements existants, et notamment les bases nautiques de loisirs (à L'Océan et au Mindin) ;
- A favoriser le maintien d'une offre d'hébergement touristique en lien avec la fréquentation, diversifiée et susceptible d'accueillir tous les publics, notamment en développant l'hôtellerie de haut de gamme et/ou de grande capacité ;
- A soutenir les projets touristiques novateurs, en particulier dans une perspective de développement durable ;
- A assurer l'accès aux communications numériques (qui est un élément complémentaire en matière d'attractivité), au regard de la dynamique touristique (clientèle saisonnière).

CONFORTER LA DIVERSITE ECONOMIQUE



VI. PRENDRE EN COMPTE LES MILIEUX NATURELS ET LA LOI LITTORAL

- **Maintenir le rapport à l'estuaire et à l'océan**

Sur un plan historique, la commune s'est majoritairement développée sur ses façades maritime et estuarienne, en particulier le long et en profondeur du front de mer. Si cet élément a façonné l'identité communale d'aujourd'hui, il peut aussi paradoxalement le remettre en question : en effet, cette situation d'équilibre est fragile, et un développement non maîtrisé de l'urbanisation pourrait nuire à l'image de Saint Brevin les Pins.

Pour cette raison, il importe de conserver les coupures d'urbanisation existantes identifiées dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire (L. 146-2 du Code de l'Urbanisme). En effet, ces espaces « ouverts » permettent d'établir un lien physique et visuel entre le littoral d'une côté, et les espaces agricoles et naturels situés en arrière du tissu urbain de l'autre. Ainsi, le PLU pose comme principe l'inconstructibilité de ces espaces. Par extension, le PLU prévoit la préservation des paysages et des vues emblématiques de la commune.

- **Préserver les milieux naturels**

Le territoire de Saint Brevin les Pins présente un certain nombre de milieux naturels et de continuités écologiques à protéger, afin de garantir le maintien de « la trame verte et bleue ».

- Les espaces remarquables identifiés par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire doivent être protégés de manière stricte (L.146-6 du Code de l'Urbanisme). Ces espaces correspondent aux grands ensembles naturels les plus caractéristiques, riches ou sensibles du point de vue écologique : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ; Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux ; site Natura 2000. Aucune urbanisation n'y est possible, mais des aménagements légers peuvent y être implantés à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux.
- La protection renforcée des abords des cours d'eau, des paysages de zones humides et boisements des vallées, est également un objectif prioritaire, car ces sites constituent un maillon dans le cycle de la qualité des eaux :

- Ils jouent un rôle de régulateur de débits et limitent donc les inondations en aval ;
- Ils jouent un rôle de filtre et protègent donc les captages d'eau potable souterrains.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Estuaire de la Loire préconise d'ailleurs la protection de ces espaces, qui répond à la volonté de développement durable.

- Les grands ensembles naturels et leur biodiversité (les ZNIEFF, ZICO, le site Natura 2000) doivent être préservés. Les projets communaux veilleront à ne pas impacter sur ces milieux.

- La fréquentation touristique sera canalisée par des aménagements adéquats au sein des sites naturels sensibles (dunes, boisements littoraux notamment).

Dans le respect de la loi Littoral, le PLU se doit également d'être en cohérence avec les exigences suivantes :

- intégrer la notion « d'espaces proches du rivage » (L.146-4 du Code de l'Urbanisme) identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire, et dans lesquels l'urbanisation devra être limitée ;
- concevoir une urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants (L.146-4 du Code de l'Urbanisme).

• **Mettre en valeur le patrimoine végétal**

Dans les espaces urbains situés à proximité du front de mer, le paysage caractérisé par le couvert végétal relativement dense est lui-même fragile. En outre, certains arbres présentent un intérêt particulier du point de vue de la structuration du paysage. Une densification trop poussée conduirait à une perte d'identité non souhaitable. Il apparaît en ce sens essentiel de trouver un équilibre entre évolution de la trame bâtie et préservation de ces éléments constitutifs du paysage.

Au sein de l'espace agricole, les haies participent de la structuration des paysages.

Par ailleurs, la commune présente également des boisements de qualité, dont des « espaces boisés significatifs » repérés par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire.

Dans le but de protéger et de mettre en valeur le patrimoine végétal, le PLU identifie les éléments les plus caractéristiques et leur associe une protection adaptée :

- protection stricte par le biais d'un classement en Espaces Boisés Classés (L.130-1 du Code de l'Urbanisme), par exemple pour les « espaces boisés significatifs » ;
- protection renforcée par le biais d'un Inventaire (Loi Paysage : L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), par exemple pour les pins (dans l'espace urbanisé) ou les haies.

VII. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

- **Anticiper la mise en place d'un plan de prévention risques littoraux**

La tempête Xynthia de février 2010 a rappelé l'existence d'un risque spécifique à la zone basse littorale, lié aux phénomènes météorologiques exceptionnels. Le réchauffement climatique peut accroître l'ampleur des inondations.

La définition du niveau d'aléa et du risque associé par les services de l'Etat n'est pas achevée. Elle se traduira par un plan de prévention des risques.

Néanmoins, la commune se doit de le prendre en compte dans son projet à l'appui des informations disponibles aujourd'hui : les zones basses les plus exposées sont déjà urbanisées. La vision dynamique des inondations reste insuffisante aujourd'hui : elle peut être générée par les eaux marines, mais également par les eaux de ruissellement pluviales qui ne peuvent être évacuées facilement à marée haute notamment. Mais les événements de submersion connus à Saint Brévin les Pins n'ont pas eu un caractère brutal.

Le PLU mettra donc en place les prescriptions adaptées en vue de permettre aux habitants de disposer d'espaces refuges en hauteur sur les zones basses. La cote de référence sera celle préconisée par les services de l'Etat.

- **Prendre en compte les autres risques naturels et technologiques**

La prise en compte du risque « feu de forêt » et du risque « transport de matières dangereuses » a des incidences indirectes sur le projet d'aménagement de la commune :

Concernant le risque « feu de forêt », la spécificité de Saint Brévin les Pins est l'imbrication du tissu urbain dans l'espace boisé. Le PLU veillera plus particulièrement à la concordance entre les projets de construction et la capacité du réseau incendie en particulier.

La route bleue est classée au titre du transport des matières dangereuses : le PLU veillera à ne pas compromettre la sécurité de la circulation sur cet axe par des aménagements non adaptés. Toutefois, l'enjeu réside principalement dans le fonctionnement des carrefours qui sont aujourd'hui largement aménagés en vue du renforcement de leur sécurisation.

SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD

