

Commune de Saint Lumine de Coutais

Département de Loire Atlantique



Dossier d'approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 30/06/2025

Le Maire,

Monsieur Bernard COUDRIAU



2. PADD

Commune de Saint Lumine de Coutais



Sommaire

- Introduction : qu'est ce que le PADD ?
- Principes fondateurs du PADD
- Préambule
- Axe 1 : Préserver l'identité du territoire par la valorisation des différents espaces qui le constituent
- Axe 2 : Développer l'urbanisation dans le respect du tissu existant, dans un souci de durabilité et d'économie des espaces
- Axe 3 : Développer les activités économiques

Introduction :

Qu'est ce que le PADD ?

3

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ou PADD, est la colonne vertébrale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est un document synthétique qui doit faire apparaître clairement les grandes orientations retenues pour l'avenir du territoire. Il constitue donc le projet politique des élus et doit être compréhensible par l'ensemble du public. Son contenu a été précisé et considérablement enrichi par les lois Grenelle II (du 12 juillet 2010) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (du 24 mars 2014).

Dorénavant, le PADD :

- 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 ;
- 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 la commune ;
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet politique présenté ci-après résulte à la fois :

4

- de la prise en compte et de la traduction locale des orientations et objectifs des cadres supra-communaux ;
- des orientations politiques de développement urbain portées par les élus notamment exposées dans la délibération cadre relative à la prescription de révision du Plan Local d'Urbanisme, enrichis et amendés tout au long de la période de l'élaboration du PLU.

La forme du PADD n'est pas définie par le code de l'urbanisme, il peut être constitué d'un document écrit accompagné de documents graphiques, présentant des orientations générales et schématiques pour le territoire. Le PADD n'est pas opposable aux tiers.

Il constitue cependant le document de référence du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à leur mise en œuvre.

Principes fondateurs du PADD

5

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. »

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant de garantir les principes suivants (article L.101-2 du code de l'urbanisme) :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Préambule

7

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la collectivité de formuler dans un document unique, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de Saint Lumine de Coutais pour les années à venir. Il intègre les préoccupations de développement durable ainsi que les questions liées à l'habitat, l'environnement, les déplacements, les activités économiques dont l'agriculture.

Les principes énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.

Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme. Il s'articule avec les documents de planification et d'orientations existants à l'échelle supra communale tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz, les SAGE de Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu et Estuaire de la Loire... et intègre les éléments législatifs de la Loi Littoral notamment.

Saint Lumine de Coutais, commune riveraine du Lac de Grand Lieu, bénéficie d'un cadre de vie particulièrement qualifiant, protégé par l'application de la Loi Littoral. La diversité, la singularité des paysages et la richesse environnementale, grandement influencés par le lac (plan d'eau, marais, coteau...), offrent aux luminois un espace où il fait bon vivre. Garants de cette qualité des paysages, le territoire luminois compte de nombreux agriculteurs. Cette commune de plus de 2200 habitants présente une offre intéressante en matière d'équipements, de services et de commerces de proximité. Intégrée dans un tissu intercommunal dynamique, la commune développe un potentiel artisanal au contact de son bourg.

Fort de ce constat et de ces volontés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux. Le projet de territoire de Saint Lumine de Coutais doit être tourné vers l'avenir tout en tenant compte de son histoire et de son identité, afin de :

- préserver l'identité du territoire par la valorisation des différents espaces qui le constituent ;
- développer l'urbanisation dans le respect du tissu urbain existant, dans un souci de durabilité et d'économie des espaces ;
- pérenniser les activités économiques.

Axe 1

**Préserver l'identité du territoire
par la valorisation des différents
espaces qui le constituent**

9

Axe 1 : Préserver l'identité du territoire par la valorisation des différents espaces qui le constituent

Le territoire de Saint Lumine de Coutais offre une richesse environnementale et une variété de paysages naturels et ruraux qu'il convient de préserver et valoriser. De ce fait, le développement de la commune doit tenir compte de la valeur patrimoniale (paysagère, architecturale, environnementale), économique (artisanale, touristique, agricole) et écologique (Site Natura 2000, espaces liés au Lac de Grand Lieu, continuités écologiques, trame verte, trame bleue...) du territoire afin de contribuer à la protection des paysages et à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Protéger les éléments naturels et paysagers participant à la qualité du cadre de vie et jouant un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité.

Le paysage communal se compose de plusieurs entités distinctes présentant chacune des particularités selon le secteur du territoire : le plateau agricole caractérisé par une ouverture des paysages vers le lac et la plaine ; les abords du Lac de Grand Lieu depuis les coteaux ouverts jusqu'aux marais et leur frange arborée ; le vallon boisé formant la limite ouest du territoire.

10

De ces paysages découle une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité issue du réseau hydrographique, de la nature du sol et du sous-sol ainsi que de la topographie. Cet ensemble est constitutif de la trame bleue et verte qui nécessite d'être préservée et valorisée. Il s'agit :

- Du réservoir de biodiversité formé par le Lac de Grand Lieu et ses abords ;
- Des corridors écologiques qui les relient à travers le réseau hydrographique et les prairies bocagères humides attenantes.

Parallèlement, la commune est située dans le bassin versant des SAGE de Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu et Estuaire de la Loire. A ce titre, un inventaire des zones humides a mis en évidence la valeur hydraulique et environnementale des diverses composantes du territoire : zones humides, boisements et corridors écologiques existants à préserver.

C'est pourquoi la collectivité veut contribuer à la protection des sites des marais, le réseau hydrographique et les zones humides associées, au regard de leur sensibilité et de leurs fonctionnalités pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique : préservation des milieux aquatiques, de la qualité des eaux, lutte contre les inondations...

Axe 1 : Préserver l'identité du territoire par la valorisation des différents espaces qui le constituent

La proximité du Lac de Grand Lieu, plus grand lac naturel de plaines françaises et réserve naturelle reconnue à l'échelle européenne, crée un environnement de très grande qualité. En conséquence, l'application de la Loi Littoral sur le territoire communal matérialise des Espaces Proches du Rivage et surtout des Coupures d'Urbanisation qui participent d'une préservation des continuités écologiques vis-à-vis de l'urbanisation.

Au travers du PLU, elle veut également préserver et valoriser le patrimoine boisé et les éléments arborés marquants dans le paysage : haies bocagères, bois et arbres isolés remarquables, autant d'éléments identitaires qui jouent un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager.

La préservation de l'identité communale passe par un traitement qualitatif des franges urbaines et la préservation d'espaces de respiration dans la zone agglomérée, éléments participant au maintien de la biodiversité et de l'identité paysagère du bourg.

Valoriser les paysages qui façonnent l'identité communale

La collectivité veut inciter à la découverte des différents paysages lumineux en renforçant les possibilités de circulations douces sur l'ensemble du territoire. Cette incitation à la découverte du territoire par le renforcement des possibilités de liaisons douces va au-delà de la vocation « promenade » de ces connexions. Il s'agit d'un véritable enjeu de déplacement alternatif à l'intérieur du territoire, visant à mettre en lien les diverses parties de la commune : les bords du lac et le Port, les marais, le plateau agricole, les communes limitrophes, le bourg et les hameaux.

Le maillage de ces continuités alternatives à la voiture valorise les espaces sensibles et naturels et leur potentiel identitaire, patrimonial et touristique : les abords du lac, le Clos des Buis, le moulin de l'Ebaupin, le prieuré de Saint Symphorien, les chemins de randonnées pédestres et VTT et autres promenades existantes telles que le Tour du Lac. Le confortement de ces circuits de promenade accompagne ainsi les efforts de préservation des espaces sensibles et identitaires.

Le renforcement de l'identité lumineuse passe par la préservation de la qualité du paysage des hameaux. Il s'agit tout d'abord de respecter les coupures d'urbanisation présentes entre ces hameaux et la zone agglomérée et matérialisées par la Loi Littoral, mais aussi de travailler à l'intégration des franges urbaines par la préservation des éléments arborés existants et la limitation de l'urbanisation à l'enveloppe actuelle des hameaux.

Axe 1 : Préserver l'identité du territoire par la valorisation des différents espaces qui le constituent

Préserver l'identité des hameaux et le caractère agricole

Afin de préserver le caractère rural du territoire et notamment le plateau agricole, la commune protège les espaces agricoles en limitant le mitage de l'espace par l'urbanisation (à vocation d'habitat ou économique).

Ceci s'accompagne du non développement de l'enveloppe des hameaux (les préservant ainsi d'une urbanisation extensive) et d'une densification de l'urbanisation dans la zone agglomérée.

Saint Lumine de Coutais compte près d'une trentaine de hameaux. Un certain nombre d'entre eux présentent un patrimoine bâti traditionnel, issu notamment de l'activité agricole passée (granges, anciennes longères, prieuré...) avec une certaine qualité architecturale.

Ainsi, en cœur de hameaux, la sauvegarde de ce patrimoine identitaire est assurée par les possibilités de réhabilitations et de changements de destination des bâtiments de qualité reconnue, à condition de ne pas occasionner de gêne pour l'activité agricole, d'être raccordés à des réseaux de capacité suffisante et de se situer hors espace proche du rivage en cas de création de logement.

De même des dispositions particulières assurent la sauvegarde des éléments du petit patrimoine communal.

Axe 1 : Préserver l'identité du territoire par la valorisation des différents espaces qui le constituent

Développer les activités économiques

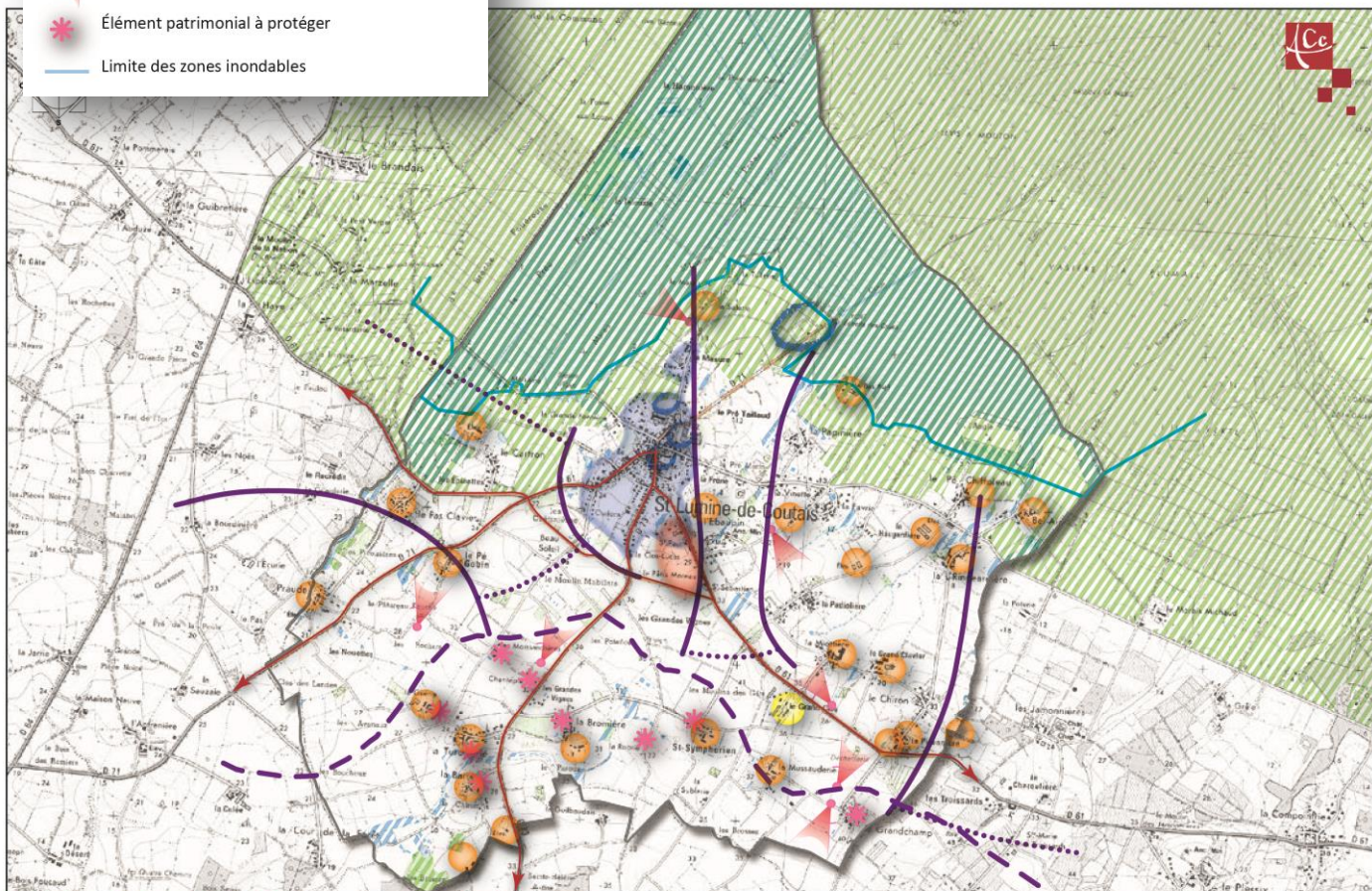
-  Valoriser et pérenniser les exploitations agricoles
-  Maintenir les activités économiques en lien avec l'intercommunalité
-  Reconvertir un site agricole en STECAL économique

Développer l'urbanisation dans le respect du tissu urbain existant

-  Axe structurant
-  Concentrer l'urbanisation dans la zone agglomérée
-  Coupures d'urbanisation au titre de la Loi Littoral
-  Limites des espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral
-  Valoriser et pérenniser les lieux et sites touristiques et de loisirs actuels

Préserver l'identité du territoire

-  Préserver la trame verte et bleue et notamment les espaces protégés au titre de la Loi Littoral
-  Ouverture sur le paysage à préserver
-  Élément patrimonial à protéger
-  Limite des zones inondables



Axe 2

Développer l'urbanisation dans le respect du tissu existant, dans un souci de durabilité et d'économie des espaces

14

Axe 2 : Développer l'urbanisation dans le respect du tissu existant, dans un souci de durabilité et d'économie des espaces

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

- Prendre en compte l'environnement :
 - ✓ favoriser un urbanisme moins consommateur en ressources tant foncières qu'énergétiques, développer tout mode alternatif à la route, assurer le bon fonctionnement des écosystèmes ;
 - ✓ encourager les économies d'eau potable, promouvoir la récupération des eaux pluviales comme ressource alternative pour les usages non dédiés à la consommation humaine, anticiper et maîtriser la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées pour minimiser les incidences sur les milieux naturels sensibles ;
 - ✓ encourager la réduction et la valorisation de la production de déchets ménagers, favoriser leur tri vers les filières de recyclage, permettre le compostage des déchets verts... ;
 - ✓ tenir compte des nuisances et risques naturels et technologiques (inondations par débordement et par ruissellement, conduites d'hydrocarbures, bruits et pollutions des activités et des axes routiers...).
- Composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, zones humides, patrimoine végétal et/ou arboré) ;
- Dynamiser le développement de la commune en s'appuyant sur ses potentialités tant démographiques, que touristiques et patrimoniales ;
- Organiser la mixité des fonctions et des populations tout en tenant compte des contraintes du territoire et de l'organisation actuelle de la zone agglomérée ;
- Être maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation échelonnées en fonction des besoins, des possibilités de raccordement aux réseaux et des capacités d'accueil des équipements collectifs.

15

L'objectif de la politique de développement de l'habitat de Saint Lumine de Coutais est d'offrir des conditions de logement accessible à tous et d'organiser la mixité sociale et intergénérationnelle dans une logique de parcours résidentiel. Elle doit garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces et une diversité de l'habitat.

La commune a connu une forte progression démographique dans les années 2000 qui se poursuit aujourd'hui malgré la crise. La croissance observée (+2.25% par an) a été initialement portée par le mouvement migratoire avec une arrivée importante de population mais est aujourd'hui maintenue grâce au solde naturel. Composés en grande partie de jeunes ménages ayant fondés leur famille sur le territoire, ces nouveaux habitants ont choisi Saint Lumine de Coutais essentiellement pour son cadre de vie. A cela s'ajoute le souhait pour de nombreux jeunes de rester sur le territoire sur lequel ils ont grandi.

Axe 2 : Développer l'urbanisation dans le respect du tissu existant, dans un souci de durabilité et d'économie des espaces

Conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe agglomérée et renforcer son attractivité

Le renforcement de l'attractivité du bourg passe par la priorisation du développement de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée. Cette enveloppe est encadrée par les marais du Lac de Grand Lieu au nord et par la route départementale au sud. L'urbanisation est limitée par les coupures d'urbanisation de la Loi Littoral à l'est et à l'ouest de la zone agglomérée.

Afin de mener à bien sa politique de l'habitat, Saint Lumine de Coutais répartit la capacité d'accueil à l'échelle du bourg entre :

- le comblement de dents creuses qui permet d'économiser de la terre agricole,
- l'épaississement du tissu urbain ou l'aménagement de cœur d'îlot de la zone agglomérée : le secteur de l'Abbé Chevalier, au sud-est du centre-bourg, au contact de l'église : ce site permet d'épaissir le tissu urbain au cœur d'un îlot ancien et de revoir les accès à l'école privée,
- le développement urbain, en confortement de l'enveloppe agglomérée : le secteur du Clos Lucas, au sud du bourg - ces terrains positionnés dans la continuité des lotissements existants permettent d'assurer le complément au tissu urbain reformant la frange sud de la zone agglomérée ; le secteur des Lombergères – cet espace finit la limite de l'enveloppe agglomérée à ce niveau.

16

Ce développement sous forme d'opération d'ensemble représente moins de 4 hectares de terrain au sein du profil aggloméré. La collectivité souhaite offrir une diversité de densité dans ces opérations afin d'une part de travailler à l'intégration des franges urbaines dans l'environnement paysagé du bourg pour certains et d'autre part de faciliter l'intégration des opérations dans le tissu urbain existant pour les autres. D'une manière globale, la commune maintient une densité minimale de 17 logements par hectare.

Parallèlement, la commune concentre dans la zone agglomérée les équipements et services publics ou d'intérêts collectifs :

- en matière scolaire et périscolaire, la commune a réalisé des aménagements d'extension d'équipements existants et envisage de permettre des extensions supplémentaires ;
- en matière de sports et loisirs, la collectivité maintient son offre en salles et terrains de sport avec des évolutions possibles des espaces au contact de la salle des sports ;
- en matière de services et d'accueil des personnes âgées, la commune envisage la réalisation d'une opération d'habitat spécifiquement dédiée aux seniors ; elle a déjà réalisé la construction d'une maison de la santé positionnée dans le bourg ;
- en matière associative, la commune veille à mettre à disposition des structures complémentaires en fonction de l'évolution des activités proposées ;
- en matière touristique, la commune autorise le développement d'activités que ce soit en termes d'hébergement, de restauration ou en termes de diversification d'activités existantes.

Axe 2 : Développer l'urbanisation dans le respect du tissu existant, dans un souci de durabilité et d'économie des espaces

Offrir une diversité d'habitat et une qualité urbaine maîtrisée

L'objectif de la collectivité est d'organiser une progression démographique annuelle d'environ +1.4% (à partir de 2020). La population communale comptera alors environ 320 habitants supplémentaires d'ici 2030.

Ceci correspond à la création d'environ 15 logements par an, soit près de 150 à 160 logements sur 10 ans (2022-2032), rythme de développement maîtrisé pour la commune au regard du développement passé, des objectifs du SCoT et du PLH, de la dynamique intercommunale. Ceci correspond également à l'offre de services et de commerces, communale et intercommunale ainsi qu'à la capacité d'accueil en logements.

Afin de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution, la collectivité s'attache à proposer des logements de typologie variée à ses futurs habitants. Le développement urbain de la commune passe par la réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée en dents creuses, en renouvellement urbain ou sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuel groupé ou non.

La mixité intergénérationnelle actuelle est confortée par une offre en logement adaptée à tous les âges et des services associés (équipements sportifs, structures enfance/jeunesse, bibliothèque, maison de la santé...). La collectivité veillera également au maintien ou à l'accueil des jeunes ménages sur le territoire.

Le développement de la capacité d'accueil de l'enveloppe agglomérée représente environ 3,9 ha sous forme d'opération d'ensemble. Dans ces opérations d'ensemble, la densité minimale est fixée à 16 log/ha et va jusqu'à 27 log/ha environ dans le cœur de bourg.

Entre 2011 et 2021, la commune a consommé 14 ha sur 10 ans (référentiel ZAN44). Le travail sur les dents creuses à l'échelle du bourg (seul secteur où les constructions neuves de logements sont autorisées), sur le secteur de renouvellement urbain, sur le potentiel de changement de destination du patrimoine bâti et la reconquête de logements vacants, permet de limiter la consommation d'espace. Pour être dans la capacité d'accueil souhaitée, l'extension en continuité de la zone agglomérée consommera autour de 3ha90. Ainsi, la présente révision occasionne une consommation d'environ 3ha90 soit une réduction de consommation d'espace de plus de 70%. Il n'est pas prévu de consommation d'espace à vocation économique ni équipement car ceux-ci se développent sur des espaces déjà urbanisés.

Axe 2 : Développer l'urbanisation dans le respect du tissu existant, dans un souci de durabilité et d'économie des espaces

Dans le respect de la lutte contre l'étalement urbain, le développement urbain passe par des actions au niveau de la zone agglomérée mais ponctuellement au niveau des hameaux.

Ainsi, 90% de la capacité d'accueil se situe dans l'enveloppe urbaine (reconquête de logements vacants, dents creuses du bourg ou opérations de valorisation du foncier). Le reste se situe dans le changement de destination du patrimoine de la zone rurale.

La mixité sociale de l'habitat est assurée à différentes échelles du territoire favorisant le parcours résidentiel des citoyens sur le territoire. Ceci passe par :

- L'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire ;
- La possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans la zone agglomérée et les hameaux ;
- La réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée ;
- La mise en place d'une offre en locatif, tant privé que social sur le territoire.
- L'offre en locatif social actuelle est complétée par un objectif de production d'environ 10% des logements réalisés sur la durée du PLU, soit environ 15 logements sociaux supplémentaires.

Le projet d'aménagement du territoire doit organiser la mixité des fonctions au sein de la zone agglomérée par la possibilité d'exercer des activités de commerces et services compatibles avec l'habitat. Parallèlement, le projet veille à cette mixité à chaque échelle du territoire :

- La zone agglomérée doit accueillir l'habitat, les activités économiques et commerciales, les services collectifs, ainsi que les activités de loisirs, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales ;
- La zone rurale accueille l'activité économique agricole, autorise le maintien des activités existantes, et permet l'aménagement d'espaces de loisirs dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles.

Axe 2 : Développer l'urbanisation dans le respect du tissu existant, dans un souci de durabilité et d'économie des espaces

Organiser les déplacements à l'échelle communale

L'évolution de la composition du bourg doit permettre de renforcer le lien entre les différents pôles de vie du bourg. En cela, il est nécessaire d'améliorer l'interconnexion entre les équipements : valorisation des aménagements existants, renforcement des connexions entre les espaces urbains.

D'autre part, le travail sur les liaisons douces doit :

- favoriser les flux piétonniers, les déplacements « doux » en centre-bourg ;
- valoriser et favoriser l'accessibilité et la lisibilité des équipements publics ;
- valoriser l'identité locale à travers des aménagements : mise en valeur des espaces de connexions et d'ouverture visuelle au sein du bourg.

Parallèlement, la concentration de l'urbanisation au sein de la zone agglomérée participe à la limitation des déplacements à l'échelle communale. Le développement des secteurs à vocation d'habitat et d'équipements se fait en relation avec la création, l'aménagement ou le confortement de continuités douces sécurisées permettant de relier les différentes polarités et minimiser les déplacements motorisés à l'échelle de la zone agglomérée.

Ainsi, le PLU intègre le schéma directeur des mobilités douces.

19

Protéger les ressources naturelles

Le développement de l'urbanisation s'accompagnera d'une réflexion approfondie sur la qualité de la gestion des déchets et l'utilisation des énergies renouvelables, notamment dans les nouvelles opérations d'ensemble particulièrement sensibles à ces préoccupations. La commune permet ainsi la mise en place de réseaux d'énergie à l'échelle de son territoire.

La station d'épuration existante présente une capacité suffisante pour accueillir l'ensemble des secteurs de développement de la zone agglomérée.

La collectivité organise le développement de l'urbanisation en tenant compte des risques et nuisances affectant le tissu aggloméré : les secteurs de développement sont éloignés des zones susceptibles d'être touchées par les inondations.

Axe 2 : Développer l'urbanisation dans le respect du tissu existant, dans un souci de durabilité et d'économie des espaces

Développer les activités économiques

-  Valoriser et pérenniser les exploitations agricoles
-  Développer et maintenir les activités économiques en lien avec l'intercommunalité
-  Conforter les services du bourg

Développer l'urbanisation dans le respect du tissu urbain existant

-  Zone de développement ou renouvellement urbain
-  Coupure d'urbanisation au titre de la Loi Littoral
-  Valoriser et pérenniser les liens et sites touristiques, de loisirs et d'équipements actuels
-  Concentrer l'urbanisation dans la zone agglomérée

Préserver l'identité du territoire

-  Préserver la coulée verte du bourg
-  Préserver la connexion piétonne et visuelle vers le centre bourg
-  Intégrer les limites des espaces naturels de sensibilité inconnue
-  Zones humides
-  Ouverture sur le paysage à préserver
-  Développer les connexions entre les différentes parties du bourg



Axe 3

Développer les activités économiques

21

Conforter l'activité agricole, garante de la qualité des paysages et de l'environnement

Afin de maintenir l'activité agricole de la commune et de faciliter l'implantation de nouveaux agriculteurs, le projet de territoire maintient des secteurs à vocation agricole et interdit les nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles.

Parallèlement, le projet de PLU :

- permet l'ajustement et la diversification des moyens de production ;
- conforte l'agriculture et l'élevage par la préservation des terres agricoles pérennes en accompagnement de la stabilité démographique agricole ;
- veille à limiter autant que faire se peut l'impact des voies sur les unités et les déplacements agricoles.

Agir en faveur des activités économiques de la commune

22

Le PLU prévoit des actions en faveur de l'activité commerciale du centre-bourg afin de maintenir la dynamique de la polarité commerciale existante et éviter la dispersion des commerces de proximité dans les autres secteurs à vocation économique. La collectivité souhaite en parallèle permettre l'activité commerciale, artisanale et de services en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat.

Soucieuse de dynamiser l'activité économique actuelle, la collectivité maintient la zone économique artisanale intercommunale située en continuité de la zone agglomérée.

La commune souhaite permettre la pérennité d'un site d'activités au Grand Clos en assurant la réutilisation de toute ou partie des bâtiments existants et leur extension.

Favoriser l'intégration de la commune dans son intercommunalité

En matière de transports collectifs et de stationnement, la collectivité veillera à l'existence d'une offre optimum sur son territoire, en cohérence avec la demande et les moyens disponibles.

En lien avec l'activité touristique, la possibilité d'accès au Lac de Grand Lieu sera maintenue et confortée, les activités de loisirs existantes en zone naturelle ou agricole seront pérennisées.

D'une manière générale, la collectivité veut permettre l'accès à l'information pour tous, en facilitant le développement des moyens de communication numériques, de haut débit notamment.

En matière d'énergie, la collectivité veillera également à permettre la mise en place de dispositifs en faveur des énergies renouvelables, à titre individuel ou collectif. D'autre part, la zone agglomérée reste sans doute la zone la plus propice à d'éventuels réseaux de chaleur.