Rapport de présentation du PLU approuvé le 28012020 2
Rapport de présentation de la Modification simplifiée 1 du 05072022 380
Notice de présentation de la Modification simplifiée 2 du 08072025 437

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Commune de Sainte-Pazanne

Département de la Loire-Atlantique

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME



1. Rapport de Présentation

A+B Urbanisme & Environnement

Dossier d'approbation du PLU – Janvier 2020

Avant-propos

La commune de Sainte-Pazanne est localisée au cœur du Pays de Retz, au Sud-Ouest de l'agglomération nantaise et à proximité du littoral atlantique. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz résultant de la fusion au 1er janvier 2017, des anciennes communautés de communes de Pornic et de Cœur Pays de Retz, regroupant au global 14 communes. D'une superficie de 41,6 km², Sainte-Pazanne accueille un gros bourg (petite ville) au sein d'un territoire rural et très agricole. Commune urbaine selon l'INSEE, à la densité de population d'environ 160 habitants par km², elle constitue (avec Pornic), l'un des deux principaux centres urbains du territoire communautaire.

Inscrite dans l'aire urbaine de Nantes et dans l'espace urbain de Nantes-Saint-Nazaire (selon l'INSEE), Sainte-Pazanne est située à une vingtaine de kilomètres du périphérique nantais et un peu moins de 20 km du littoral (baie de Bourgneuf), quasiment à mi-distance entre Nantes et Pornic. La commune bénéficie d'un positionnement d'autant plus attractif, qu'elle est desservie par les lignes de TER la reliant à l'agglomération nantaise, principal bassin de vie et d'emplois et au littoral vers Pornic ou vers Saint-Gilles-Croix-de-Vie (Vendée).

Localisée dans cet environnement intercommunal dynamique, l'attractivité de la commune de Sainte-Pazanne est à considérer au regard :

- de son statut de bourg dynamique, de principal centre urbain au cœur du Pays de Retz, disposant d'un tissu de commerces, d'artisans et d'équipements bien affirmé et attractif,
- de sa proximité avec l'agglomération nantaise, centre d'emplois et de vie et avec le littoral balnéaire et récréatif,
- d'une véritable vie locale soutenue par ses habitants et son activité agricole,
- la qualité du cadre de vie marquée par la conservation d'une trame bocagère sur plusieurs secteurs en campagne en lien avec une agriculture dynamique.

Cette attractivité concourt fortement à soutenir le dynamisme démographique, particulièrement soutenu depuis les années 2000 (une des plus fortes croissances communales à l'échelle départementale).

La commune de Sainte-Pazanne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 janvier 2007.

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

Compte tenu des modifications réglementaires résultant notamment des lois Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR, … et eu égard à la nécessité de compatibilité du document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, **la commune de Sainte-Pazanne a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2016, de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).**

La révision du P.L.U. doit permettre à la commune de:

- *Définir et affirmer pour les dix années à venir les grands axes de l'aménagement notamment dans les domaines de l'habitat, de l'agriculture, du développement économique, de l'environnement… ;*
- *Intégrer les évolutions législatives (lois GRENELLE, ALUR, etc…) ;*
- *Rendre le PLU compatible avec le SCOT du Pays de Retz ;*
- *Actualiser le zonage et le règlement ;*
- *Engager toutes autres études et réflexions dans le but d'appréhender le développement de la commune pour les années à venir.*

La commune souhaite ainsi poursuivre sa politique de développement en matière d'habitat, d'équipements et d'activités économiques, tout en préservant et valorisant une agriculture dynamique et sa qualité de cadre de vie liée au patrimoine paysager, bâti et environnemental.

Aussi, le projet de P.L.U. de Sainte-Pazanne veille-t-il à bien appréhender et prendre en compte les enjeux environnementaux, à bien conjuguer développement et préservation des ressources patrimoniales et environnementales du territoire. Ce projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas, par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Pays de la Loire, ayant décidé le 13 mars 2019, à l'issue de cet examen, de ne pas le soumettre à évaluation environnementale. Le rapport de présentation est donc établi en conséquence, obéissant aux dispositions des articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5, à l'exception du R.151-3, du code de l'urbanisme

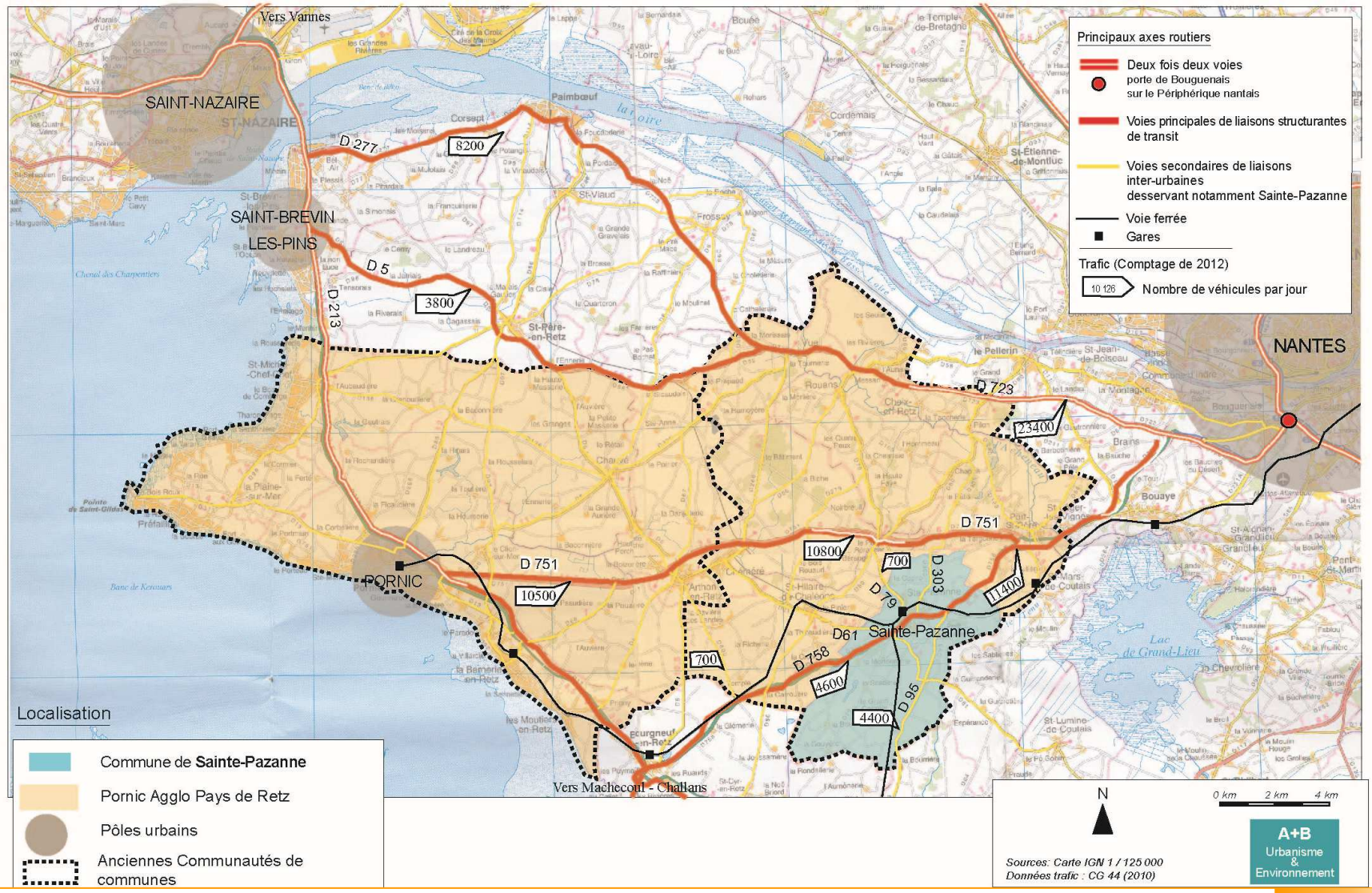
Avant-propos

Commune de **Sainte-Pazanne**

Révision du P.L.U.

Positionnement géographique et trafic

à l'échelle de la Communauté de communes



Pièces du dossier de PLU

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

1. d'un **rapport de présentation**, le présent document, qui analyse la situation globale du territoire au travers d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. **Il intègre une évaluation environnementale et comprend également un résumé non technique.**

2. d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) qui définit « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ». Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3. des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

4. des **documents graphiques ou règlement graphique, comportant:**
   - **des plans de zonage** qui délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et intègrent des dispositions particulières d'occupation des sols,
   - **des plans relatifs aux éléments de paysage**, de patrimoine à préserver ainsi qu'aux sentiers et itinéraires cyclables à conserver ou à créer

5. d'un **règlement écrit** qui fixe les règles générales et par zone et les servitudes d'utilisation des sols.

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

6. les servitudes d'utilité publique,
7. les Z.A.C. (zones d'aménagement concerté),
7. les annexes sanitaires (notice technique et plans des réseaux eaux usées et eau potable),
8. le zonage d'assainissement,
9. les bois et forêts relevant du Code forestier,
10. l'inventaire des zones humides (synthèse et plan),
11. les principaux risques sur la commune,
12. le classement sonore des infrastructures terrestres,
13. les plans du Droit de Préemption Urbain.

Outre le dossier PLU, le dossier soumis à enquête publique comporte également les pièces administratives complémentaires : délibérations de prescription du PLU, délibération relative au débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), délibération d'arrêt du PLU et bilan de la concertation, avis des Personnes Publiques Associées, avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) suite à la demande d'examen au cas par cas, avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), arrêté du Maire portant ouverture de l'enquête publique, avis d'enquête publique et justificatifs de la publicité de l'affichage de l'avis)…. et tout autre document administratif relatif au PLU permettant le bon déroulement de l'enquête publique.

Les étapes de la révision du PLU

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – 20 septembre 2016

↓

Etudes Concertation

Diagnostic socio-démographique et territorial

↓

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

↓

Débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal - 24 avril 2018

↓

Traduction réglementaire du PADD à travers
le règlement graphique (zonage), le règlement écrit,
les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

↓

Élaboration des autres pièces du PLU

↓

Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal – **18 juin 2019**

↓

Consultation des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

↓

Enquête publique

↓

Examen et prise en compte des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire-enquêteur

↓

Approbation du PLU au Conseil Municipal - **28 janvier 2020**

↓

PLU exécutoire après transmission au Préfet et prise des mesures de publicité

SOMMAIRE

TITRE 1 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL 9

Chapitre 1. Principales conclusions du diagnostic 10

1.1.1. Éléments de cadrage du diagnostic du territoire 11
1.1.2. Les grands enjeux soulevés par le diagnostic 12
1.1.3. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés 13
1.1.4. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent 35

Chapitre 2. Consommation d'espace et capacités de densification 39

1.1.1. Éléments de cadrage de la consommation d'espace et des capacités de densification 40
1.2.2. Bilan de la consommations d'espace passée
1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU 41
1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation 45 55

Chapitre 3. Etat initial de l'environnement 57

1.3.1. Éléments de cadrage de l'EIE 58
1.3.2. Paysage et patrimoine 59
1.3.3. La qualité des espaces naturels 73
1.3.4. Identification de la Trame Verte et Bleue 76
1.3.5. Prise en compte des risques et nuisances 86

TITRE 2 – JUSTIFICATION DU PROJET 92

Chapitre 1. Justification des choix du PADD 93

2.1.1. Éléments de cadrage du projet de territoire 94
2.1.2. Axe 1 - Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie 98
2.1.3. Axe 2 - Favoriser le dynamisme des cœurs de vie et d'emploi (et leurs relations avec les secteurs d'habitat) 116
2.1.4. Axe 3 - Assurer l'attractivité de Sainte-Pazanne par une amélioration de la qualité des déplacements et des communications 125
2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser le patrimoine agricole et rural de Sainte-Pazanne et la qualité de son cadre de vie 132

Chapitre 2. Traduction réglementaire du PADD 140

2.2.1. Éléments de cadrage de la traduction réglementaire du PADD 141
2.2.2. Dispositions relatives aux zones à dominante d'habitat 144
2.2.3. Dispositions relatives aux zones d'activités économiques 176
2.2.4. Dispositions relatives aux zones d'équipement d'intérêt collectif 181
2.2.5. Dispositions relatives aux zones agricoles et naturelles 184
2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones 217
2.2.7. Tableau des surfaces 232
2.2.8 Satisfaction des objectifs de modération de la consommation d'espace 234

Chapitre 3. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan 241

2.3.1. Éléments de cadrage concernant les indicateurs 242
2.3.2. Tableau des indicateurs de suivi 243

SOMMAIRE

TITRE 3 – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET 247

Eléments de cadrage **248**

Chapitre 1. Des extensions urbains maîtrisées limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels **249**

3.1.1. Une limitation de la consommation d'espace par rapport au précédent PLU 250
3.1.2. Des impacts sur l'agriculture limités 252

Chapitre 2. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager, l'intégration de la Trame Verte et Bleue **253**

3.2.1. La prise en compte du patrimoine paysager et bâti 254
3.2.2. La prise en compte du patrimoine naturel et des continuités écologiques 255

Chapitre 3. La prise en compte de la gestion de l'eau **256**

3.3.1. La prise en compte des eaux pluviales 257
3.3.2. La gestion des eaux usées 257

Chapitre 4. La prise en compte des risques et nuisances **258**

3.3.1. La prise en compte des risques naturels 259
3.3.2. La prise en compte des risques technologiques et des nuisances 259

Chapitre 5. La limitation des incidences sur le climat **260**

ANNEXES

Annexe 1 : Complément au diagnostic territorial : approche socio-démographique

Annexe 2 : Diagnostic agricole

Annexe 3 : Eléments complémentaires du diagnostic territorial

Annexe 4 : Identification des entités urbaines de la commune

TITRE 1

DIAGNOSTIC

CHAPITRE 1

Principales conclusions du diagnostic

1.1.1. Eléments de cadrage du diagnostic territorial

En application des article L.151-4 et R.151-1 du Code de l'Urbanisme le présent chapitre 1 présente les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L.153-30 du code de l'Urbanisme et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

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

- **Démographie et habitat**
- **Économie, Equipements**
- **Déplacements et transports**
- **Cadre de vie et environnement.**

En fonction de ces thématiques, ont été répertoriés les :

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

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

1.1.2. Les grands enjeux soulevés par le diagnostic territorial

Quatre grands enjeux ressortent de cette analyse des besoins :

1er enjeu relatif au développement de l'habitat

Affirmer la cohésion urbaine et la place de l'agglomération de Sainte-Pazanne, en cohérence avec le statut de pôle d'équilibre conféré par le SCOT du Pays de Retz. Cet enjeu global répond à des enjeux forts pour la commune :

- Adapter et non subir la dynamique démographique et urbaine pour soutenir la vitalité communale, en premier lieu celle de l'agglomération,
- Poursuivre le renforcement du bourg, pour soutenir sa vitalité, sans pour autant occulter le reste du territoire, en cohérence avec le rôle de pôle d'équilibre que doit jouer Sainte-Pazanne à l'échelle du Pays de Retz.
- Adapter l'offre en logements pour permettre l'accès au logement pour tout type de ménages et anticiper le vieillissement de la population.

2ème enjeu relatif aux cœurs de vie et d'emploi

Renforcer les liens de proximité entre les habitants et leurs lieux d'emploi, de vie et de détente, impliquant de :

- Préserver et renforcer le tissu économique local, intercommunal et faciliter l'accès aux activités économiques et à l'emploi,

et

- Maintenir et développer des cœurs de vie et d'emploi, suffisamment accessibles et proches des habitants pour répondre au besoin de proximité et de relation avec les habitants.

3ème enjeu lié aux déplacements, au communications

Un gage de maintien de la convivialité et de l'attractivité du territoire, impliquant de :

- Entretenir et améliorer la qualité des liaisons et des relations avec les territoires extérieurs
- Chercher à optimiser les déplacements au sein du territoire pazenais, à faciliter l'accès à la gare et aux axes structurants de communication et gagner en convivialité et en confort de circulation sur l'agglomération ou en campagne,
- Assurer une qualité d'accès aux cœurs de vie de l'agglomération, par voie routière et par cheminements ''doux'', y compris depuis les secteurs situés en campagne : c'est un gage de cohésion du territoire et de la réussite du développement futur de la commune.

4ème enjeu relatif à l'agriculture, au cadre de vie et à l'environnement

Un gage aussi de maintien de l'attractivité du territoire, à travers la qualité du cadre de vie proposée : la qualité du cadre de vie est étroitement liée à celle des paysages, du patrimoine bâti et végétal et à la prise en compte de l'environnement naturel et agricole.

- Le maintien de la qualité du cadre de vie est indissociable d'un enjeu fort de maintien d'une agriculture dynamique, exploitant les trois quarts du territoire et garante de la qualité des paysages,
- La valorisation de l'environnement, c'est également une capacité à proposer des lieux de vie au plus près des habitants (à l'image de la coulée verte), mais aussi
- un enjeu économique pour la collectivité à travers la capacité à le respecter pour éviter des coûts pour la collectivité (exemple de la maîtrise de l'imperméabilisation et de la gestion des eaux pluviales) et une capacité à la valoriser (par exemple par des projets de valorisation des énergies renouvelables ou par des projets éco-touristiques …).

Ces principaux enjeux ont permis de définir les quatre grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), présentés au chapitre 2 du titre II du présent rapport de présentation.

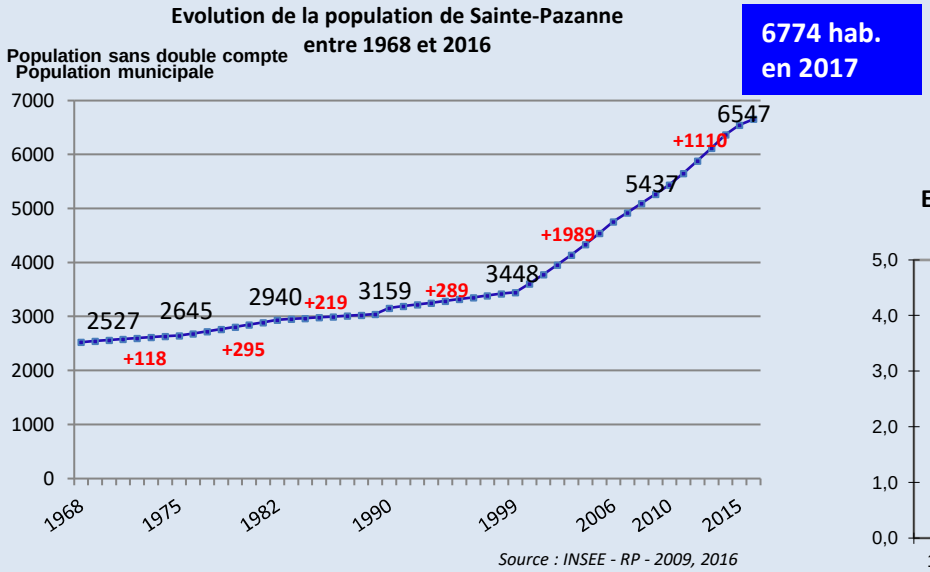
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

DEMOGRAHIE ET HABITAT			
Thématiques	**Principales conclusions**	**Besoins répertoriés**	**Références aux annexes et chapitres correspondants**
Prévisions démographiques	<u>Une croissance démographique sensible, reflet de l'attractivité du territoire</u> La commune de Sainte-Pazanne jouit d'un positionnement géographique devenu très intéressant dans le temps et au regard de l'étalement urbain autour de l'agglomération nantaise. A mi-distance entre celle-ci et le littoral, ente Nantes et Pornic, Sainte-Pazanne représente le principal centre urbain à l'entrée du Pays de Retz et de Pornic Agglo Pays de Retz. La commune offre un cadre de vie rural, dispose pour un bourg de sa taille, d'un tissu étoffé de commerces, de services et d'équipements d'intérêt collectif et bénéficie d'une situation d'autant plus attractive, qu'elle est desservie par les lignes de TER la reliant à l'agglomération nantaise, principal bassin de vie et d'emplois et au littoral vers Pornic ou vers Saint-Gilles-Croix-de-Vie (Vendée). Cette attractivité s'est traduite ces dernières années par une forte croissance démographique, liée à un fort excédent migratoire (fort accueil de ménages venus de l'extérieur). Plus de **4 habitants nouveaux sur 10 accueillis sur l'ancien territoire Cœur Pays de Retz sont captés par le territoire pazenais**. En 2017, la population municipale en approchant les 6800 habitants au dernier recensement INSEE, **a doublé en vingt ans** (+ 96 % de 1999 à 2017). 4 habitants sur 10 (près de la moitié) a une dizaine d'années de vécu sur la commune. La commune joue ainsi pleinement son rôle de pôle d'équilibre démographique. Après des décennies à croissance démographique modérée, (avoisinant 1%/an), le début des années '2000' marque un tournant à travers une forte amplification de la croissance démographique, alimentée par des apports migratoires plus conséquents, illustrant un renforcement de l'attractivité de la commune : la commune gagne près de 190 habitants/an entre 1999 et 2016. Cette forte croissance s'appuie sur un rythme plus soutenu de la construction (cf. habitat : plus de 80 logements nouveaux par an entre 1999 et 2016 au lieu de 25 logements par an entre 1990 et 1999). Les apports migratoires, correspondant à un accueil accru de jeunes ménages (familles), soutiennent l'accroissement de l'excédent naturel de la population (1%/an) à travers la croissance des naissances, un ''rajeunissement'' de population ne devant pour autant pas occulter une croissance continue du nombre de séniors et de personnes âgées sur le territoire, devant sensiblement s'amplifier à l'avenir (par glissement des classes d'âges dans le temps).	Entretenir l'attractivité et poursuivre la croissance démographique, en satisfaisant le statut de pôle d'équilibre Ancrage sur le territoire communal de Sainte-Pazanne des jeunes de la commune, y compris de jeunes actifs (cf. économie) Anticiper le glissement de classes d'âges et le vieillissement de la population	Annexe 1 Diagnostic statistique

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

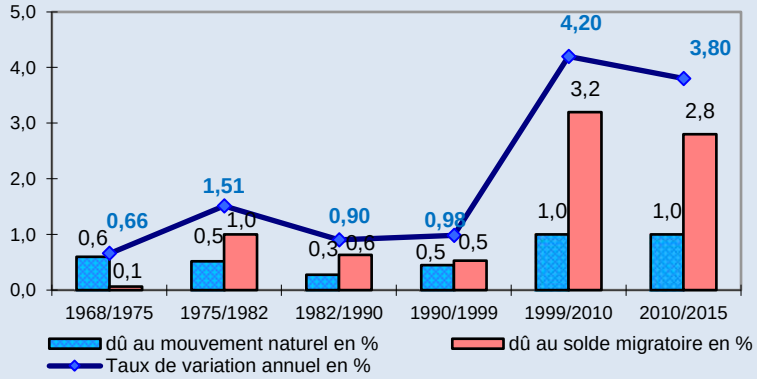
Quelques indicateurs statistiques : croissance sensible de la population surtout liée aux apports migratoires permis par un rythme plus soutenu de la construction de logements

Evolution de la population de Sainte-Pazanne entre 1968 et 2016



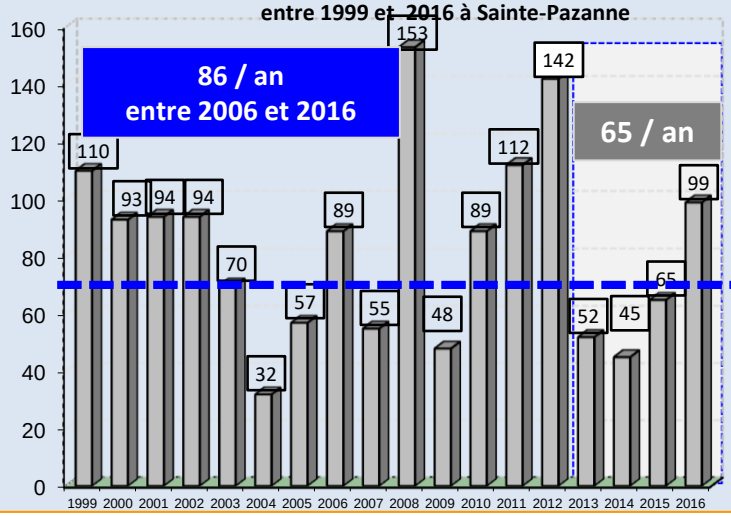
Source : INSEE - RP - 2009, 2016

Evolution des soldes naturel et migratoire à Sainte-Pazanne entre 1968 et 2015



Source: *INSEE / RGP 1999, 2015*

Evolution du nombre de logements générés (permis accordés) entre 1999 et 2016 à Sainte-Pazanne



Source : *Mairie - 2017*

Moyenne observée depuis 1999	~ 83 / an
Objectif PLH	**~ 70 logts / an**
Moyenne observée depuis 2013	~ 65 / an
Croissance parc 1990 – 1999	~ 18 / an

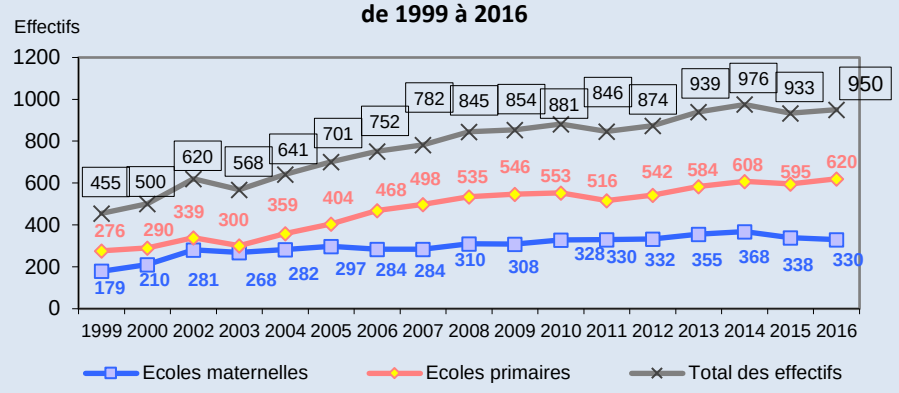
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

DEMOGRAHIE ET HABITAT			
Thématiques	**Principales conclusions**	**Besoins répertoriés**	**Références aux annexes et chapitres correspondants**
Prévisions démographiques	<u>Un besoin d'anticipation par la politique d'habitat, de l'évolution de la structure par âges de la population : du rajeunissement de ces dernières années aux perspectives de vieillissement</u> Ce fort accroissement des apports migratoires et de la population des plus jeunes classes d'âges s'est répercuté sur la croissance sensible des effectifs scolaires, surtout à partir de 2006, croissance exponentielle mais qui tend aujourd'hui (depuis 2014 environ) à se stabiliser, sous l'effet d'une légère atténuation du rythme de construction et d'arrivée de ménages. La croissance démographique tend également à ralentir légèrement depuis quelques années, répercutant une légère baisse de création de logements et les effets du desserrement des ménages, se faisant ressentir aujourd'hui. L'attractivité communale paraît donc forte, solide au regard du positionnement géographique de Sainte-Pazanne, permettant à la commune d'affirmer et d'assumer son statut de pôle d'équilibre au sein du Pays de Retz. Il lui faut aujourd'hui encore mieux maîtriser et réguler son évolution démographique et bien l'anticiper, car le desserrement des ménages (cf. page suivante) plus ressenti aujourd'hui qu'hier et la représentation croissante sur le territoire des séniors et des personnes âgées complexifient les besoins en logements. La croissance de population met aussi en lumière la nécessaire adaptation des besoins en logements pour faciliter l'accès au logement à tout type de ménages (voir ci-après). Cette problématique met en exergue la nécessité de soutenir la politique de l'habitat sur l'agglomération, cœur de vie communal, pour pérenniser la vitalité communale.	Mieux réguler et maîtriser la croissance démographique et le renouvellement des populations jeunes Anticiper vieillissement de la population et effets du desserrement des ménages, dans l'offre en logements (quantitative et qualitative) Ajuster l'offre en logements à ces objectifs Ajustement le fonctionnement des équipements publics et soutenir les prestations à la population locale.	Annexe 1 Diagnostic statistique

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

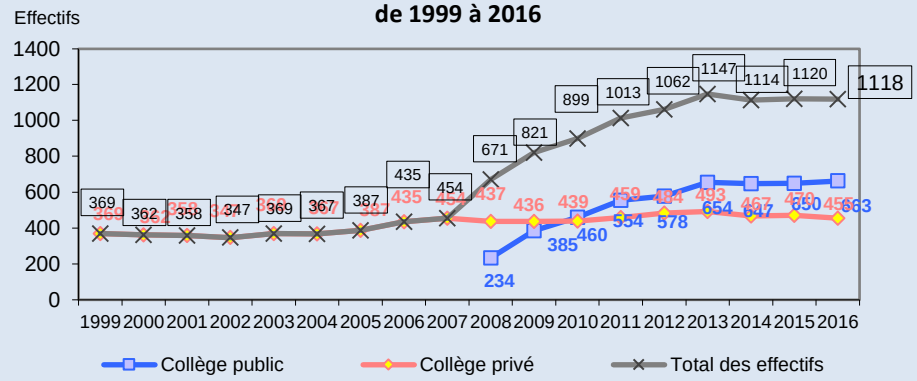
Quelques indicateurs statistiques : croissance des effectifs scolaires, desserrement des ménages et rajeunissement de la population devant préparer à un accroissement significatif à l'avenir des séniors et personnes âgées

Evolution des effectifs scolaires de Sainte-Pazanne de 1999 à 2016



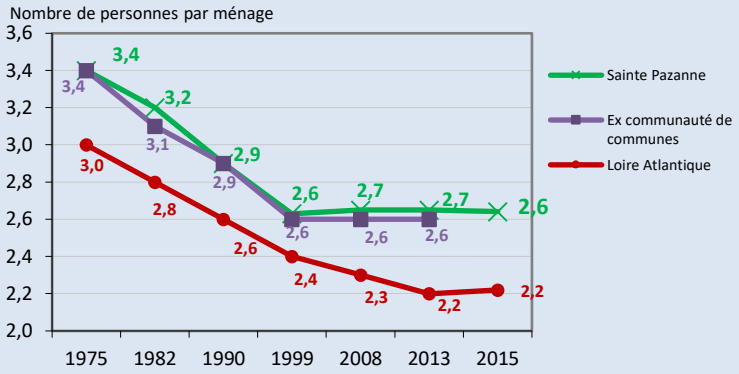
Source : *Mairie, 2017*

Evolution des effectifs scolaires des collèges de Sainte-Pazanne de 1999 à 2016

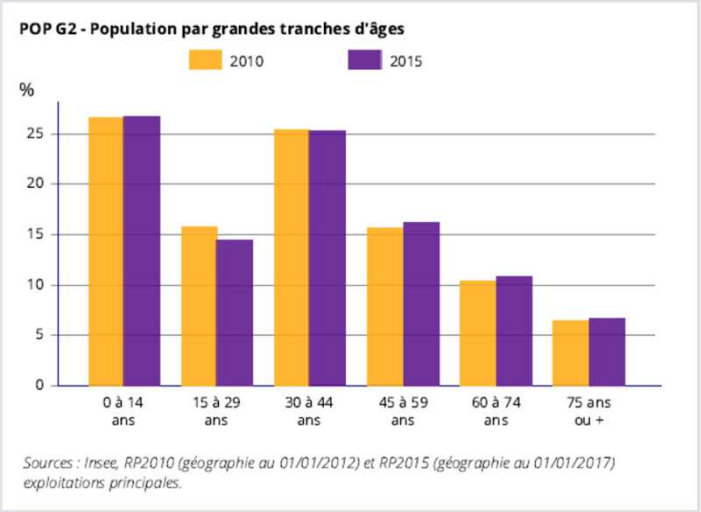


Source : *Mairie, 2017*

Evolution de la taille des ménages
- Approche comparative entre Sainte Pazanne et d'autres entités géographiques -



Source: INSEE / RGP 2015



1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

DEMOGRAPHIE ET HABITAT			
Thématiques	**Principales conclusions**	**Besoins répertoriés**	**Références aux annexes et chapitres correspondants**
Besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat	<u>Une évolution des ménages nécessitant un constant besoin d'adaptation de l'offre en logements</u> Estimée à 2,6 personnes par ménage en 2015, la taille moyenne des ménages reste plutôt élevée, puisque à peu près équivalente à son niveau de 1999, profitant encore des apports conséquents de (jeunes) ménages des années '2000'. Elle est supérieure à celle de la communauté d'agglomération (2,3) et globalement en ligne avec celle de l'ancienne communauté de communes (2,6 en 2013). Pourtant, la récente diminution taille moyenne des ménages observée depuis 2010 (selon l'INSEE) laisse appréhender une reprise de cette baisse, sous l'effet d'un vieillissement de population et de départ de jeunes (pour les études, le travail, rapprochement de conjoint…), comme cela a pu être constaté les décennies précédentes dans les années '90' (cf. graphe en page précédente). Dans les années '2000', une résidence principale supplémentaire s'accompagnait d'un apport de 2,7 personnes (2,72 entre 1999 et 2010), entre 2010 et 2015 ce gain de population se tasse, équivalent à 2,6 personnes par résidence principale supplémentaire. A travers une réduction du nombre de personnes habitants une résidence principale, le desserrement des ménages implique donc un **besoin de création de logements et d'accroissement du parc de résidences principales pour conserver un même niveau de population**, comme le montrent les données en page suivante pour Sainte-Pazanne. A l'avenir, le desserrement de la population et le vieillissement de la population sont plutôt amenés à se poursuivre et cette dynamique, se répercutant sur les besoins en logements, doit donc être prise en compte par le projet de PLU, que ce soit à travers la programmation quantitative de logements que dans sa typologie, sachant que le PLH définit d'ores et déjà des objectifs et orientations pour la commune, avec lesquels le PLU doit être compatible.	Rester vigilant sur l'offre en logements : veiller à maintenir une offre suffisante, en ligne avec la production passée et savoir l'adapter pour anticiper les effets du desserrement à venir des ménages, du vieillissement de la population, en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH). Diversifier le parc de logements pour loger à la fois les personnes seules (jeunes ou plus âgées), les familles *(voir aussi en page suivante)*	Annexe 1 Diagnostic statistique

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques

Les effets du desserrement des ménages sur les besoins en logements

	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2030 ? (2 hypothèses)	
Evolution de T (taille moyenne des ménages)	De 2,92 à 2,63	de 2,63 à 2,66	de 2,66 à 2,64	si **T = 2,60 ? en 2030**	si **T = 2,58 ? en 2030**
Taux de variation annuelle (en %/an) de la taille moyenne des ménages	- 1,181 %/an	+ 0, 098 %/an	- 0,108 %/an	- 0,105 %/an	- 0,156 %/an
Nombre de logements (RP) nécessaires pour compenser le desserrement des ménages (baisse de T)	119 logements	**Pas de desserrement**	11 logements	**39** logements	**58** logements
Soit par an	**13/an**		**2 /an**	**2 à 3 / an ?**	**4 / an ?**
Soit en % de la croissance des résidences principales (RP) observées sur la période considérée	**52%** des RP supplémentaires		**2%** des RP supplémentaires	**~ 4 % ?**	**~ 5 % ?**
				des RP supplémentaires si 70 logements par an (cf. PLH)	

Indication sur l'évolution de la population municipale et des résidences principales sur une même période

Période de recensement *Données INSEE*	Evolution de la population municipale - nb d'habitants supplémentaires	Evolution des résidences principales (RP) – nb de RP supplémentaires	Gain d'habitants / RP supplémentaire
2010-2015	1110	431	2,57
1999-2010	1989	731	2,72
1999-2015	3099	1162	2,67

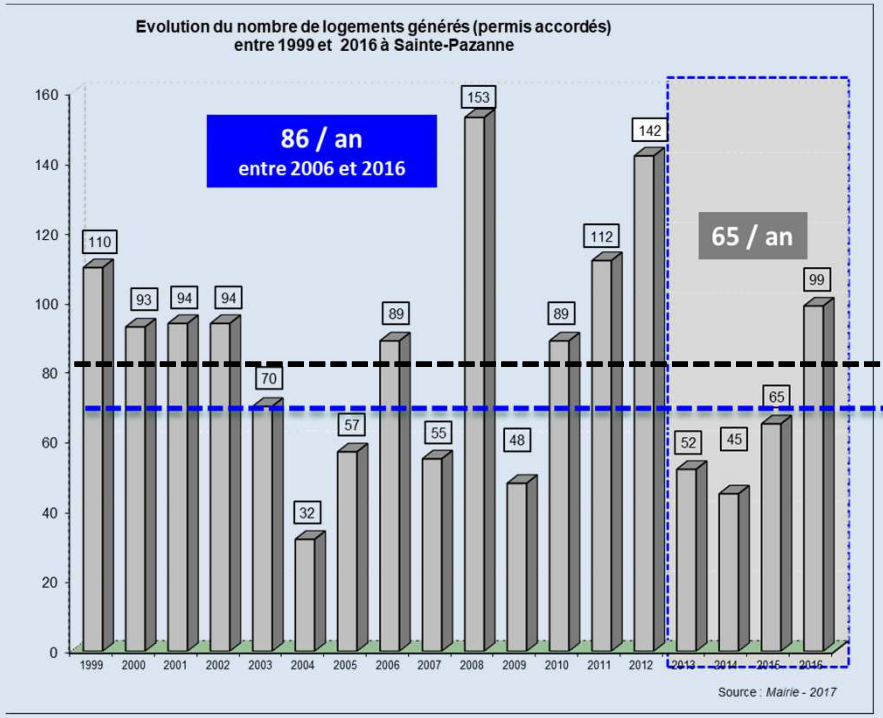
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

DEMOGRAPHIE ET HABITAT			
Thématiques	**Principales conclusions**	**Besoins répertoriés**	**Références aux annexes et chapitres correspondants**
Besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat	Une croissance forte du parc de logements, liée à un rythme soutenu de la construction **Le parc de résidences principales**, qui représente plus de 9 logements sur dix *, **a doublé en vingt ans**, essentiellement par construction neuve, assez peu par le biais de rénovation. Ce sont en moyenne 83 logements par an qui sont réalisés depuis 1999, mais ce rythme s'est un peu atténué ces dernières pour avoisiner les 70 logements par an entre depuis 2013 (65 logements par an entre 2013 et 2016). * *Le parc de résidences principales : 94 % des logements en 2015 vs 93 % en 1999, une stagnation montrant la forte part de construction de résidences principales puisque le parc de logements a presque doublé sur cette période (+ 91 %, soit + 4%/an).* *A noter un nombre de logements statistiquement en hause car intégrant des plateformes de construction de logements en cours de réalisation. De fait, leur nombre réel (30 à 40 ?) est largement inférieur tandis que celui de résidences principales est supérieur. Les logements vacants semblent correspondre à des locatifs en cours de rotation, à des logements en vente et à quelques logements, surtout en campagne, délaissés car vétustes et n'offrant que peu de perspectives de reprise au regard de leur état.* *Parc de résidences secondaires peu représenté : 2 % (stagne depuis 2010 voire baisse depuis 1999), témoignant pour le moment d'un faible report sur Sainte-Pazanne, des tensions du marché rencontrées sur le littoral pour l'accès aux logements secondaires.* Le Programme Local de l'Habitat demande une production d'au moins 70 logements par an sur la commune de Sainte-Pazanne sur 6 ans, sur la période 2019-2024. **La construction de maisons individuelles** continue à largement prédominer, représentant 94 % du parc ; pourtant la part de création de logements en **immeubles collectifs (6%)** croît nettement, notamment depuis 1999, traduisant le virage opéré par le développement urbain de Sainte-Pazanne, se tournant progressivement vers les formes urbaines plus denses des agglomérations, plus économes en espace et répondant aussi aux besoins de la population locale. La Commune dispose encore peu de **logements locatifs sociaux** (environ 7 % du parc), malgré une progression plus sensible de ce parc ces dernières années. Outre les obligations réglementaires (cf. loi SRU du 13.12.2000, loi du 18.01.2013), le besoin de logements locatifs sociaux se fait ressentir pour faciliter l'accès au logement pour des jeunes, des ménages aux revenus limités et notamment pour des séniors ou des aînés souhaitant se maintenir sur la commune de Sainte-Pazanne, dans un logement plus adapté à leur mode et condition de vie et le cas échéant à leurs ressources. Le Programme Local de l'Habitat demande une production d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux sur la production nouvelle de logements réalisée ces prochaines années.	Soutenir et maîtriser l'offre en logements, en prenant en compte la dynamique passée et en respectant a minima l'objectif de 70 logements fixé par le Programme Local de l'Habitat. Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins de : - Économie d'espace et densités urbaines - Respect des obligations réglementaires relatives à la production de logements sociaux - Evolution des modes de vie, diversité des aspirations pour le logement - Accès au logements pour tous, compte tenu des coûts croissants d'acquisition / de location	Annexe 1 Diagnostic statistique

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques : croissance sensible du parc de logements et avant tout des résidences principales *

≤ 70 logements par an depuis 2013
> 80 logements par an depuis 1999



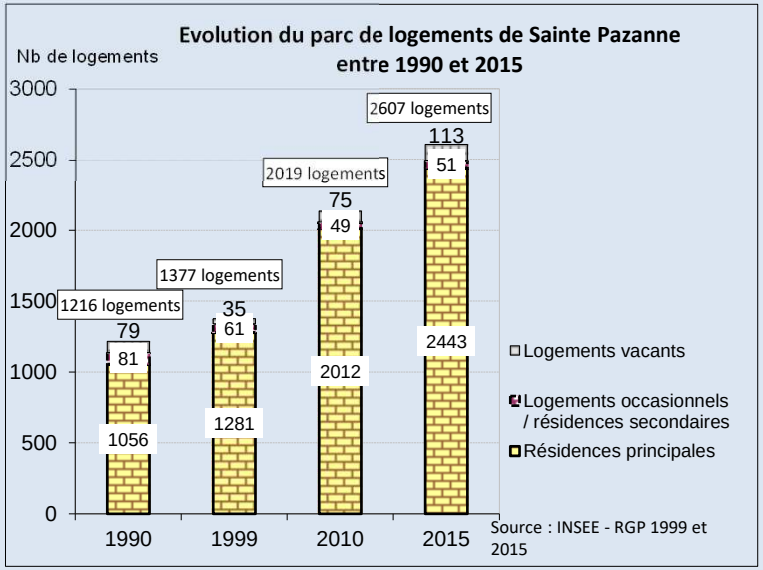


Moyenne observée 1999-2016
83/an

** Les recensements de l'INSEE montrent une croissance du nombre de logements vacants :*

- *entre 1999 et 2010 : + 40 logements vacants*
- *entre 2010 et 2015 : + 38 logements vacants*
- *Soit entre 1999 et 2015, 78 logements vacants supplémentaires.*

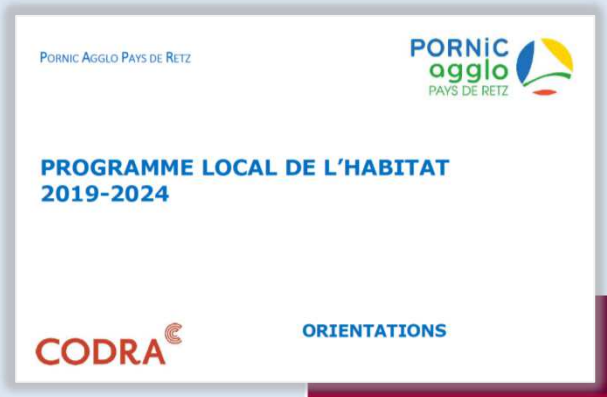
Depuis 1999, ces données intègrent les plateformes de construction de cours de réalisation. Au regard des années de recensement visées et des logements en cours de réalisation, le nombre de logements vacants devrait plutôt avoisiner les 30 à 40 logements, intégrant notamment des logements vacants car faisant l'objet d'une rotation (en vente ou libres après location). La part de logements demeure faible (4 % du parc de logements selon la donnée INSEE), témoin d'un marché relativement tendu.



1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques : une diversification en cours du parc de logements devant notamment répondre à l'obligation de réalisation de logements sociaux (cf. PLH)

	Maison individuelle	Immeubles collectifs
Nombre en 1990	1024	6
Soit en %	*97,0%*	*0,6%*
Nombre 1999	1246	10
Soit %	*97,3%*	*0,8%*
Nombre en 2010	2007	119
Soit %	*94,4%*	*5,6%*
Nombre en 2015	2437	164
Soit %	*93,7%*	*6,3%*



Territorialisation PLH 2019-2024

	Objectif de production en logements	%	Part de la production consacrée au locatif social	Objectif de production en locatif social	Dont PLAi	Dont PLUS	Dont PLS
Communes au profil résidentiel	**700**	**18%**	**10%**	**70**	**25**	**36**	**10**
Sainte-Pazanne	420	11%	25%	105	37	54	15

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

DEMOGRAPHIE ET HABITAT			
Thématiques	**Principales conclusions**	**Besoins répertoriés**	**Références aux annexes et chapitres correspondants**
Besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace	<u>L'agglomération, une centralité très affirmée, siège du développement de la commune</u> Le SCoT identifie l'agglomération de Sainte-Pazanne comme un des pôles d'équilibre du Pays de Retz, au sein duquel le quartier de la gare représente un secteur stratégique, représentant un pôle d'échange multimodal (cf. illustration en page suivante). Le bourg représente d'ores et déjà le lieu de ce centralité très affirmé et développé de la commune, malgré la présence de villages (La Coche, La Bazonnière au Nord, Le Cartron au Sud du bourg) et la dispersion d'habitat sur une multiplicité de hameaux et lieux-dits (environ 100). Le bourg est le siège des équipements, des commerces et services, des zones d'activités économiques, le lieu privilégié du développement urbain. Ses extensions ont même raccroché à l'agglomération, le village de La Bazonnière au Nord et le hameau des Fraîches au Sud. La programmation des zones destinée à l'urbanisation par le PLU de 2007 traduit déjà la volonté de renforcer la place de l'agglomération, même si ce PLU maintient des possibilités de construction sur les villages et des hameaux campagne : Entre 2004 et 2016, 90% des logements nouveaux ont été générés sur l'agglomération (bourg), 10 % sur les villages et hameaux de la commune. De 2004 à 2016, le développement urbain (habitat et équipements) a consommé en moyenne 5,5 hectares par an, dont 4,6 ha / an pour l'habitat auquel s'ajoute le prélèvement d'environ 0,8 ha/an d'espaces destinés aux activités économiques. Cette consommation a porté essentiellement (84%) sur des extensions urbaines, impactant donc des espaces agricoles et naturels. La consommation moyenne par logement en agglomération (environ 700 m², soit une densité de 14,5 logements/ha) reste néanmoins bien inférieure à celle relevée en campagne (1100 m² par logement, soit 9,3 logements / ha), grâce à une meilleure maîtrise du développement urbain à travers les opérations réalisées sur le bourg (cf. chapitre 1.2.2). Ces densités restent en deçà des objectifs du SCoT du Pays de Retz applicables à Sainte-Pazanne : entre 18 et 20 logements par hectare, devant pouvoir notamment être satisfaits à travers une part significative de logements produits en renouvellement urbain. Cet objectif représente un gage de limitation de la consommation d'espace, devant permettre de respecter l'objectif de réduction minimale de 30 % fixé par le SCOT. Le renouvellement urbain, notamment la requalification d'un secteur comme celui de la gare et de l'ancienne scierie, représente un enjeu essentiel pour la vitalité, la stature et l'image du pôle d 'équilibre, pour réduire les consommations d'espace.	Continuer à renforcer la place de l'agglomération sur la commune pour asseoir son rôle et statut de pôle d'équilibre à travers la production de logements et le soutien à la vitalité de ses cœurs de vie Renforcer les liens de proximité entre habitat et cœurs de vie (commerces, équipements et services…) et limiter les déplacements Favoriser le renouvellement urbain dans le bourg de manière à stimuler des opérations, ceci afin de limiter les extensions urbaines et la consommation d'espace Assurer des formes de densification urbaine et limites le prélèvement d'espace agricole	Titre 1, chapitre 2 du rapport de présentation Annexe 3 Diagnostic territorial Annexe 4 Identification des entités urbaines de la commune

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques : Sainte-Pazanne, Pôle d'équilibre au sein du SCOT du Pays de Retz



1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

ECONOMIE			
Thématiques	**Principales conclusions**	**Besoins répertoriés**	**Références aux annexes et chapitres correspondants**
Prévisions économiques	Entre l'agglomération nantaise et le littoral, desservi par le RD758, Sainte-Pazanne bénéficie d'atouts pour favoriser l'accueil et le développement d'activités économiques sensibles à cette situation géographique et au dynamisme démographique du territoire. Pôle d'équilibre, la commune cherche aussi à l'affirmer à travers : - la diversité et la force de son tissu économique : . ses activités commerciales et de services surtout concentrées dans le centre-bourg et développées en entrée Est d'agglomération (ZACOM Les Charmes / Beausoleil), · des activités industrielles et artisanales, essentiellement implantées sur les zones de Beausoleil nord (route de Nantes, en bordure de la RD758) et sur celle des Berthaudières (route du Pellerin), . les activités de la carrière, . des exploitations agricoles (et de manière limitée viticoles), représentant une des forces économiques du territoire (cf. chapitre 2.1.4) , en marquant également son identité ; - la proximité du parc d'activités du Pont Béranger, sur Saint-Hilaire-de-Chaléons, le long de la RD751 (axe Nantes-Pornic), défini comme zone d'équilibre par le SCOT. Le développement économique doit en effet être pensé dans une logique de complémentarité, de synergie entre activités, entre espace : la réflexion dépasse le cercle communal. La programmation des zones d'activités économiques sur la commune relève d'une logique de développement de Pornic Agglomération Pays de Retz, dans le respect des objectifs définis par le SCOT (notamment de consommation d'espace). Mais l'accueil d'activités représente un atout certain pour favoriser l'offre d'emplois à proximité de l'agglomération pazenaise. Le territoire développe de plus en plus de liens (dépendance ?) avec l'agglomération nantaise, eu égard aux emplois occupés par les actifs pazenais (et du 'Cœur Pays de Retz') : 6 actifs sur 10 partent en priorité sur la zone d'emploi de Nantes, soit 2 fois plus d'il y a 20 ans. Les trois quarts des actifs travaillent en dehors du territoire. Les agriculteurs exploitants représentent moins de 2 % de la population active communale, mais le territoire agricole pazenais abrite une agriculture dynamique, qui a su opérer ses mutations pour se stabiliser et se fortifier : une diminution et une concentration des exploitations agricoles, développement des formes sociétaires, diversification des activités (cf. annexe 2).	Renforcer, étoffer le tissu économique de proximité, sur Sainte-Pazanne et à l'échelle intercommunale : développer l'offre d'emplois de proximité et essayer de limiter les déplacements 'domicile-travail' notamment vers l'agglomération nantaise, veiller à soutenir les activités existantes *Voir en ce sens les* ***besoins relatifs aux déplacements et aux communications****, pour mieux adapter les stratégies de développement du territoire aux enjeux économiques* Soutien et maintien des activités et exploitations agricole	Annexe 1 Diagnostic statistique Annexe 2 Diagnostic agricole

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

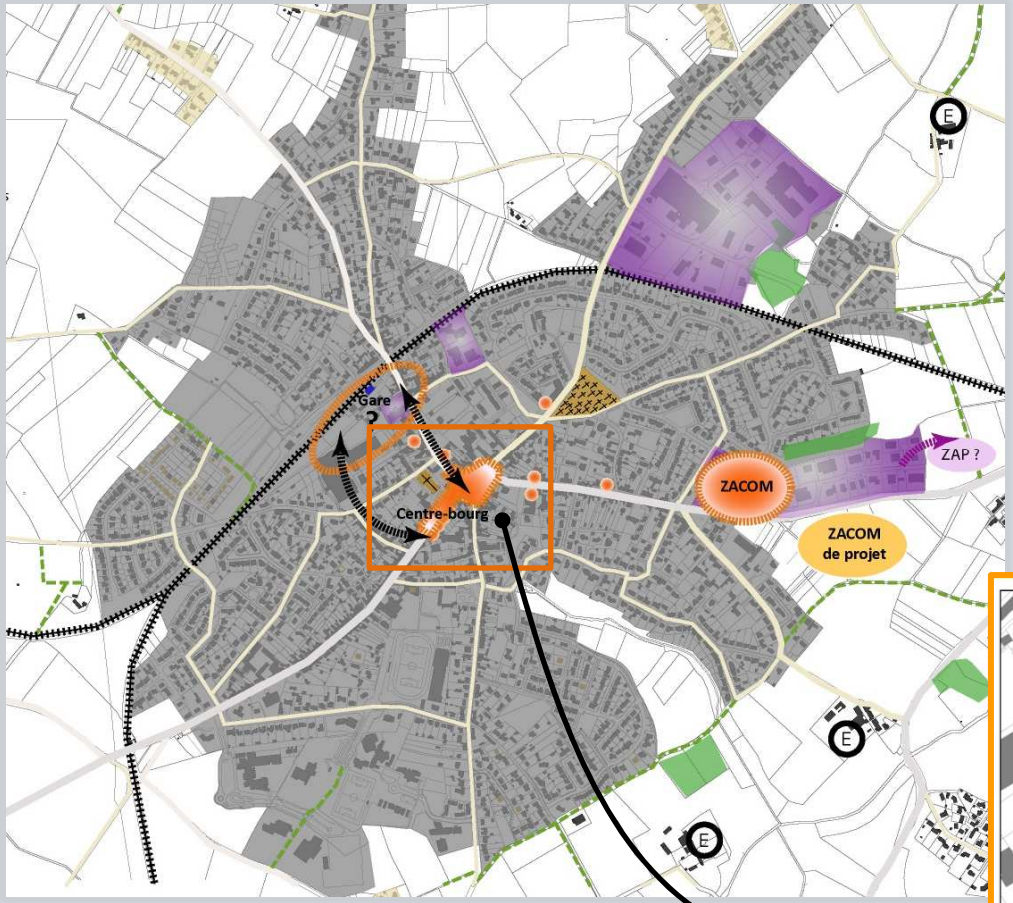
ECONOMIE			
Thématiques	**Principales conclusions**	**Besoins répertoriés**	**Références aux annexes et chapitres correspondants**
Besoins répertoriés en matière de développement économique, **Besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles**	<u>Agriculture :</u> Après une période où le taux de renouvellement des exploitations après cessation d'activité était fort, les entreprises restantes semblent aujourd'hui consolidées et le nombre d'exploitation tend désormais à se stabiliser. La baisse du nombre d'exploitations s'est accompagnée d'une concentration des moyens de production et des terres entraînant une tendance à l'agrandissement des structures agricoles. Pour indicateur, la surface agricole utile des 26 exploitations ayant leur exploitation sur Sainte-Pazanne rencontrées en 2019 est de 2969 ha, soit en moyenne 114 ha par exploitation. La moyenne d'âge des agriculteurs rencontrés en 2019 est de 44 ans (sur 26 exploitations dont le siège est à Ste Pazanne). Neuf agriculteurs ont plus de 55 ans et un seul ne pense pas transmettre son outil. Les principales productions sont le lait, la viande, la culture des céréales. Il existe également sur la commune des élevages de porcs et de volailles, une chèvrerie, des exploitations de maraîchage et quelques vignes, plusieurs secteurs AOC Muscadet et Gros Plant concernent la commune. A noter la présence d'un centre équestre localisé au nord du bourg. La superficie des surfaces toujours en herbe a nettement diminuée entre 2000 et 2010 (de 489 à 239 ha). Elle ne représente plus que 8% de la SAU totale en 2010 contre 16% en 2000. La part des terres labourables a quant-à elle augmentée sur la même période de 2412 à 2711 ha ainsi que les cultures céréalières. En 2019, 10 exploitations produisent des produits bio (lait, bovins viande, fromage, fruits et légumes) . La diversification de l'agriculture s'affirme, avec le vente directe, l'agro-tourisme. <u>Tourisme :</u> Le potentiel touristique de la commune est non négligeable, Le cadre naturel et paysager de Sainte-Pazanne est propice au tourisme 'vert', pouvant s'appuyer sur la proximité du littoral et de Nantes, du lac de Grand-Lieu et de Planète Sauvage.	Rechercher un équilibre entre développement urbain et agricole Limiter les consommation d'espaces agricoles et naturels Limier la constructibilité sur les secteurs AOC viticoles Prendre en compte l'impact des projets urbains sur l'agriculture L'entretien par l'agriculture des qualités naturelles et paysagères de la commune, de la trame verte et bleue Le soutien des initiatives de diversification de l'activité agricole Le maintien des sites de loisirs et tourisme existants Le soutien des initiatives en faveur du développement touristique	Annexe 2 Diagnostic agricole Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

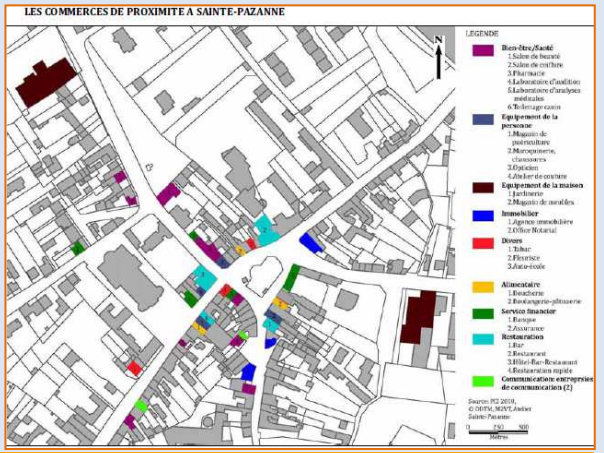
EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS			
Thématiques	**Principales conclusions**	**Besoins répertoriés**	**Références aux annexes et chapitres correspondants**
Besoins répertoriés en matière de commerces, d'équipements et de services.	La commune de Sainte-Pazanne, de petite taille, dispose d'un tissu d'activités commerciales et de services de plus en plus étoffé, porté par le dynamisme démographique et le développement local : entre 2011 et 2017, le centre-bourg a accueilli 7 nouveaux commerces sont apparus, 7 autres locaux ont fait l'objet de mutations. Le tissu d'activités commerciales repose sur deux grandes centralités qui apparaissent plutôt complémentaires l'une de l'autre : - La centralité commerciale de centre-bourg : elle s'appuie sur les locaux commerciaux et de services essentiellement concentrés autour de la place de Retz et le long de la rue de l'Hôtel de Ville et de l'avenue du Général de Gaulle, poursuivie jusqu'à hauteur du quartier de la gare qui reçoit également quelques commerces (de restauration). Ce secteur reçoit donc essentiellement des commerces présentant à superficie limitée, compte tenu de leur inscription dans le tissu urbain existant du centre-bourg, les distinguant en cela de la seconde grande centralité commerciale, - La zone d'activités commerciales d'entrée d'agglomération, route de Nantes (RD758), identifiée par le SCOT du Pays de Retz comme une zone d'activités commerciales (ZACOM) de transition, constituée à l'heure actuelle, d'une grande surface (ZACOM des Charmes) et de quelques cellules commerciales s'étant créées par reprise et changement de destination de locaux de la zone d'activités riveraine de Beausoleil nord. Cette zone d'activités commerciales est amenée à se développer, à travers la ZACOM de projet aussi inscrite dans le SCOT sur le secteur de Beausoleil sud (en vis-à-vis de Beausoleil nord, route de Nantes), faisant l'objet d'un projet de permis pour une nouvelle grande surface commerciale (projet gelé pour le moment par un recours juridique). La zone d'activités commerciales développée en entrée d'agglomération ne peut recevoir que des cellules commerciales de surfaces assez conséquentes, afin d'assurer une offre distincte et complémentaire de celle du centre-bourg. Le développement démographique et urbain en cours sur Sainte-Pazanne, en phase avec la statut de pôle d'équilibre de l'agglomération, soutient et milite pour le renforcement de son tissu commercial et de services, dès lors que la complémentarité d'occupation et d'aménagement des espaces destinés à ces activités demeure le fil directeur de leur développement. Là où nombre d'actifs et de ménages fréquentent les zones commerciales autour de l'agglomération nantaise, une offre plus conséquente sur Sainte-Pazanne peut représenter une opportunité à saisir pour capter cette clientèle et l'ancrer davantage sur son territoire.	Favoriser le maintien des activités existantes, que ce soit dans le centre-bourg pour en soutenir sa vitalité que sur la ZACOM d'entrée d'agglomération, marque d'image et de dynamisme de Sainte-Pazanne. Pouvoir étoffer le tissu de commerces et de services et les ajuster aux besoins d'habitants plus nombreux : disposer d'une offre commerciales et de services plus conséquente pour mieux satisfaire les besoins de l'aire de chalandise pazenaise et des communes environnantes, Savoir capter et retenir les ménages pazenais en leur offrant une alternative pertinente aux espaces commerciaux extérieurs (enjeu aussi de développement durable).	Annexe 1 Diagnostic statistique Annexe 3 Diagnostic territorial

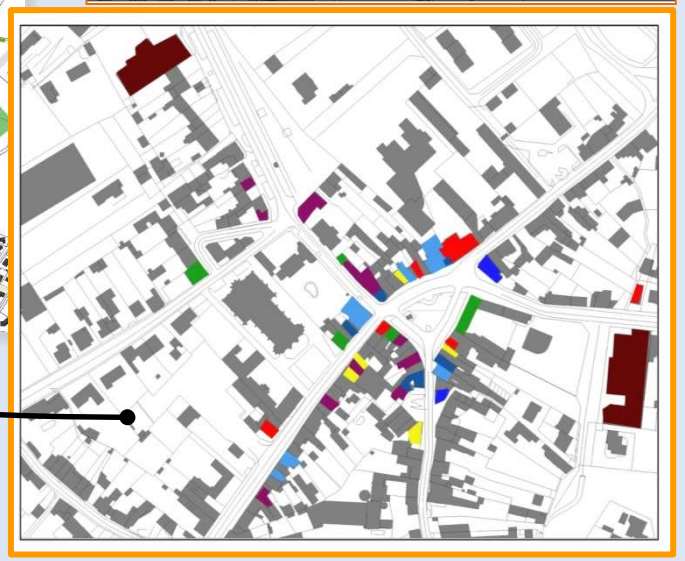
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques : Un renforcement du tissu commercial en phase avec la croissance des ménages



Les commerces dans le centre-bourg en 2011





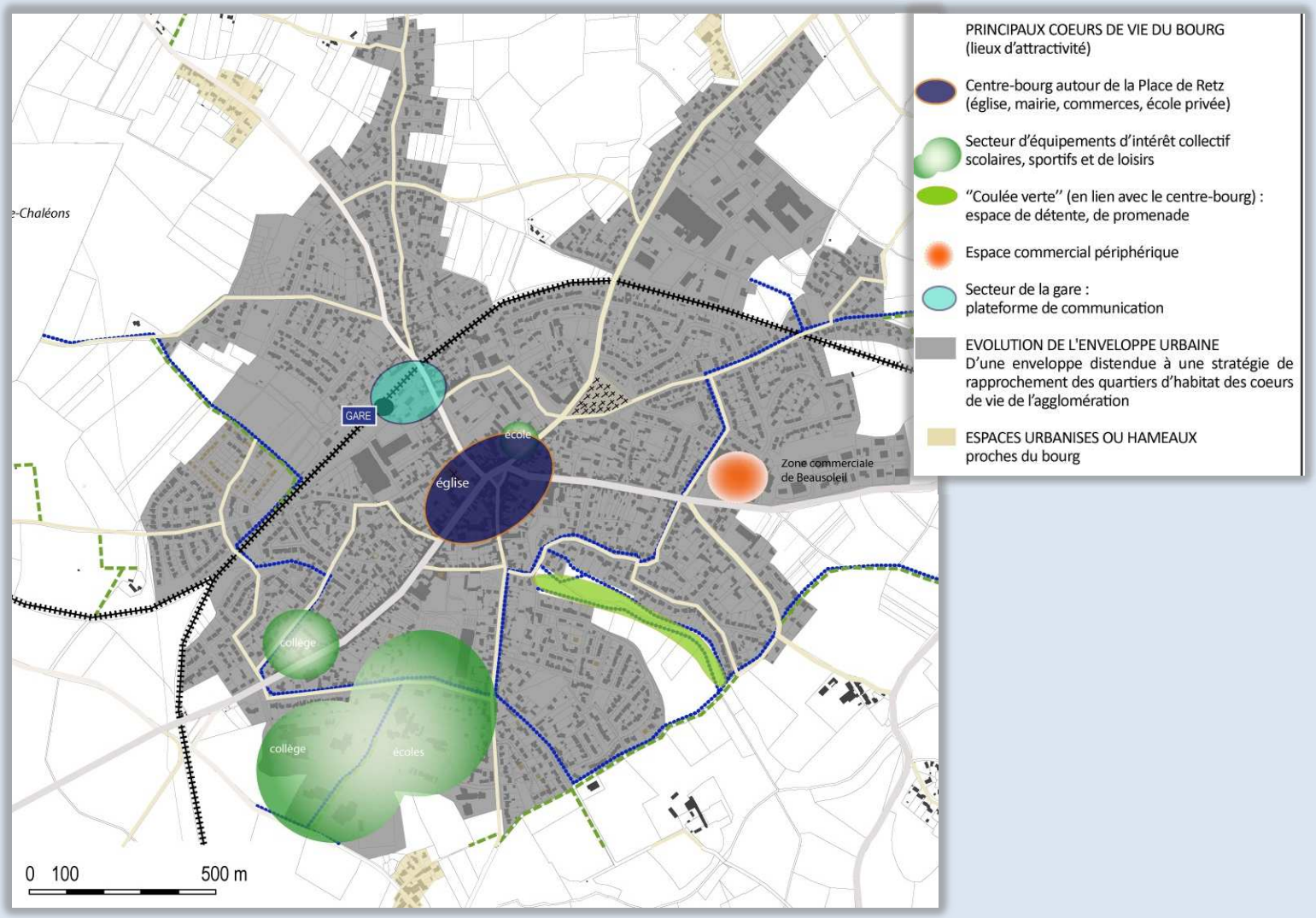
Les commerces dans le centre-bourg en 2017

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS			
Thématiques	**Principales conclusions**	**Besoins répertoriés**	**Références aux annexes et chapitres correspondants**
Besoins répertoriés en matière de commerces, d'équipements et de services.	La commune dispose d'un panel intéressant d'équipements d'intérêt collectif, établis sur l'agglomération, permettant de répondre aux principaux besoins des habitants. Néanmoins, des enjeux forts ressortent du diagnostic : • La poussée démographique des années 2000 et 2010, accompagnée d'un fort accroissement des populations jeunes et des effectifs scolaires énoncé précédemment (avec un pic vers 2013 et 2014 - cf. démographie), a mis en lumière des besoins d'extension des écoles et équipements liés aux écoles et/ou à défaut la nécessité de mieux maîtriser la croissance démographique à travers la programmation du développement urbain. Des réponses ont déjà été apportées et des actions amorcées en ce sens : d'une part, la Commune a déjà entrepris des investissements pour répondre à la nécessité d'ajuster les locaux aux besoins des écoles et des équipements liés aux écoles. D'autre part, la Commune a confié une étude démographique à un cabinet, démontrant le besoin d'assurer un ralentissement du rythme de construction de logements afin de permettre de lisser les effectifs des équipements et de limiter la saturation des écoles de la commune. Ralentissement ne signifiant cependant pas baisse sensible de la construction mais plutôt une stabilisation, pour éviter une décroissance d'effectifs qui serait tout aussi préjudiciable, après les investissements opérés. • Le glissement des classes d'âge plus élevées devrait entraîner une reprise du vieillissement plus prononcé de la population. La Commune doit veiller à considérer et anticiper cette dynamique pour assurer des capacités d'extension des équipements existants voire d'accueil de constructions destinées à répondre aux besoins à venir des séniors et des personnes âgées. • Il est à noter que la commune dispose par ailleurs déjà de possibilités (foncières) d'extension du cimetière. Toutefois, les équipements d'intérêt collectif sont exclusivement implantés sur la partie de l'agglomération, située au sud de la voie-ferrée. Ce qui relevait un temps d'une logique de proximité avec les habitants des quartiers développés autour du centre-bourg, ne l'est plus entièrement aujourd'hui avec les extensions urbaines réalisées au nord de la voie-ferrée et celles envisagées par le PLU de 2007 (voir problématiques de déplacements et d'accessibilité aux cœurs de vie ci-après). La programmation du développement de l'habitat doit ainsi être corrélée avec la stratégie de développement des équipements et des conditions de déplacements et d'accessibilité (cf. point suivant).	Se doter des possibilités d'ajuster les capacités des services et équipements publics aux besoins des habitants, en prenant éventuellement en compte la dimension intercommunale (exemple : réflexion menée pour un lycée), à la hauteur des fonctions du pôle d'équilibre Maintien mais avec une meilleure maîtrise du développement démographique (à travers la programmation de la construction) pour mieux réguler les apports de population, en particulier les effectifs scolaires et assurer un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif Interroger à l'avenir les besoins en matière d'extension ou d'implantation d'équipements, au regard notamment des problématiques d'accessibilité pour les habitants (notamment des quartiers nord).	Annexe 1 Diagnostic statistique Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques : Un renforcement du tissu commercial en phase avec la croissance des ménages



1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

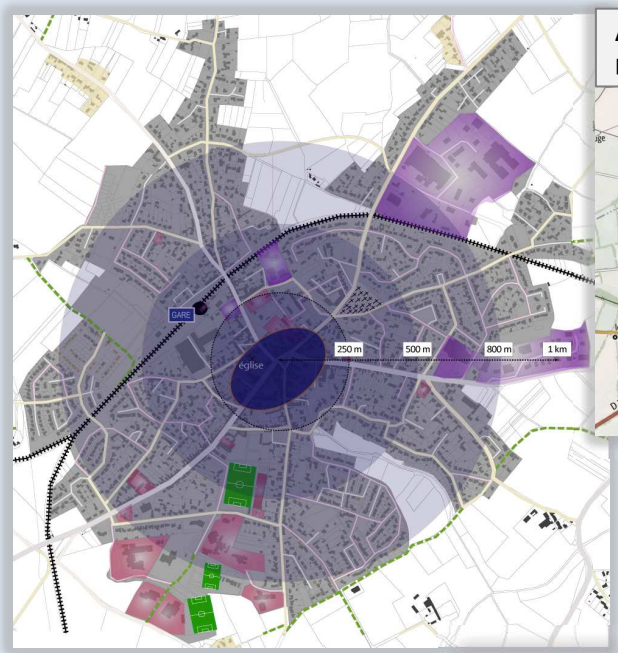
EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS			
Thématiques	**Principales conclusions**	**Besoins répertoriés**	**Références aux annexes et chapitres correspondants**
Besoins répertoriés en matière de transport	La commune de Sainte-Pazanne bénéficie de conditions de desserte diversifiée, lui garantissant des liaisons plutôt rapides avec l'agglomération nantaise et le littoral, à travers : - La présence de la gare près du centre-bourg, donnant accès aux lignes de transport en commun (train, réseau TER), - La présence d'aire de co-voiturage, route de Nantes (RD 758), - La desserte par la RD 758 (axe Nantes – Bourgneuf – Noirmoutier / Pornic) et par la RD 79 (route vers Le Pont Béranger), permettant d'accéder à la RD751 (axe Nantes-Pornic) et au parc d'activités du Pont Béranger. - Les actions de retraitement d'entrées et de traversée du bourg pourront se poursuivre pour sécuriser les déplacements et prévoir des liaisons douces. Le secteur de la gare est perçu comme un pôle d'échanges multimodaux qu'il convient d'affirmer. L'amélioration de ses conditions d'accessibilité, de la gestion du stationnement représente en ce sens un enjeu fort. Outre sa desserte par voie routière à améliorer, les accès au secteur de la gare par modes de déplacements collectifs et ''doux'' doivent être favorisés, à la fois depuis le centre-bourg (cf. en cohérence avec les objectifs d'affirmation de la centralité commerciale) et depuis les quartiers d'habitat. Cette réflexion amène à poursuivre les actions déjà entreprises pour systématiser les cheminements ''doux'' dans l'agglomération et leur apporter confort et sécurité, en restant vigilant à la qualité des déplacements pour les PMR (cf. récents aménagements route Sainte-Anne, 'coulée verte', route de Bel Air…). De manière générale, il s'agira d'affirmer et compléter le réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui assure l'accessibilité aux cœurs de vie du centre-bourg depuis les quartiers du bourg et les écarts, en priorité les plus proches de l'agglomération. La réalisation d'un contournement du bourg par la RD 758, même s'il n'est pas programmé par le Département pour les dix années à venir, doit demeurer en ligne de mire au regard de l'intérêt général qu'il revêt pour délester le centre-bourg de flux de transit, faciliter la circulation sur la RD758 en évitant la traversée de l'agglomération et ainsi limiter les nuisances en centre-bourg, améliorer le confort de vie et de déplacements au cœur de l'agglomération.	Assurer de manière générale le rayonnement pôle d'équilibre pazenais par de bonnes conditions de déplacements et de relations avec les territoires extérieurs et entre agglomération et reste du territoire Favoriser en ce sens les conditions d'accès à la gare et faciliter le recours aux déplacements ''doux'' et collectifs Développer les liaisons douces, en particulier en direction des cœurs de vie du bourg, en priorité vers la gare, les centralités commerciales, les équipements et des espaces d'intérêt collectif (existants ou à créer) Conserver l'objectif d'amélioration de circulation sur la RD758 et de délestage des flux transitant par le centre-bourg de Sainte-Pazanne, pour le faire respirer et gagner en confort de vie	Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

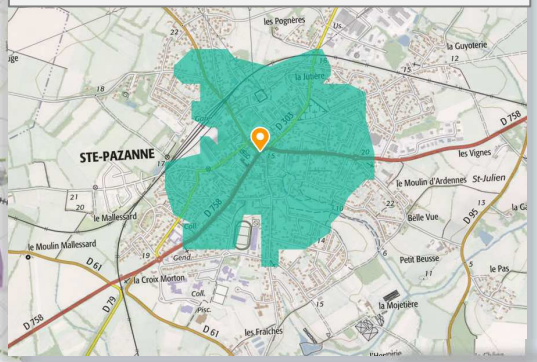
EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS			
Thématiques	**Principales conclusions**	**Besoins répertoriés**	**Références aux annexes et chapitres correspondants**
Besoins répertoriés en matière de transport	Le développement urbain de ces dernières années (ZAC du Malessard notamment), qui s'est opéré au nord de la voie ferrée, reste confronté à des problématiques d'accès aux principaux cœurs de vie et surtout au pôle d'équipements, localisés au sud de la voie-ferrée voire au sud de l'agglomération. C'est en sens que la Commune a amorcé la réalisation d'une voie de desserte inter-quartier (routière et de cheminements ''doux''), à travers l'opération de la ZAC du Malessard et des emplacements réservés définis par le précédent PLU, voie structurante devant être raccordée au pôle d'équipement au Sud de l'agglomération (cette voie doit aussi faciliter la desserte de la ZA des Berthaudières). La finalisation de cette voirie reste d'intérêt général pour le bon fonctionnement des déplacements en agglomération.	Assurer la finalisation de la voie de desserte interquartier au nord de l'agglomération, gage de qualité des déplacements et de cohésion urbaine	Annexe 3 Diagnostic territorial
	Par ailleurs, les liaisons ''douces'' doivent être développées entre agglomération et restant du territoire et pouvoir être utilisées dans le cadre d'actions de valorisation touristique et de loisirs du territoire. Outre les circuits officiels de randonnée existants, de nombreux sentiers existent sur la commune, devant être préservés et pouvant servir de compléments aux circuits existants. Une recherche de bouclage et de réseau de cheminements 'pertinent' doit être poursuivie dans le respect des activités agricoles.	Développer les liaisons douces, en particulier à des fins de cheminements de liaisons entre agglomération et campagne et à des fins touristiques ou de détente. Maintenir et pouvoir valoriser les chemins ruraux sur la commune	
	Le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique de la Loire-Atlantique a été approuvé en mars 2012 par le Département. Le SDAN fixe l'ambition d'une desserte complète en fibre optique à l'abonné (FTTH) en 2025/2030. Afin d'anticiper et de considérer globalement la question de la desserte numérique du territoire, le Département recommande de prévoir, de manière systématique, les pré-équipements nécessaires à la desserte en très haut débit d'une zone ayant vocation à être urbanisée (ou lorsqu'une voirie doit faire l'objet de travaux de réfection).	Permettre et favoriser l'accès aux communications numériques pour activités économiques, les équipements et les habitants	

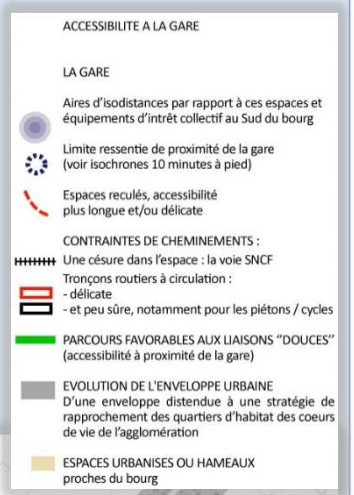
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques : Les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du centre-bourg et de la gare et l'équilibre du développement urbain autour de cette centralité principale

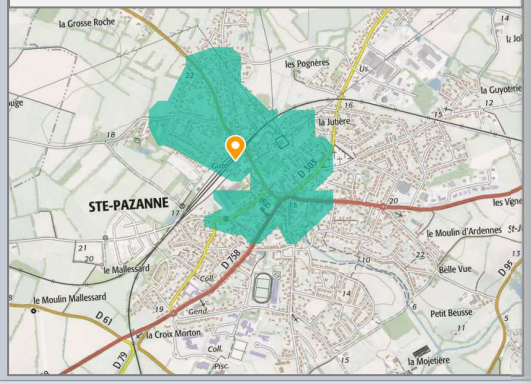


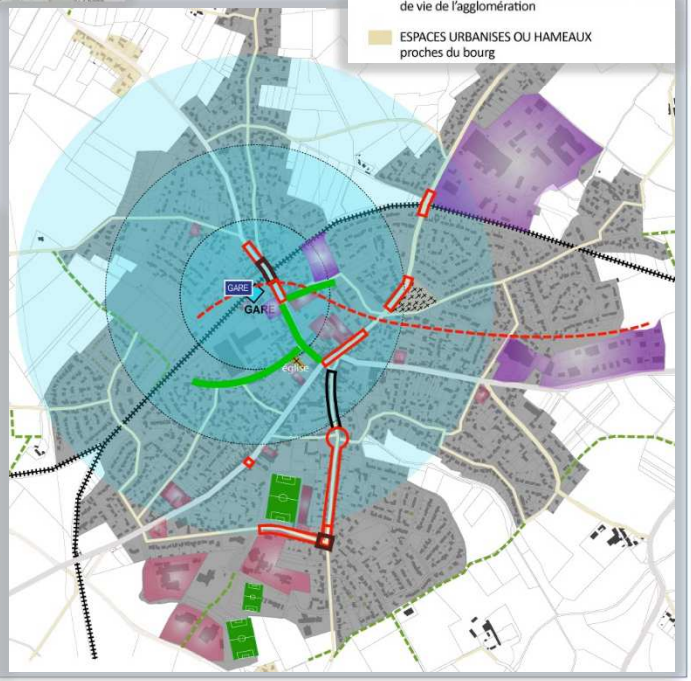
Accessibilité au centre-bourg
par **voie piétonnière** en moins de 10 minutes





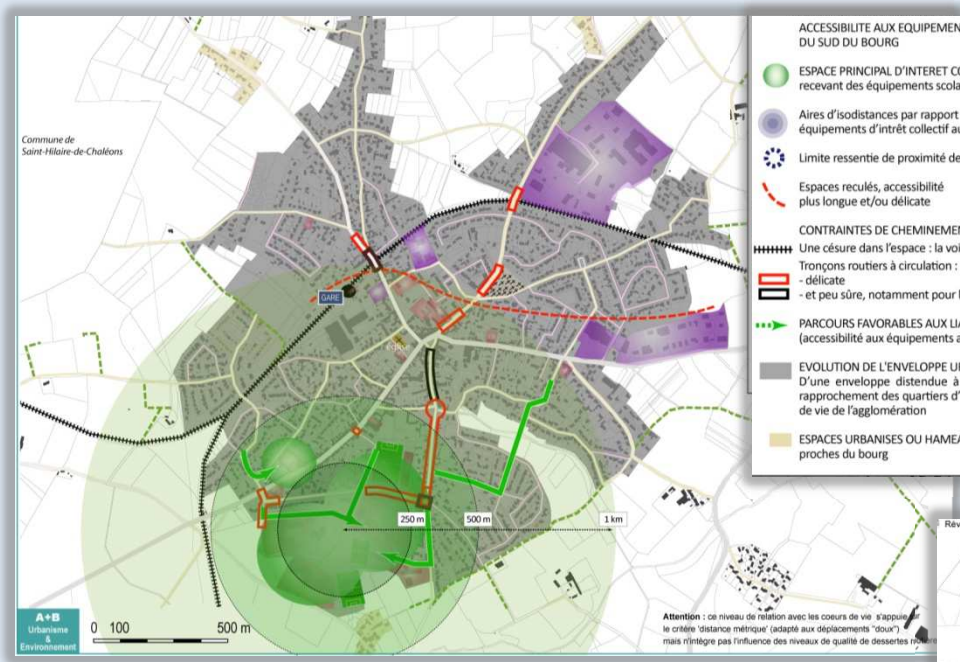
Accessibilité à la gare
par **voie piétonnière** en moins de 10 minutes

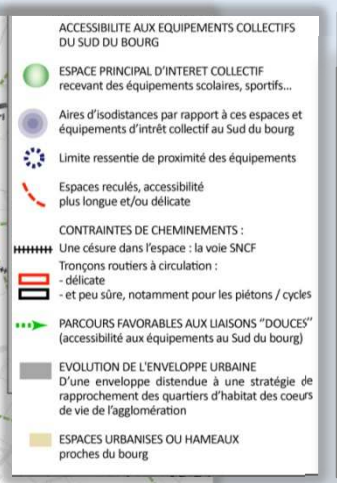




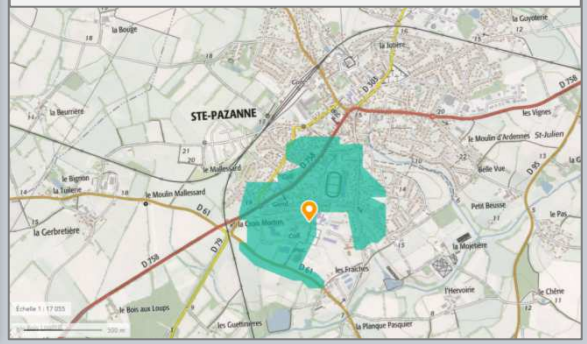
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

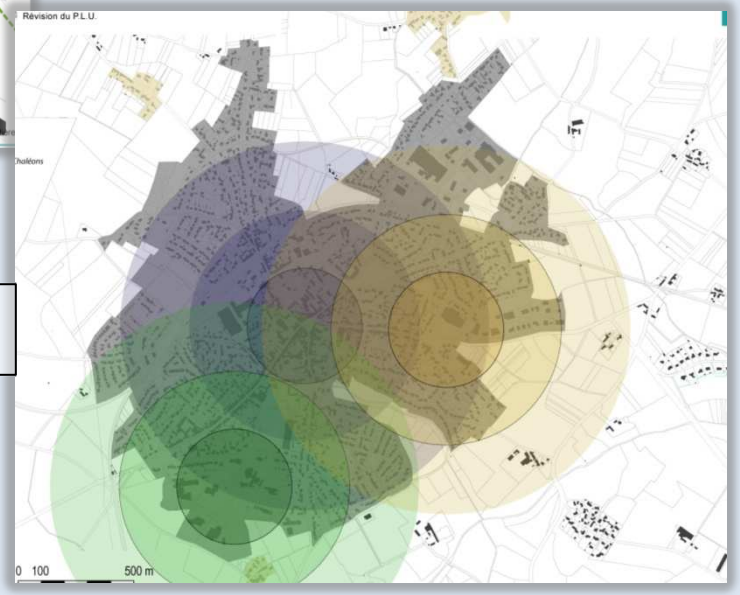
Quelques indicateurs statistiques : Les conditions d'accessibilité au pôle d'équipements publics sud du bourg et synthèse des aires de proximité avec les cœurs de vie





Accessibilité aux écoles publiques (sud bourg)
par **voie piétonnière** en moins de 10 minutes
(cartographie indicative ne prenant pas en compte la liaison ''douce'' reliant la rue Françoise Dolto à l'allée de l'Escale)





Des quartiers nord plus excentrés des cœurs de vie

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT			
Thématiques	**Principales conclusions**	**Besoins répertoriés**	**Références aux annexes et chapitres correspondants**
Besoins répertoriés en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité	En tant que commune rurale et encore très agricole, l'image et le développement de Sainte-Pazanne restent étroitement liés à son patrimoine bâti et culturel (lié à ses monuments historiques - l'église, le dolmen du Port Faisant - et aux châteaux, manoirs…, à son patrimoine paysager (bocager) et à son environnement naturel, agricole, y compris viticole. La vallée du Tenu est inventoriée en tant que ZNIEFF de type 2 L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2012, relevant des zones humides essentiellement autour des cours d'eau. Le développement doit intégrer les enjeux de préservation de continuités écologiques et de la biodiversité liés à ces espaces. La commune dispose de richesses naturelles et paysagères liées au Tenu, à des boisements et au bocage, dont le maintien est aussi tributaire de la préservation d'activités du secteur primaire dynamiques. La poursuite et la réussite du développement de la commune passent par une prise en compte de la sensibilité et de la richesse de ces milieux, d'autant plus qu'ils sont à la fois sources de richesses naturelles mais aussi milieux récepteurs, exposés aux activités humaines (développement urbain et rejets en eaux usées, en eaux de ruissellement, activités agricoles ou viticoles…). Elle doit également intégrer les enjeux liés à la présence de la carrière de La Coche (activité économique), de secteurs à risque d'inondation en vallée du Tenu et prendre en compte les éventuels risques et nuisances pour la santé : la réflexion sur les déplacements se place également dans cette optique. La gestion des eaux pluviales et de ruissellement, notamment sur l'agglomération, représente aussi un enjeu au regard de la poursuite et densification du développement urbain. La réflexion doit anticiper l'étude engagée d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDAP), de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement. La Commune bénéficie d'un potentiel solaire (cf. éoliennes existantes) et de développement des énergies renouvelables à valoriser, favorable à la production d'énergie passive voire active (pour chauffer l'eau ou produire de l'électricité). La plupart des bâtiments peuvent accueillir des capteurs solaires en toiture ou au sol, *ce permettrait de couvrir 30 à 70% des besoins en eau chaude sanitaire moyenne annuelle. 5% de la consommation électrique domestique pourrait être couverte par le solaire photovoltaïque (source : Conseil Départemental de Loire-Atlantique).*	Le maintien des différentes ambiances paysagères et de la trame verte et bleue constitue un enjeu fort pour l'identité locale ainsi que la préservation du patrimoine et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune. Penser un aménagement du territoire qui prenne en compte les espaces naturels, agricoles et boisés, les paysages, limiter la fragmentation et la "consommation" des espaces par la maîtrise du développement urbain, afin de conserver des activités agricoles viables à long terme. Prendre en compte les risques (Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) de Loire-Bretagne notamment) Organiser la gestion des eaux pluviales et intégrer les éléments du SDAP dans le PLU Prendre en compte les ressources du territoire et la capacité de développement des énergies renouvelables	Chapitre 3 du titre 1 du rapport de présentation Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent

En application de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme : « Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. »

En application des article L153-27 du Code de l'Urbanisme le PLU doit présenter les analyses des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme : *«Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*
L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code.
L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »
Cette réglementation est en vigueur depuis le 1er janvier 2016. Comme la commune de Sainte-Pazanne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvée par délibération du Conseil Municipal le 23 janvier 2007, ce dernier a plus de 9 ans et n'avait pas fixé d'indicateurs particuliers pour analyser son application. Pour autant, l'analyse du précédent PLU réalisée dans le cadre des études de diagnostic (cf. ci-après) indique en particulier : une surestimation des surfaces prévues pour des extensions urbaines (zones AU), la définition de nombreux hameaux constructibles en campagne, une absence d'identification de la trame verte et bleue…
Compte tenu des modifications réglementaires résultant notamment des lois Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR, … et eu égard à la nécessité de compatibilité du document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2019, la commune de Sainte-Pazanne a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2016, de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

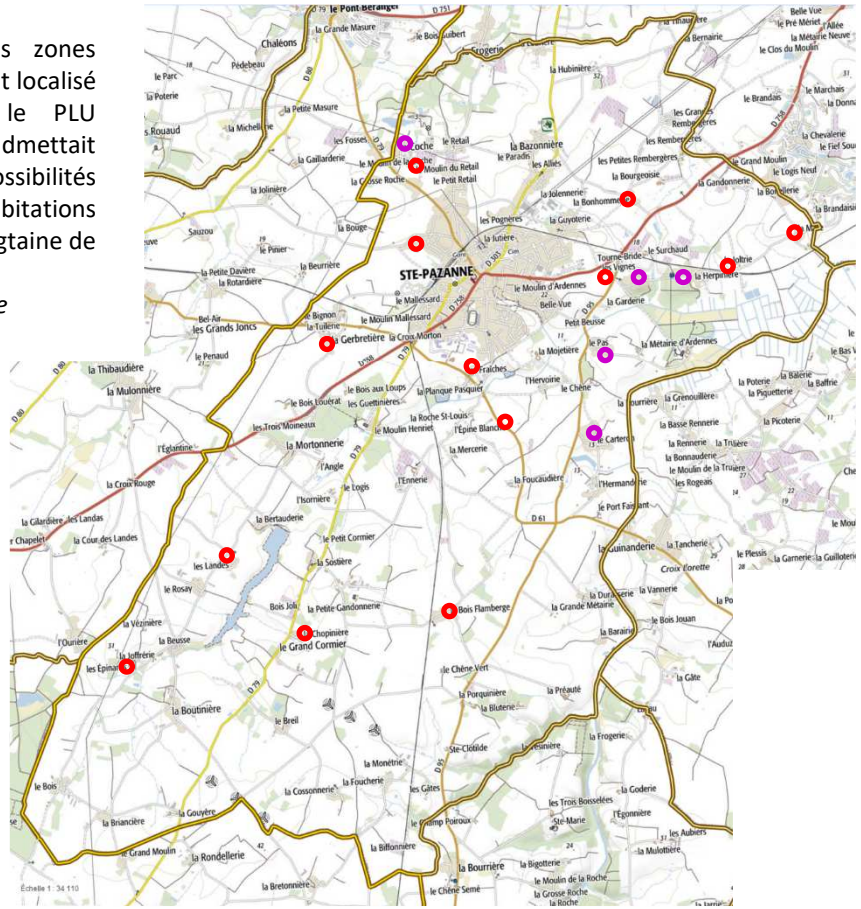
Les principaux objectifs poursuivis par la procédure de révision générale du PLU au regard de l'analyse du PLU approuvé en 2007 sont les suivants :

- Prendre en compte les évolutions législatives,
- Mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec le SCOT approuvé le 28 juin 2013 et dont les éléments constitueront une base de référence pour la définition du projet d'aménagement communal ; et également une mise en compatibilité avec les autres documents supra communaux (SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, SAGE Estuaire de la Loire, PGRI, SRCE,…)
- Mener une politique de l'habitat qui sera compatible avec le PLH 2019-2024 de Pornic Agglo approuvé le 29 novembre 2018,
- Poursuivre le renforcement du bourg, pour soutenir sa vitalité, en cohérence avec le rôle de pôle d'équilibre que doit jouer Sainte-Pazanne à l'échelle du Pays de Retz.
- Adapter l'offre en logements pour permettre l'accès au logement pour tout type de ménages
- Préserver et renforcer le tissu économique local, intercommunal et faciliter l'accès aux activités économiques et à l'emploi,
- Poursuivre la dynamique d'équipements collectifs ;
- Chercher à optimiser les déplacements au sein du territoire pazenais,
- Favoriser le développement des technologies numériques ;
- Respecter le principe de gestion économe de l'espace ;
- Préserver l'économie agricole et les espaces qui lui sont dédiés ;
- Valoriser les trames vertes et bleues dans une perspective de protection et de développement de la biodiversité ;
- Préserver et valoriser le cadre de vie, les espaces naturels et intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère ;
- Prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur le territoire y compris dans les aménagements futurs ;
- Prévenir les risques et optimiser les ressources naturelles.
- Prévoir une gestion alternative des eaux pluviales

1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent

Le PLU précédent a été approuvé en 2007. Il visait le maintien d'une croissance régulière (objectif de 5600 habitants en 2015) permettant de faire évoluer raisonnablement les équipements et services existants. Les possibilités d'urbanisation étaient centrées sur le bourg afin de le renforcer. Les évolutions à l'intérieur des hameaux et villages étaient limitées (voir ci-dessous) et soumises à l'application d'un ensemble de critères.
Un rythme de 50 logements par an était escompté. Pour ce faire, un besoin de l'ordre de 50 hectares était définit. Afin de tenir compte de la rétention foncière, 80 hectares de zones constructibles étaient programmés.
Le PLU favorisait également l'accueil d'entreprises et d'activités, en offrant des possibilités d'extension de la zone de Beausoleil, pour un usage commercial, ainsi que de la zone des Berthaudières, pour un usage industriel. Un secteur spécifique réservé aux équipements de sports et loisirs était aussi programmé pour répondre aux besoins futurs.

Si l'essentiel des zones constructibles était localisé sur le bourg, le PLU précédent admettait également des possibilités de nouvelles habitations sur près d'une vingtaine de villages/hameaux.
Voir carte ci-contre



Village constructible
(aujourd'hui rattaché à l'agglomération)
- La Bazonnière (~ 8 ha) — Zone Uba

Autres villages constructibles dans leur intégralité
- La Coche
- Le Cartron

— Zone Uc

4 hameaux constructibles
- Le Pas
- Bois d'Ardennes / Les Glands
- La Herpinière
- La Boitellerie

— Zone Uc

13 « écarts» constructibles pour partie
- Les Fraîches
- Rue des Nouies (à l'ouest du bourg)

aujourd'hui raccrochés à l'agglomération

- La Joffrerie
- La Chopinière
- Les Landes
- Le Bois Flamberge
- L'Epine Blanche
- La Gerbretière
- Les Vignes / St Julien
- La Joletrie
- La Mare
- La Bonhommerie
- La Grosse Roche

— Zone Nh1b

- Les Petites Rembergères — Zone 1AUlb

1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent

Extrait du zonage du PLU précédent approuvé en 2007

Opérations réalisées ou partiellement réalisées en secteur AU

Secteur 1AUa (2,9 ha)
'Les Jardins de l'entre mer 1 et 2'

Secteur 1AUa (2,5 ha)
Le Guyoterie

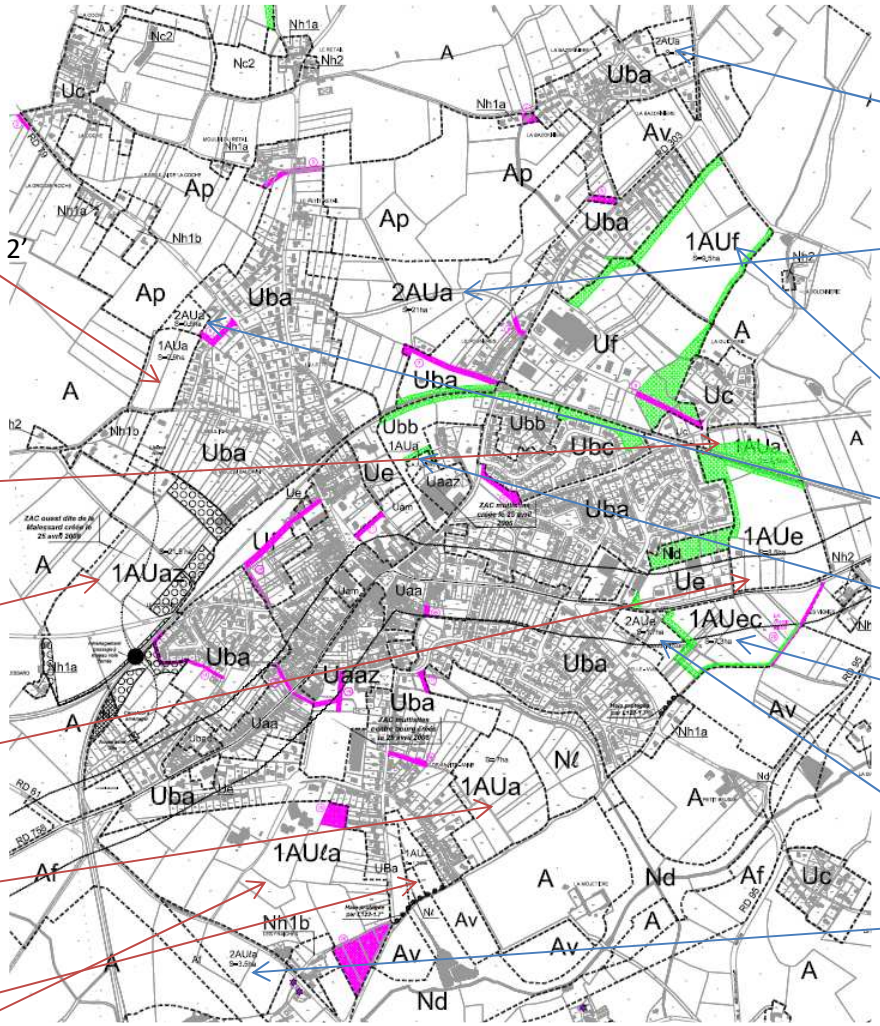
Secteur 1AUaz (21,5 ha)
ZAC du Malessard

Secteur 1AUe (8,5 ha)
Zone de Beausoleil Nord
Surface disponible : 6,5 ha

Secteur 1AUa (7 ha)
Croix Sainte-Anne 3

Secteur 1AUa (1,25 ha)
Les Roches Blanches

Secteur 1AUℓa
Surface disponible : ~ 8 ha



Opérations non réalisées en secteur AU

Secteur 2AUa (1 ha)
La Bazonnière
Surface disponible : 1 ha

Secteur 2AUa (21 ha)
Les Ecaries-Pognères
Surface disponible : 21 ha

Secteur 1AUf (9,5 ha)
Surface disponible : 9,5 ha

Secteur 2AUa (0,6 ha)
Surface disponible : 0,6 ha

Secteur 1AUa (0,3 ha)
Surface disponible : 0,3 ha

Secteur 1AUec (7,3 ha)
Beausoleil Sud
Surface disponible : 7,3 ha

Secteur 2AUe (1,7 ha)
Surface disponible : 1,7 ha

Secteur 2AUℓa (3,5 ha)
Surface disponible : 3,5 ha

1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent

Un potentiel de production de logements sous-estimé dans le précédent PLU

Depuis début 2007 et jusqu'à la fin 2018, d'après les données de la mairie, 1023 logements nouveaux ont été créés, soit une moyenne de 85 logements/an, largement supérieure à celle escomptée initialement. Pourtant seulement 60% environ des surfaces classées en zone AU ont été consommées, témoignant d'une sous-estimation de la densité de logements pouvant être réalisée en zone AU ainsi que d'une sous-estimation du potentiel de production de logements au sein de la zone U. Plus de la moitié des logements produits depuis 2007 est localisé au sein d'une zone U. Ce dernier aspect témoigne de la **capacité du tissu urbain existant à produire, spontanément ou sous l'impulsion de la collectivité (exemple de la ZAC centre-bourg lancée en 2006), de nouveaux logements**. Ce potentiel reste toutefois non extensible au regard de la taille de l'agglomération et devrait s'amenuiser au fur et à mesure du comblement de dents creuses, de divisions foncières et des opérations de renouvellement urbain qui seront lancées ces prochaines années.

La majorité de ces logements est localisée sur le bourg (au sein du tissu existant comme dans les secteurs d'extensions). Le rapport est d'environ 90% des logements nouveaux sur le bourg et 10% dans les villages et hameaux constructibles.

Moins de 10% des surfaces AU à vocation d'activités consommées

En matière de développement économique, depuis 2007, moins de 10% des surfaces prévues pour les extensions des zones des Berthaudières et de Beausoleil ont été consommées. Seuls 2 hectares ont été aménagés en extension de la zone de Beausoleil Nord (en 2007).
Aucune surface n'est actuellement disponible à la commercialisation dans ces deux zones.

Le développement du pôle d'équipements au Sud de l'agglomération

Depuis 2007, de nombreux équipements nouveaux ont vu le jour au sein du seul secteur 1AUℓa définit au Sud de l'agglomération (maison de l'enfance, extension de l'école publique, ADAPEI, salle des Fraîches, terrain synthétique, collège public, piscine). 8 hectares sont encore disponibles au sein de ce secteur.
Le secteur 2AUℓa n'a pas été ouvert à l'urbanisation.

CHAPITRE 2

Consommation d'espaces et capacités de densification

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

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

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

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

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

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

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

Le calcul de la consommation d'espace a été réalisé sur la base de la photographie aérienne disponible à l'échelle du département de Loire-Atlantique. Aucune campagne n'ayant été effectuée en 2007, année d'approbation du premier PLU, la campagne de 2004 est ici prise comme référence. Une moyenne par an a été estimée tout d'abord sur la période 2004 à 2016 puis mise à jour jusqu'en 2019. Les logements réalisés au sein des enveloppes urbaines, par démolition/reconstruction et par changement de destination, n'ayant pas ou peu d'impact sur les espaces agricoles ou naturels, ne sont pas pris en compte dans les résultats présentés ci-dessous (en cohérence avec les dispositions du SCoT du Pays de Retz).

Une consommation portée par le développement de l'habitat

La consommation d'espace sur Sainte-Pazanne concerne très majoritairement la construction de logements (75% des surfaces artificialisées totales). La consommation d'espace à usage d'activités économiques ne représente que 11% des surfaces totales.

Cette **consommation d'espace est avant tout réalisée par extension des enveloppes urbaines (80%)**, sur des espaces le plus souvent voués ou ayant eu une vocation agricole et/ou naturelle ; les 20% restants étant effectués au sein des tissus urbains (bourg, villages/hameaux), principalement par densification de l'habitat.

En considérant uniquement la vocation habitat, **près de 7 logements sur 10 ont été réalisés en extension des enveloppes urbaines** (65,1%), que soit sur le bourg ou les villages/hameaux.

Ces extensions destinées à la création de logements, représentent environ 76 % de la consommation d'espace destinée à l'habitat, illustrant ainsi la consommation supérieure d'espace mobilisée en moyenne par un logement réalisé en extension des enveloppes urbaines.

Surfaces artificialisées destinées à l'habitat et aux équipements d'intérêt collectif entre 2004 et 2019…

Consommation espace HABITAT ET EQUIPEMENTS	surfaces (en ha)	par an (en ha)
Habitat	~ 65,5	~ 4,4 ha/an
Équipements d'intérêt collectif et infrastructures	~ 12,4	~ 0,8 ha/an
TOTAL	**~ 78,0**	**~ 5,2 ha/an**

Extension des enveloppes urbaines : surfaces consommées entre 2004 et 2019

EXTENSIONS liées à l'habitat et aux équipements	surfaces (en ha)	par an (en ha)
Habitat	~ 50,1	~ 3,3 ha/an
Équipements d'intérêt collectif et infrastructures	~ 12,0	~ 0,8
TOTAL	~ 62,1	~ 4,1 ha/an

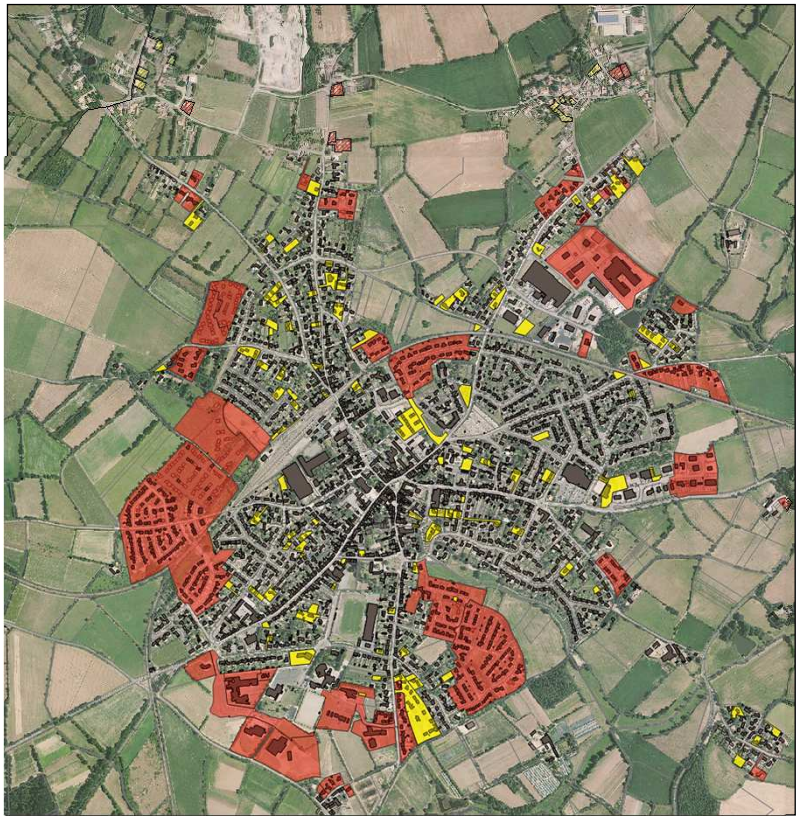
Surfaces artificialisées destinées aux activités économiques entre 2004 et 2016…

Consommation espace ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	surfaces (en ha)	par an (en ha)
Surfaces totales activités	~ 9,4	**~ 0,8** ha/an
dont surfaces en extension	*~ 7,9*	*~ 0,7 ha/an*

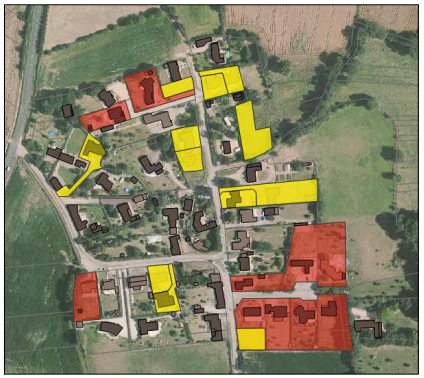
1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

en enveloppe
en extension

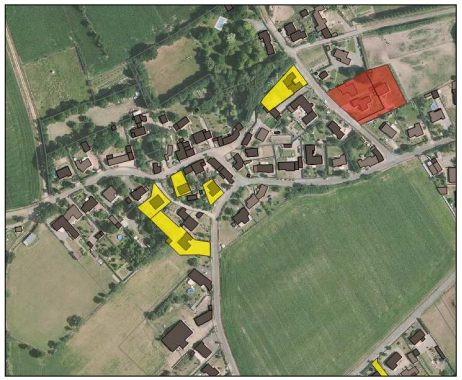
Terrains artificialisés entre 2004 et 2019



L'agglomération



Le Cartron



La Bazonnière / Le Paradis



La Grosse Roche



La Guyoterie

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

Des logements avant tout concentrés sur le bourg

Sur les 983 logements environ construits entre 2004 et mi-2019, 91% sont localisés sur le bourg (aussi bien en enveloppe qu'en extension). Les 90 logements réalisés en dehors du bourg sont concentrés sur les plus gros villages et hameaux, constructibles au PLU précédent (Le Cartron, La Bazonnière/Le Paradis, La Guyoterie, La Grosse Roche, La Coche, Les Fraîches, l'Herpinière, Le Pas, Le Bois Flamberge, La Boitellerie …).

Des parcelles plus gourmandes en surface en campagne

La taille moyenne des nouveaux terrains bâtis est d'environ 670 m², soit **une densité moyenne de près de 15 logements/ha**. Cette taille est plus limitée sur le bourg (moins de 700 m²) qu'en campagne (près de 1100 m²) où la demande est davantage portée sur de grands terrains.

Des densités de logements supérieures au sein des enveloppes urbaines (par rapport aux extensions)

Au sein du tissu urbain du bourg, la réalisation de logements collectifs fait grimper la densité moyenne à environ 21 logements/ha. Elle est d'environ 13 logements/ha pour les logements réalisés en extension. Depuis quelques années toutefois, cette densité est en progression du fait de la baisse de la taille des terrains et de la construction de collectif (exemple sur la ZAC du Malessard).

La carte page suivante présente quelques exemples de densités rencontrées sur le bourg.

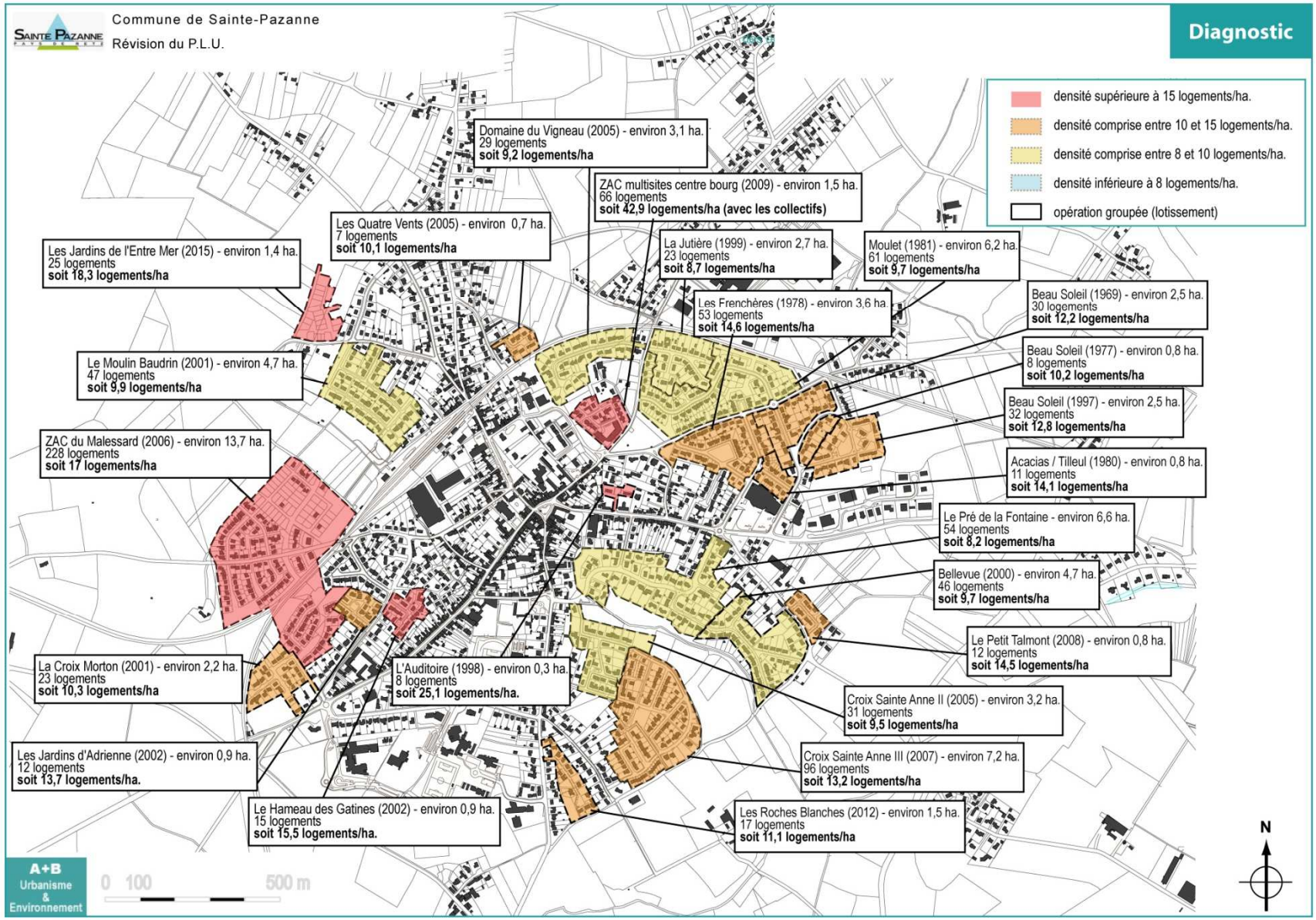
Terrains urbanisés à l'échelle communale pour de l'habitat

Développement de l'habitat à l'échelle communale	2004-2016	2004-2019
Densité globale (logements/ha)	**13,7**	**15**
Nombre de logements	798	983
Surface (en hectares)	58,1	65,5
Taille moyenne de terrain par logement	728 m²	667 m²

…dont terrains localisés sur le bourg et en campagne

Le bourg	*2004-2019*	*Hors bourg*	*2004-2019*
Densité globale (logements/ha)	***16***	***Densité globale (logements/ha)***	***9,5***
Nombre de logements	*893*	*Nombre de logements*	*90*
Surface (en hectares)	*55,9*	*Surface (en hectares)*	*9,5*
Taille moyenne de terrain par logement	*625 m²*	*Taille moyenne de terrain par logement*	*1050 m²*

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée



1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

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

Cette analyse fine du tissu urbain, réalisée par la commune interroge aussi sur les capacités de mutation de certains espaces. Elle vise à faire ressortir le potentiel escompté de création de logements, dont celui escompté à dix ans.
La question du devenir et de la valorisation de ces espaces constitue non seulement **un enjeu fort sur la maîtrise du développement communal mais également sur la qualité de l'urbanisation**. En effet, cette question renvoie à la problématique du développement plus ou moins maîtrisé des 'seconds rideaux' (à savoir les possibilités de constructions à l'arrière de front déjà bâti, problématique déjà amorcée et qui concerne avant tout les terrains de grande superficie) mais également à la notion d'aération du tissu urbain, au maintien d'espaces verts ou d'espaces communs au sein d'un ensemble urbain de plus en plus vaste.

L'analyse repose sur un examen précis des capacités de création de logements par :
- urbanisation de 'dents creuses',
- urbanisation d'espaces non bâtis liés à des terrains déjà bâtis (notamment par divisions parcellaires),
- requalification d'espaces déjà urbanisés et notamment de bâtiments peu qualitatifs, délaissés ou délabrés,
- reprise de logements vacants.

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

<u>Des capacités de renouvellement urbain restant importantes mais incertaines</u>

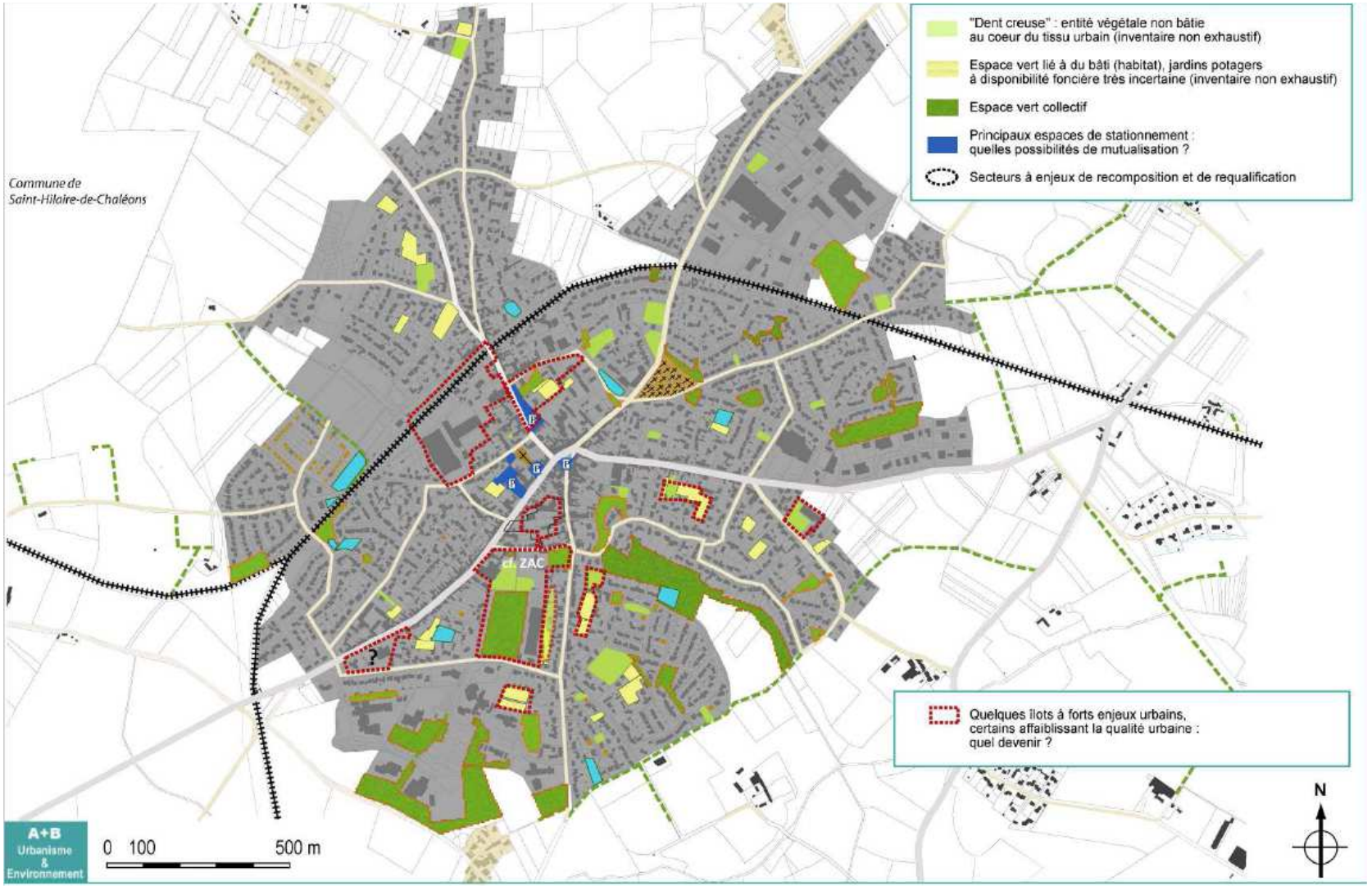
L'analyse a permis d'estimer un apport théorique d'environ 250 à 260 logements au sein de l'agglomération – secteur de La Bazonnière inclus - (escomptés à moins de 10 ans). Près d'une vingtaine sont estimés au sein des villages et hameaux.
S'il est escompté la poursuite d'une densification spontanée de dents creuses isolées (rythme passé observé entre 2004 et 2016 : environ 2,5 logements/an) ou de divisons foncières (rythme passé observé : environ 3,8 logements/an), cet apport repose surtout sur la mise en place d'opérations groupées, encadrées par des orientations d'aménagement, permettant d'optimiser et de densifier les secteurs à enjeux prédéfinis dans le cadre du diagnostic (définition de secteurs ç enjeux - *voir ci-après*).
Au regard de la complexité de mener à bien ces opérations (acquisitions foncières d'un parcellaire souvent morcelé avec de multiples propriétaires, nécessité de démolition voire de dépollution, …), une part variable de cet apport de 250 à 260 logements reste donc incertaine à 10 ans.

<u>De très faibles capacités de reprise de logements vacants</u>

D'après les données INSEE, 113 logements sont comptabilisés sur le territoire en 2015 (contre 75 en 2010). Bien que non négligeable, ce chiffre ne représente que 4,4% du parc total de logements. D'après les données Filocom pour la même année 2015, 82 logements vacants seulement sont recensés, soit 3,1% du parc total, signe d'un marché très tendu (6% à l'échelle du Département).
L'augmentation du nombre de logements vacants relevée par l'INSEE entre 2010 et 2015 semble surtout liée à la comptabilisation en vacants de plateformes de constructions nouvelles en cours de réalisation et sans doute à des rotations épisodiques : vente de logements en cours au moment du recensement, départ de personnes âgées en résidence adaptée ou autres cas, laissant leur logement vacant, rotations en cours sur des logements locatifs, …
Le potentiel de reprise restera dans tous les cas très limité pour les dix prochaines années.

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Analyse du gisement foncier sur l'agglomération



1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Des choix délicats :
Jusqu'où admettre et inciter le renouvellement urbain, la densification ?
Comment préserver le caractère, les ambiances et la valeur patrimoniale du centre-bourg et des villages



Exemple de requalification d'un secteur d'activités en quartier d'habitat (site Leduc)



Seconds rideaux rue des Barrotards



Densification 'spontanée' impasse du Clos Allen



Formes urbaines récentes plus denses, avenue des Aubépines



Second rideau, rue de Bellevue

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Usages et fonctionnalités d'espaces verts au cœur de l'agglomération

Des espaces à préserver ou offrant des capacités de reprise pour de l'habitat ?

Exemples de "dents creuses" : parcelles végétales insérées dans le tissu urbain de l'agglomération









Exemples de jardins (liés ou non à du bâti)
rue du Pré de l'Ile



Espaces de jardins potagers entre la rue de l'Auditoire et la rue Bonne fontaine

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Usages et fonctionnalités d'espaces collectifs au cœur de l'agglomération

Des espaces à préserver (zones tampons, aération du tissu urbain, …) ou offrant des capacités de reprise pour de l'habitat ?



Place de l'Abbé Portier



Zone humide préservée
au sein de la ZAC Malessard



Boulodrome rue du Buisson



Espace vert Rue des Hirondelles



Zone tampon à l'Est de la ZA de Beausoleil



Espace vert rue des Ajoncs

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Définition de secteurs à enjeux

Au vu de l'importance de leur potentiel et de leur localisation à proximité du centre-bourg ou des cœurs de vie, quelques secteurs se démarquent :

Le secteur de la ZAC centre-bourg

Par délibération en date du 25 avril 2006, la commune a créé une ZAC dans son centre-ville, à vocation principale d'habitat, sur deux sites (voir annexe n°9 du dossier de PLU) totalisant une surface d'environ 10 hectares :

- le secteur du cimetière (rue de Bazouin),
- le secteur du centre ville (rue du Tenu).

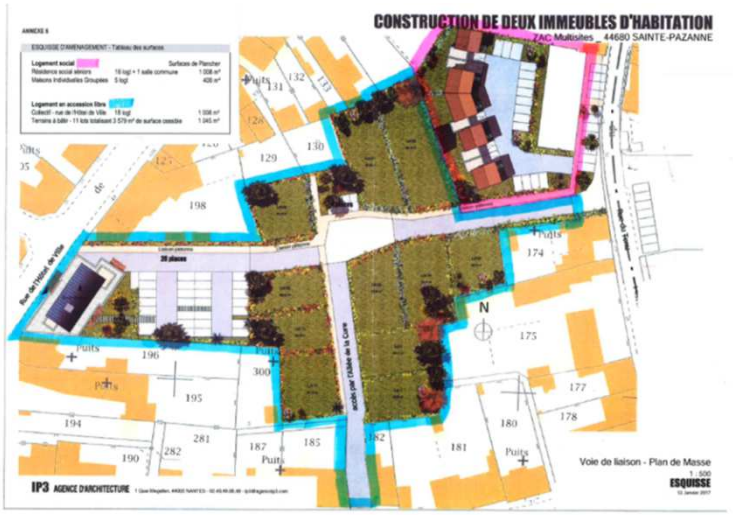
A l'Est de la rue du Tenu, un premier collectif de 19 logements (T2 et T3) avec local commercial en rez-de-chaussée a été réalisé en 2010. En vis-à-vis un nouveau quartier est actuellement en cours de viabilisation, ce projet prévoit :

- une résidence seniors de 16 logements (bâtiment collectif R+2 comprenant une salle commune) destinée à l'accueil de personnes âgées autonomes entre 75 et 85 ans,
- 5 logements sociaux (maisons individuelles groupées de type T4),
- 12 lots en accession libre, de 275 à 450 m².

Sur le restant du site, aucun projet n'est programmé dans les années à venir. Compte tenu du niveau de fréquentation des équipements existants, leur maintien s'avère aujourd'hui nécessaire pour satisfaire les besoins croissants.







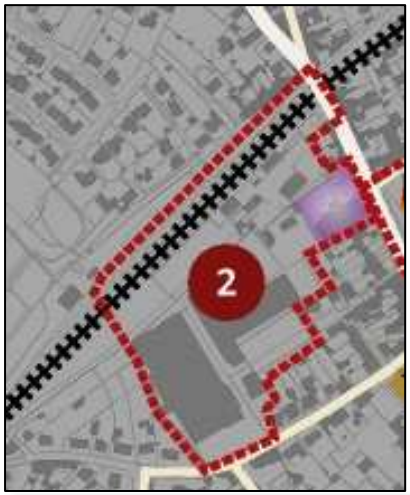


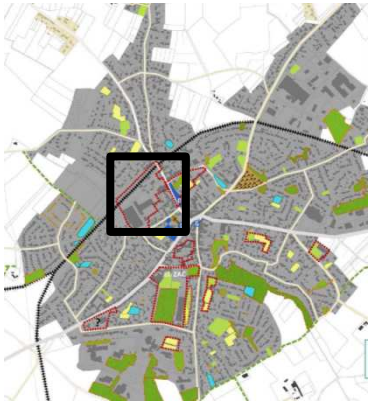
Esquisse initial du projet d'aménagement de la rue du Tenu
A gauche : ancien bâtiment d'activité aujourd'hui démoli

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Le secteur de la gare et de la scierie

La gare est aujourd'hui enclavée dans une impasse, isolée du centre-bourg. La réflexion sur le devenir du secteur, déjà abordée au précédent PLU (emplacement réservé inscrit pour aménagement des abords de la gare), intègre les espaces à dominante d'activités situés sur ses franges Sud, en interface avec l'avenue du Général De Gaulle et la rue du Verdelet. Une scierie est notamment présente, occupant un site de plus de 2 hectares. Une partie du site est toujours en activité. Il existe également l'entreprise Terrena qui borde l'avenue De Gaulle.
Le devenir du secteur a fait l'objet d'une étude par des étudiants de l'université de Nantes en 2011.
Cet emplacement stratégique et le potentiel de requalification qu'il représente a conduit la collectivité à établir des orientations d'aménagement et de programmation détaillées pour l'ensemble du secteur (près de 4 hectares au total).













1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Le site d'activités des établissements Boizanne (impasse des Lavoirs)

L'absence de possibilité de développement en plein cœur de l'agglomération pour l'activité existante conjuguée à l'ouverture prochaine d'une zone commerciale en entrée Est d'agglomération devrait conduire à terme à son transfert, libérant ainsi un espace de plus de 2000 m².
Outre son emprise non négligeable, le site bénéficie d'une localisation préférentielle, à quelques dizaines de mètres de la place de Retz (à l'Ouest) et à proximité de la coulée verte (vers le Sud).
Les bâtiments (à vocation dominante commerciale) restent dans un bon état. Ils peuvent potentiellement être repris.







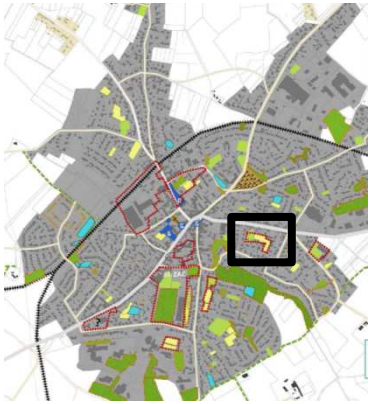


1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Le site de jardins rue de Bonne Fontaine

Il s'agit d'un îlot d'espaces verts privatifs (jardins dont jardins potagers) constitué d'une dizaine de parcelles laniérées de faible largeur, localisé en cœur d'agglomération, à proximité du centre bourg, à l'arrière d'habitations donnant sur la rue de l'Auditoire. L'ensemble forme un espace de près de 0,5 hectare.
La présence d'une petite voie en impasse en limite Sud invite à s'interroger sur les possibilités de désenclavement et de valorisation de cet espace, dans le cadre d'un schéma d'ensemble, tout en tenant compte de l'environnement existant (contexte résidentiel).









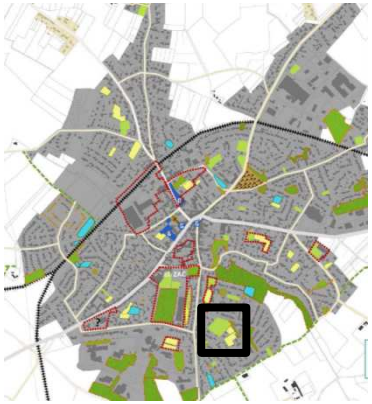


1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Le site encore non bâti localisé entre la rue Roche Blanche et l'impasse Sainte-Anne (dent creuse)

Il s'agit du principal espace encore non bâti (pré) et constructible au sein de l'agglomération (près de 8000 m² au total), dans un contexte résidentiel proche du pôle d'équipements collectifs et de la 'coulée verte'.
Un hangar de faible qualité paysagère (mélange de parpaings apparents et tôles, toiture tôle) est localisé en limite Sud, donnant sur la rue Roche Blanche.









1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation

L'offre de stationnement est bien quantifiée par rapport aux principaux équipements générateurs de déplacements (écoles, mairie, église, cimetière, gare, équipements sportifs et de loisirs, …) et par rapport aux commerces (centre-bourg, zone commerciale des Charmes, ZA de Beausoleil). Elle est présente avant tout le long des voies (en stationnement longitudinal ou en bataille) ainsi que sous forme de parkings intégrés (parking de l'hôtel de ville, parkings de la gare, parking de la salle l'Escale, parkings des écoles, ou du complexe A. Gauvrit). Elle permet une accessibilité efficace aux équipements et aux commerces.

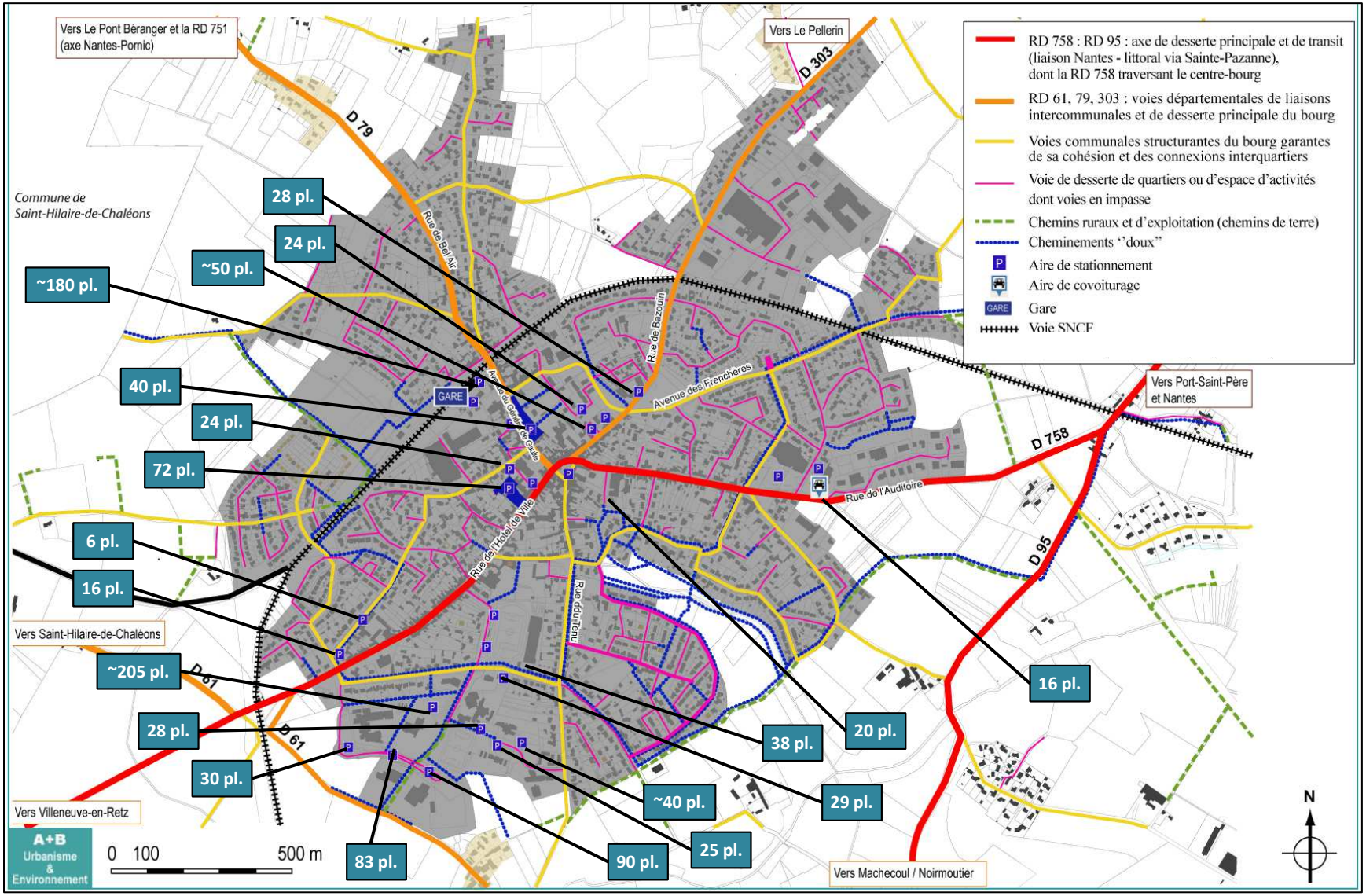
Au niveau du centre-bourg, les espaces de stationnement sont d'ores et déjà mutualisés puisqu'ils permettent une accessibilité aisée aux commerces mais aussi aux riverains dont beaucoup ne possèdent pas de garage ou d'espaces de stationnement sur leurs parcelles (notamment du fait de la densité et compacité des constructions). De même, au niveau du pôle d'équipements situé au Sud de l'agglomération, les différents espaces de stationnement bénéficient aussi bien aux équipements scolaires et périscolaires (école maternelle publique, école primaire publique, collège, maison de l'enfance, …) qu'aux équipements sportifs et de loisirs (salle l'Escale, parc de l'Escale, complexe sportif A. Gauvrit, centre aquatique, salle des Fraîches, …).

Le stationnement autour de la gare a fait l'objet en 2010 d'une extension de sa capacité, permettant de répondre à l'afflux de véhicules souhaitant bénéficier de la liaison TER vers Nantes. Les différents espaces de stationnement restent toutefois peu attractifs, leur organisation est peu lisible et pâtissent d'un manque de traitement des espaces publics. L'environnement bâti du secteur est très hétéroclite.

Il existe deux bornes de recharge pour véhicules électriques sur la commune de Sainte-Pazanne : impasse des Lavoirs et rue de l'Hôtel de Ville.

Concernant le stationnement vélo, la plupart des équipements, notamment sportifs ou scolaires, sont équipés d'arceaux (quelques places).

1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation



CHAPITRE 3

Etat initial de l'environnement

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

Le chapitre 1 de présentation des principales conclusions du diagnostic (cf. 1.1.1) restitue la synthèse des enjeux environnementaux.

Les principaux enjeux concernant le territoire sont les suivants :
- **La préservation du paysage et patrimoine**
- **La qualité des espaces naturels**
- **L'identification de la Trame Verte et Bleue**
- **La prise en compte des risques et nuisances**

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

Les autres thématiques sont présentées dans l'annexe 3 « diagnostic territorial » du rapport de présentation.

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Approche paysagère

L'appréhension du paysage sur le territoire de Sainte-Pazanne veille à mettre en évidence :

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

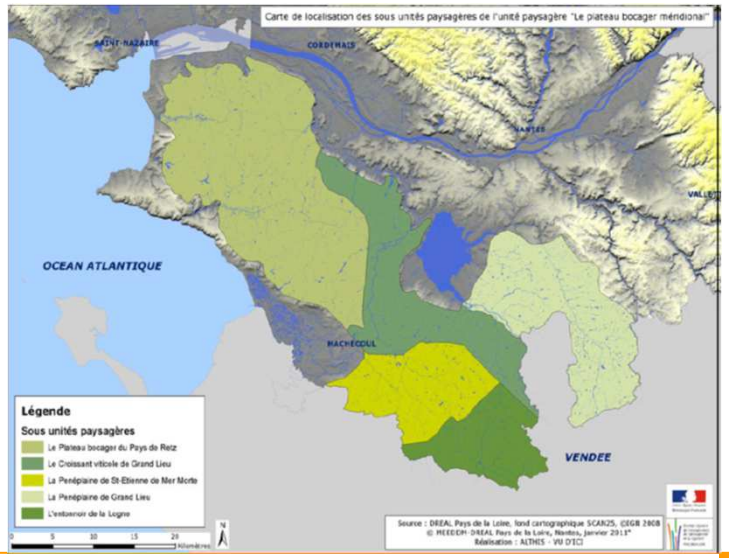
La commune de Sainte-Pazanne fait partie de l'unité paysagère du 'plateau bocager méridional' (UP 10) selon l'Atlas des paysages de Loire-Atlantique (DREAL, Vu d'Ici, Agence Rousseau, Althis - 2011) :

L'unité paysagère du plateau bocager méridional *« Cette unité paysagère, malgré son identité marquée, est l'objet de mutations qui font évoluer fondamentalement ses caractères. Cette unité semble être amenée à se transformer au profit des unités voisines (notamment dans leur caractère urbain composite) ce qui pose d'emblée l'enjeu de la persistance de ses caractères propres.* »

L'unité paysagère est ensuite redécoupé en sous-unités. Sainte-Pazanne est localisé à l'interface entre 'le croissant viticole de Grand Lieu' et 'le plateau bocager du Pays de Retz'.

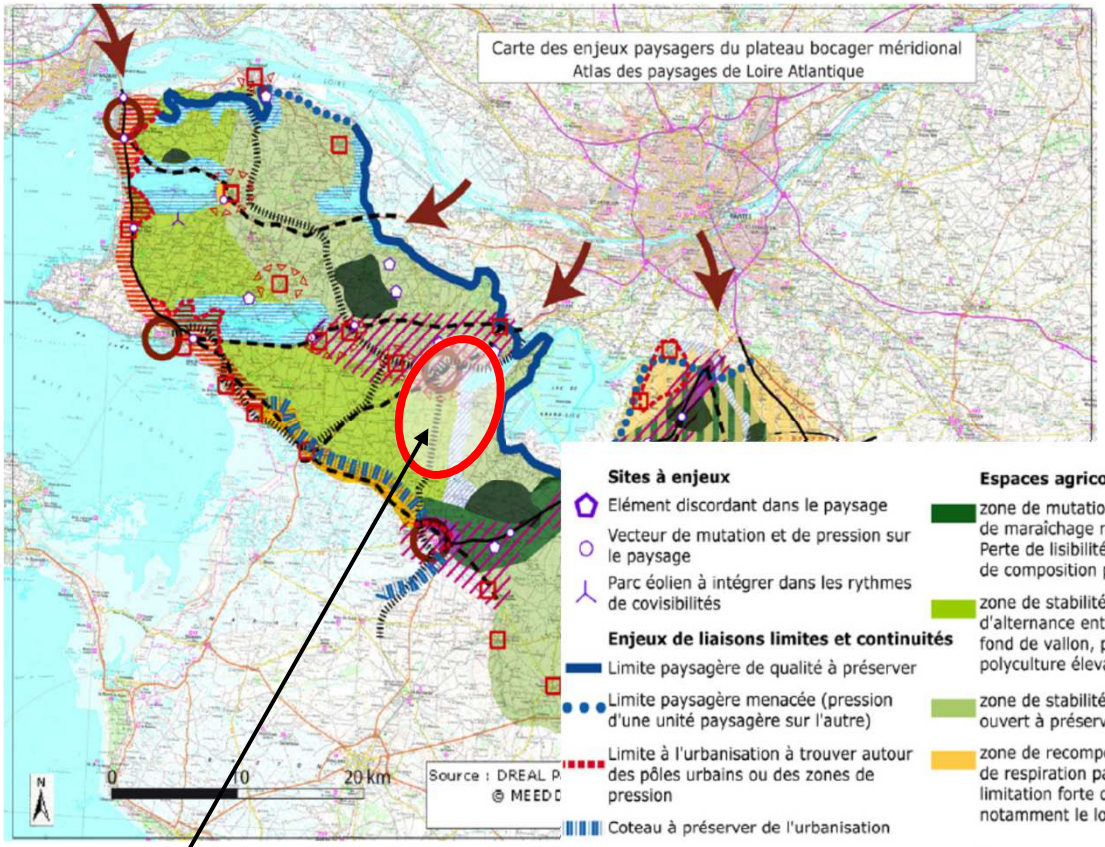
Carte des Unités Paysagères de Loire-Atlantique





Source : DREAL Pays de la Loire, Réalisation : ALTHIS, Vu d'Ici, 2011

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine



Commune de Ste Pazanne

La carte des enjeux de l'unité paysagère du plateau bocager méridional identifie plusieurs enjeux sur Sainte-Pazanne :

- Une polarité majeure : à maîtriser notamment dans les dynamiques de contournements
- Sur la partie Nord du territoire, zone de pression urbaine induite par les infrastructures viaires à maîtriser
- Sur la partie Sud : préservation du paysage d'alternance entre pâtures bocagères en fond de vallon, plateaux semi-bocager et crêtes boisées
- Au niveau de la vallée du Tenu : assurer l'ouverture des fonds de vallées et valoriser leur fonctionnement hydraulique, écologique et éventuellement de voie verte

Espaces a enjeux

Sites à enjeux

- Elément discordant dans le paysage
- Vecteur de mutation et de pression sur le paysage
- Parc éolien à intégrer dans les rythmes de covisibilités

Enjeux de liaisons limites et continuités

- Limite paysagère de qualité à préserver
- Limite paysagère menacée (pression d'une unité paysagère sur l'autre)
- Limite à l'urbanisation à trouver autour des pôles urbains ou des zones de pression
- Coteau à préserver de l'urbanisation
- Axe majeur véhiculant son propre paysage à réinscrire dans son contexte paysager
- Axe induisant une forte pression urbaine
- Liaison ferroviaire existante ou en projet pouvant induire une pression urbaine
- Report de pression urbaine des agglomérations de Nantes et Saint Nazaire par les axes viaires
- Anticiper l'émergence d'un deuxième front retro-littoral pour limiter les continuums urbains

Espaces agricoles

- zone de mutation: émergence d'un paysage de maraîchage remplaçant le macro-bocage, Perte de lisibilité nécessitant une action forte de composition paysagère
- zone de stabilité: préservation du paysage d'alternance entre pâtures bocagères en fond de vallon, plateaux semi bocager de polyculture élevage et crêtes boisées.
- zone de stabilité: paysage bocager semi ouvert à préserver et renforcer
- zone de recomposition: maintien d'espaces de respiration par une agriculture périurbaine, limitation forte de la pression urbaine notamment le long des axes viaires majeurs

Espaces naturels

- Zone de recomposition paysagère: assurer l'ouverture des fonds de vallées et valoriser leur fonctionnement hydraulique, écologique et éventuellement de voie verte.
- Zone de stabilité: espaces ouverts de marais et zones humides à préserver (pouvant déjà faire l'objet de protections spécifiques)
- Zone de stabilité: boisement d'intérêt majeur à préserver (pouvant déjà faire l'objet de protections spécifiques)
- Zone de structuration: maîtriser les pressions urbaines ou naturelles pour assurer la permanence des liaisons terres hautes/terres basses.

Espaces urbains

- Polarité majeure à l'échelle du territoire à maîtriser notamment dans les dynamiques de contournements
- Pôle urbain: assurer une cohérence d'identité entre le bourg ancien et ses extensions dans une logique d'agglomération clairement circonscrite et de recomposition urbaine
- Cordons d'activités à recomposer avec le paysage en dehors des effets de vitrine sur la voie
- Zone de mutation induite par un projet de développement urbain envisagé dans les documents de planification
- Zone de structuration:anticiper la zone d'émergence d'un nouveau front rétrolittorale en structurant les développements à venir pour retrouver une cohérence et des continuités à la fois urbaines, agricoles et naturelles.
- Zone de structuration: zone rurale de diffusion urbaine à structurer
- Zone de pression urbaine induite par les infrastructures viaires à maîtriser
- Zone de pression urbaine à maîtriser sur le coteau du marais

Source : DREAL Pays de la Loire,
Réalisation : ALTHIS, Vu d'Ici, 2011

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Le SCoT à l'échelle du Pays de Retz

Le SCoT du Pays de Retz engage de manière générale les communes du Pays de Retz à :

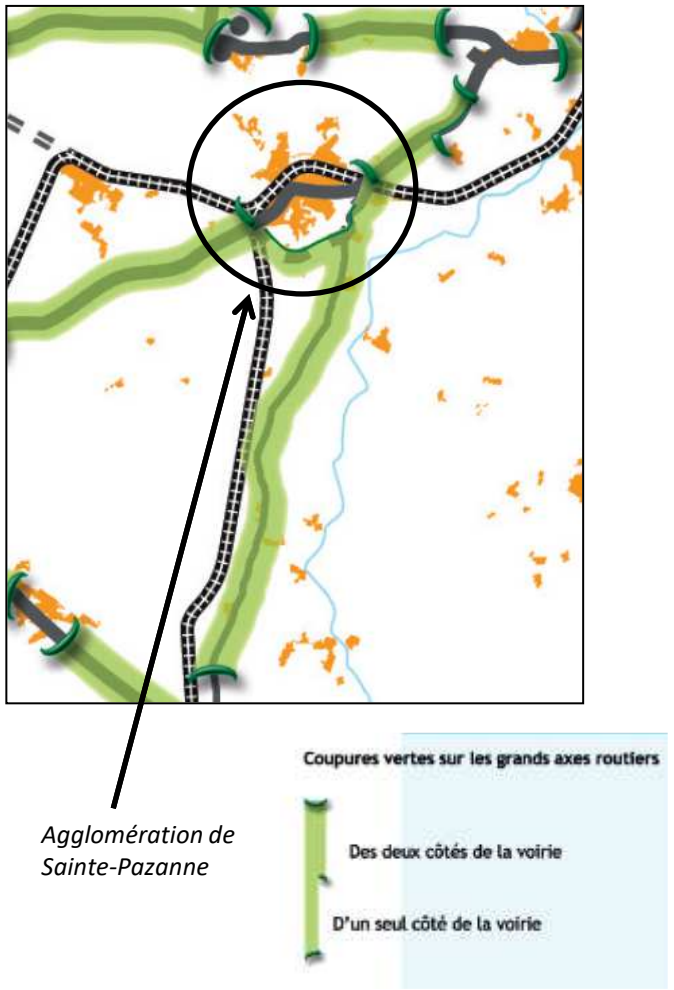
- protéger et valoriser les grands paysages et sites emblématiques,
- identifier et protéger les paysages du quotidien,
- valoriser le patrimoine urbain et bâti.

Les documents d'urbanisme doivent notamment, lors de leur élaboration et/ou révision :

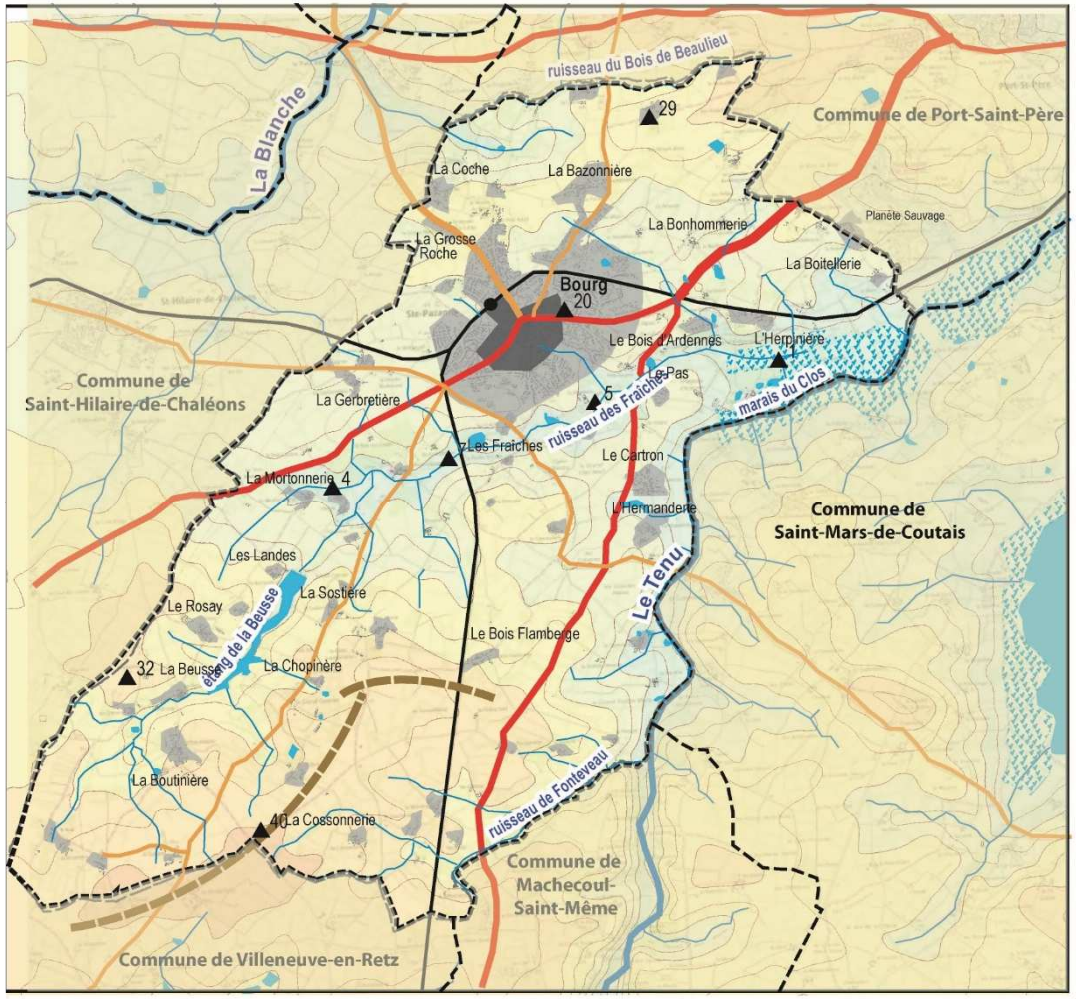
- identifier à leur échelle et valoriser les vues immédiates et lointaines existantes sur les grands paysages naturels et urbains, en association avec les communes voisines concernées.
- identifier des paysages urbains et séquences urbaines à protéger et définir des prescriptions adaptées à la préservation de leur unité,
- recenser et valoriser les éléments ponctuels constituant le patrimoine urbain et rural, maritime, lacustre et estuarien
- avoir une réflexion sur l'aménagement des entrées de ville.

Le SCoT du Pays de Retz invite en particulier la commune de Sainte-Pazanne au maintien de coupures vertes le long de la RD 95 et de la RD 758 (à l'exception de la partie agglomérée entre les passages à niveaux de La Croix Morton et de Tourne-bride).

Carte des coupures vertes du SCoT à l'échelle de Sainte-Pazanne



1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine





Le relief est peu prononcé sur le territoire. La pente générale Ouest-Est est liée à la présence de la vallée du Tenu, principal cours d'eau du territoire, qui vient marquer la limite administrative Est (il regagne l'Acheneau au Nord sur Port-Saint-Père). Quelques vallons affluents viennent cisailler le plateau, dont le ruisseau des Fraîches qui borde la frange Sud de l'agglomération.

Le secteur de marais aux abords du Tenu (au Nord-Est de la commune) marque les points les plus bas du territoire. Les points les plus hauts se situent en limite Sud-Ouest.

La vallonnement doux et le maillage bocager permettent une alternance de vues parfois dégagées, parfois courtes.

Il n'y a pas de point de vue particulier sur l'agglomération principale mis à part sur l'église dont on aperçoit le clocher au loin depuis les axes routiers environnants.

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Une qualité des paysages liée au maintien de la trame bocagère et à la présence des cours d'eau

L'image de Sainte-Pazanne reste étroitement liée à celle du **paysage hérité d'une trame bocagère**. La présence du bocage, plus ou moins forte, sur l'ensemble du territoire constitue un atout paysager et offre un cadre de vie de premier ordre. Outre l'intérêt naturel et écologique, l'abondance de haies constitue **un élément paysager intéressant pouvant limiter la perception du bâti ou en faciliter son intégration paysagère**.

Le maintien de haies bocagères en place atténue la perception des façades urbaines de l'agglomération et permet de présager une bonne intégration paysagère de constructions nouvelles de la commune. Ce sont en effet sur les marges des entités urbaines et en premier lieu sur celles de l'agglomération principale que se façonne et se véhicule l'image de Sainte-Pazanne.

Le maillage bocager et boisé permet aussi d'atténuer de manière générale l'impact paysager des activités sur le territoire : zones d'activités de Beausoleil, des Berthaudières, carrière de La Coche, …

Néanmoins, la conservation de la trame végétale liée au paysage bocager traditionnel est ressentie de manière inégale sur le territoire, certains secteurs à forte pratique agricole ayant fait l'objet de restructuration parcellaire conduisant à une suppression de haies.

S'inscrivant plutôt en douceur dans la topographie, les quelques ruisseaux de la commune forment, de par leur relation au territoire, une armature structurante. Celle-ci, souple et sinueuse, sculpte le plateau et dessine plusieurs bassins-versants.

Les ruisseaux modulent et animent le paysage rural de Sainte-Pazanne. L'eau participe à la richesse et à la diversité des paysages : mares, étangs, zones humides, cours d'eau, ...

Les vallons ou les secteurs de dépressions retiennent l'attention non seulement à travers leur empreinte physique, mais aussi par les boisements et coulées végétales qui accompagnent souvent leur talweg. Ces **paysages plus renfermés rencontrés au cœur des vallons humides créent des ambiances plus intimistes**. Espaces verdoyants, les vallons attirent ; outre leur intérêt écologique, ils offrent un cadre de vie de qualité à travers leur intérêt paysager voire en tant qu'espace récréatif.

Une ambiance agricole prédominante sur le territoire

La commune présente **deux entités paysagères principales** : une entité agricole bocagère qui prédomine dans la perception du territoire, et une entité urbaine. Dans ces ensembles se distinguent quelques particularités qui forment des micro-paysages, souvent de qualité.

L'entité agricole bocagère peut être scindée en deux sous-entités. La première concerne la partie Sud du territoire qu'occupe un paysage bocager alternant vues courtes et vues lointaines. Le maillage de haies participe à cette richesse visuelle, grâce notamment à la présence de très belles haies arborées le long des axes de communication. Elles sont fortement structurantes et liées généralement à un patrimoine bâti de qualité (exemple du château du Moulin Henriet ou du château d'Ardennes). Le couvert végétal de cette sous-entité associe aux haies quelques boisements ponctuels et quelques vignes résiduelles. Le Tenu offre une richesse paysagère plus importante mais reste peu accessible.

Dans cette configuration bocagère au relief peu accentué, les exploitations agricoles et les hameaux composés de bâti traditionnel et d'un habitat récent sont généralement peu perceptibles.

La seconde sous-unité, présente en partie Nord du territoire, est beaucoup plus marquée par l'urbanisation (pression urbaine). Les vignes sont plus nombreuses et les haies bocagères sont de moins bonne qualité. Les vues s'étendent plus largement, d'où un impact plus fort de de l'urbanisation (exemple du village de La Bazonnière, désormais rattaché physiquement à l'agglomération).

L'intégration paysagère de la seconde entité est variable selon l'entité agricole qui la borde. Au Nord de l'agglomération, les franges urbaines apparaissent plus fortement. Lors de l'entrée par la RD 303 notamment apparaissent successivement le village de la Bazonnière puis la zone d'activités des Berthaudières.

Au Sud en revanche, la préservation du maillage bocager facilite l'intégration paysagère des franges bâties, notamment au niveau du vallon des Fraîches qui permet de maintenir la transition entre le milieu urbanisé et le milieu agricole.

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Le plateau agricole :
Un paysage de bocage encore bien présent par endroits, agrémentant les chemins et les sentiers ruraux

Talus bocagers le long de voies ou de chemins ruraux







1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Des sites de qualité paysagère liés à l'eau : Ruisseaux, marais et zones humides





Marais et vallée du Tenu

Prairies et ripisylves le long du ruisseau des Fraîches





Zones humides vers La Cossonnerie



Étang de La Beusse



Coulée verte au sein du bourg

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Quelques points de vue sur des points de repères du paysage : clocher de l'église, éoliennes, château d'eau





Points de vue sur les éoliennes

Vue sur le château d'eau





Cône de vue sur le clocher et les franges Sud du bourg perçu depuis le secteur du Pas (le long de la RD 95).
Au premier plan, la vallon du ruisseau des Fraiches



Cône de vue sur le clocher depuis l'Est du bourg

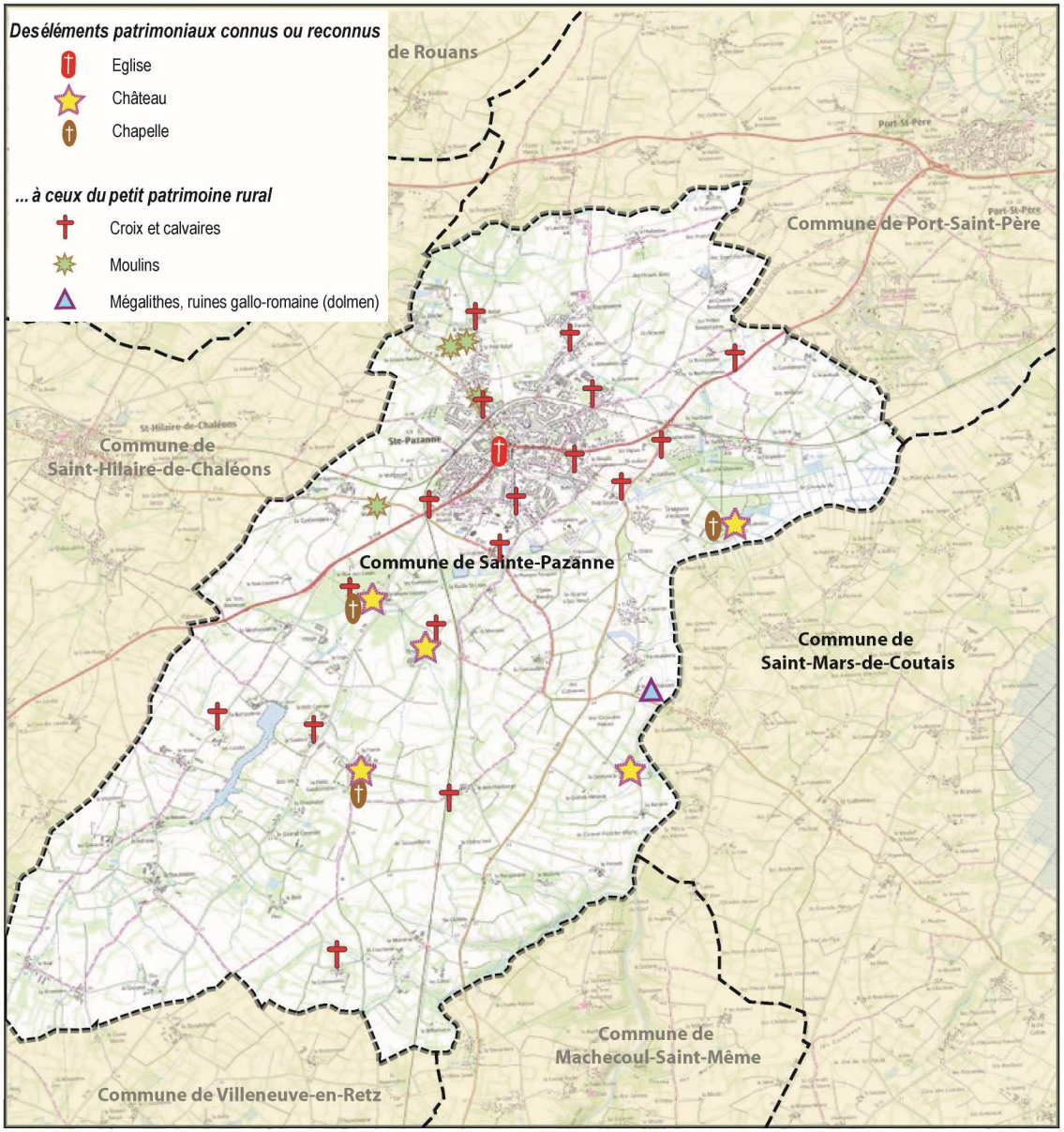
1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Le patrimoine et le petit patrimoine

Du patrimoine bâti, dont certains édifices sont reconnus (châteaux, église, …), au patrimoine rural (moulins, granges, puits…) et au ''petit patrimoine'' subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (croix, calvaires), le paysage de Sainte-Pazanne conserve une certaine richesse culturelle, historique qui nourrit l'identité de la commune.

Ce patrimoine, dont les principaux éléments ont été inventoriés sur la base de sources bibliographiques (telles que le Flohic et la Base Mérimée) et d'investigations sur le terrain, mérite d'être préservé et pris en compte dans le projet d'aménagement et de développement de la commune. La commune dispose d'un patrimoine bâti aussi bien dans le centre-bourg (notamment autour de la place de Retz, l'avenue De Gaulle et autour de l'église) que dans les villages et hameaux, ayant en grande partie été restauré.

Nota : la carte du patrimoine ci-contre est non exhaustive, se référer au plans de zonage.



1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Le patrimoine et le petit patrimoine inventorié dans le centre-bourg de Ste Pazanne



1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Sont exposées ci-après différentes facettes du patrimoine rencontré sur la commune. A défaut d'exhaustivité, ces éléments retenus apparaissent comme les plus marquants du patrimoine local.

Rappel historique

(Source : Le Patrimoine des Communes de la Loire-Atlantique Ed. Flohic - 1999)

Des moines venus des Ardennes s'établissent dès le VIIè siècle au bord du Tenu, en un lieu qui prend ensuite le nom d'Ardennes.

A partir de l'an mille, le comte de Nantes installe un sergent féodé pour percevoir les droits de passage sur la rivière. Le premier seigneur d' Ardennes est Alain du Croisil. Un autre château, le Moulin-Henriet, propriété des Charrette de Boisfoucault, jour un rôle important à Sainte-Pazanne.

Pendant la Révolution, l'église et les maisons qui l'entourent sont brûlées. Une nouvelle église est bénie en 1819, mais, trop petite, elle est remplacée par l'église actuelle, consacrée en 1898.

Sainte-Pazanne doit une partie de sa notoriété régionale à un spectacle théâtral, Le Christ de Roi, joué par les habitants de la localité depuis 1933. Un atelier spécialisé dans la broderie à la main, unique en France, est fondé en 1973. Il perpétue une tradition française de fabrication en broderie d'armes de villes, de blasons, d'armoiries, de coiffures militaire et administrative.

Patrimoine historique

Château d'Ardennes (1763-1764)

Cette folie est composée d'un logis central et de deux pavillons à la Mansart. Cette seigneurie appartient aux Chancerel et aux Colas de Malmusse, qui firent édifier le château.



Château d'Ardennes

Une chapelle de style néo-gothique est aussi présente dans le parc du château.

Château de La Favrie (vers 1775)

Cette folie est commanditée par Louis-Victor Geffray, médecin à Nantes. La chapelle est bénie sous l'invocation de Saint-Louis.

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Château du Moulin-Henriet (Début du XIXe siècle - 1910)
Principalement édifié au début du XIXe siècle, le château est remanié par différents commanditaires au début du siècle suivant, par l'adjonction des deux ailes. Il est terminé en 1910 par Léon de La Ruelle, qui fut maire de Sainte-Pazanne et conseiller général. Les communs, de style clissonnais ou italien, sont construits par Auguste Charrette de Boisfoucault. C'est à ce dernier que l'on doit les premiers palmiers introduits en Loire-Inférieure.



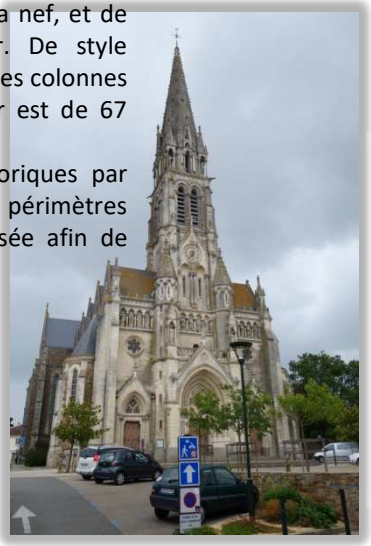
Château du Moulin Henriet et ses communs



Château de l'Ennerie (1810)
Il est édifié par François Baudry du Plessis, correcteur de la Chambre des comptes de Bretagne. Il est de style Louis XVI tardif.

Gare (1875)
La gare est construite lors de l'aménagement de la ligne de chemin de fer Nantes-Pornic, conduisant les voyageurs sur la côte atlantique. Elle est caractéristique de l'architecture ferroviaire de la région.

Église (1898)
La construction de l'église s'est effectuée en deux périodes : de 1878 à 1881 pour le chœur, le transept t les trois travées de la nef, et de 1895 à 1898 pour la dernière travée et le clocher. De style néogothique, elle est réalisée en pierres Saint-Savinien et les colonnes intérieures en pierres de Lavoux. La hauteur du clocher est de 67 mètres sous la croix.
L'église est inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 5 octobre 2007. Une étude de modification des périmètres de protection des abords de ce monument a été réalisée afin de mieux prendre en compte les enjeux de protection locaux.



église



Château de l'Ennerie

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Le patrimoine bâti 'rural' et le 'petit patrimoine', représentatifs de l'identité communale :
De nombreux éléments du « petit patrimoine » (puits, croix , moulins, …) sont de même dispersés sur l'ensemble du territoire et identifiés dans le cadre du PLU. Aussi, d'anciennes fermes, granges, maisons d'habitation de caractère, dispersées sur le territoire agricole, ont été inventoriées.



Exemple de lieu-dit de qualité patrimoniale : le Bois Louérat



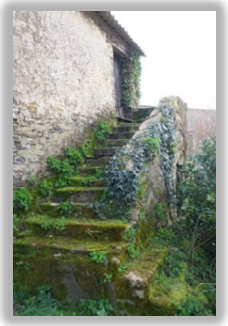
Métairie d'Ardennes



Croix (Le Bois Flamberge)



Du patrimoine pouvant être valorisé par changement de destination :
exemple de la Grange Le Bois Flamberge



Elément de 'petit patrimoine' à L'Angle



Vierge rue Roche Blanche



Moulin du Malessard



La Cossonnerie





Puits (La Beusse)

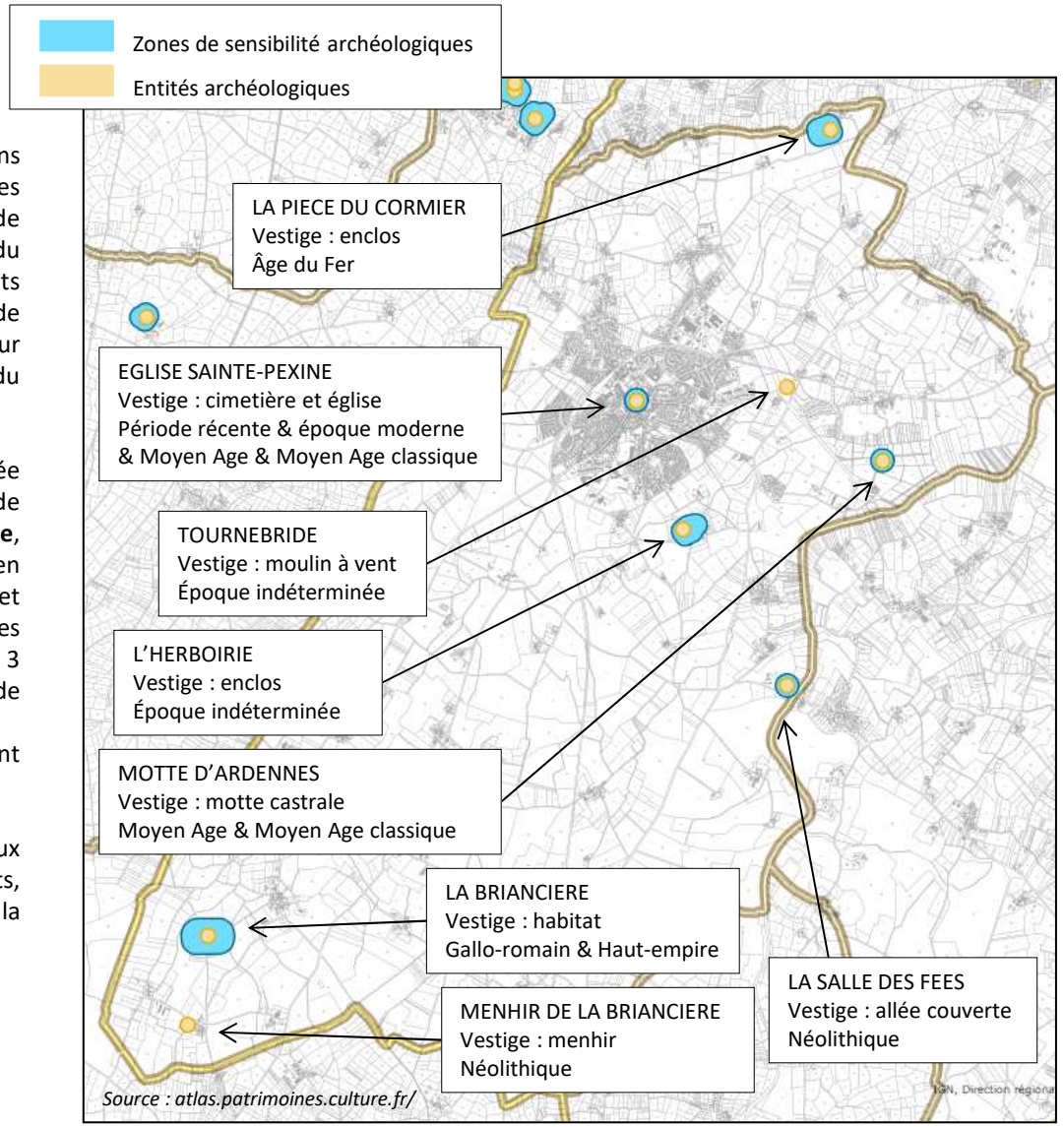
1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Le patrimoine archéologique

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

La commune de Sainte-Pazanne n'est pas concernée à la date d'approbation du PLU par la présence de ZPPA. **Des zones de sensibilité archéologique**, identifiées par les services de la DRAC, sont en revanche identifiées sur le plan de zonage et peuvent devenir à terme des ZPPA. Comme pour les ZPPA, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préventives.
Le dolmen dit 'la salle des fées' est classé monument historique par liste de 1889.

Des **entités archéologiques**, non soumises aux deux niveaux de protection des paragraphes précédents, sont identifiées à titre d'information sur la cartographie ci-contre.



Source : atlas.patrimoines.culture.fr/

1.3.3. La qualité des espaces naturels

La commune de Sainte-Pazanne est concernée par la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF) de type 2** '**Vallée et marais du Tenu en amont de Saint-Mars-de-Coutais**' (n°520616262).
Voir carte page suivante

L'inventaire ZNIEFF constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de nature.

Une ZNIEFF de type 2 réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entraînant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

La ZNIEFF 'Vallée et marais du Tenu en amont de Saint-Mars-de-Coutais' (600 hectares) représente une vallée marécageuse dans sa partie aval et bordée et coteaux boisés et de bocage dans sa partie amont. Cette zone abrite une intéressante diversité floristique avec entre autre la présence de quelques plantes rares dans la région des Pays de la Loire. Cette rivière abrite aussi une bonne diversité d'Odonates dont quelques espèces rares, ainsi qu'un poisson rare dans la région.

La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000. Le site le plus proche, correspondant au lac de Grand Lieu, est situé à environ 4Km du bourg de Sainte-Pazanne.
Voir carte ci-après

Inventaire des zones humides et des cours d'eau

En compatibilité avec le SAGE Estuaire de la Loire, un inventaire communal des zones humides et des cours d'eau a été réalisé en 2012. L'étude est annexée au présent dossier de PLU (cf. annexe n°11).

Les zones humides représente une superficie totale de 396 hectares, soit environ 9,5% de la superficie du territoire.

Tableau de la typologie du SAGE

Typologie SAGE	Surface des ZH (ha)	% des ZH
Herbacées (prairies humides)	0,2	0,05%
Lagunages	2,7	0,7%
Palustre (roselière, cariçaie) à végétation submergée	75,1	19,0%
Petits lacs, mares, ...	32,3	8,2%
Peupleraies	7,4	1,9%
Réservoirs - barrages	1,1	0,3%
Ripisylve et fourrés alluviaux	18,4	4,7%
Zones humides aménagées diverses	70,0	17,7%
Zones humides boisées	19,7	5,0%
Zones humides de basfond en tête de bassin	168,8	42,7%
Total	**395,8**	**100,0%**

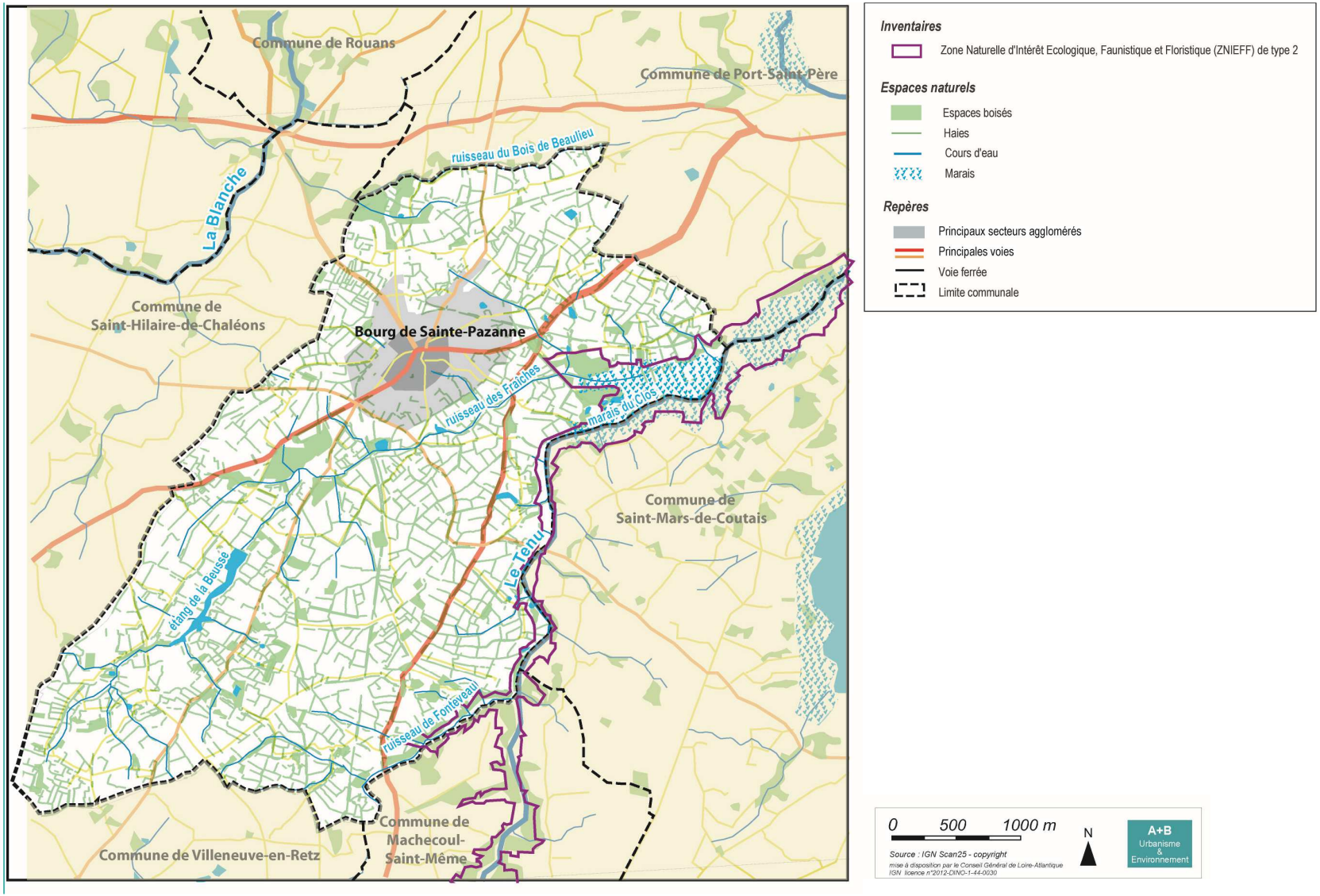
Le linéaire de cours d'eau s'élève à 79,4 Km, soit 19 ml/ha.

Typologie des cours d'eau

Type de cours d'eau	Linéaire (km)
Busé	1,1
Calibré en fossé	39,8
Etang	0,1
Douves	11,3
Naturel	27
Total	**79,4**

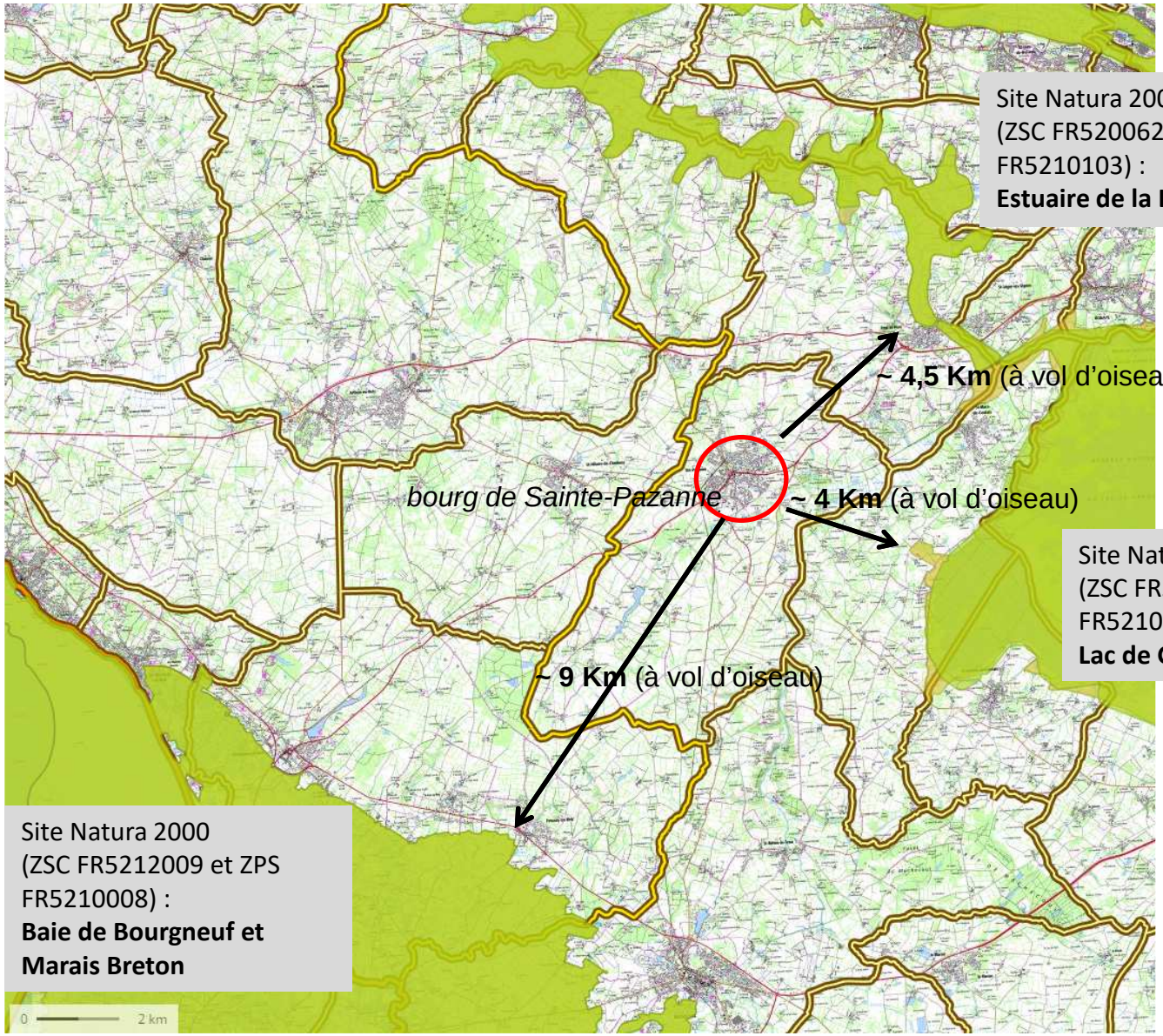
1.3.3. La qualité des espaces naturels

Milieux naturels



1.3.3. La qualité des espaces naturels

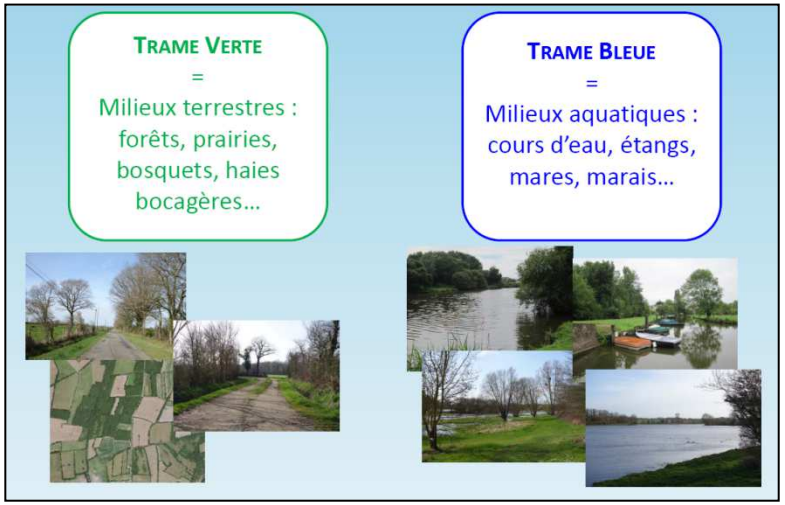
Distances par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches



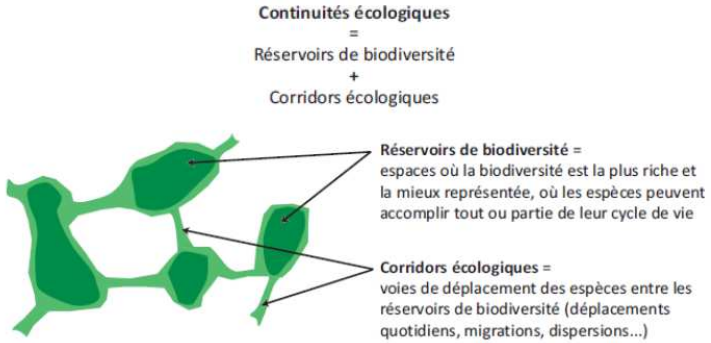
1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

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

Les continuités écologiques constituant la Trame verte, bleue et bleue marine comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
Les réservoirs de biodiversité représentent les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitants naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, et qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.



La Trame Verte et Bleue est un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques.



Le SRCE des Pays de la Loire

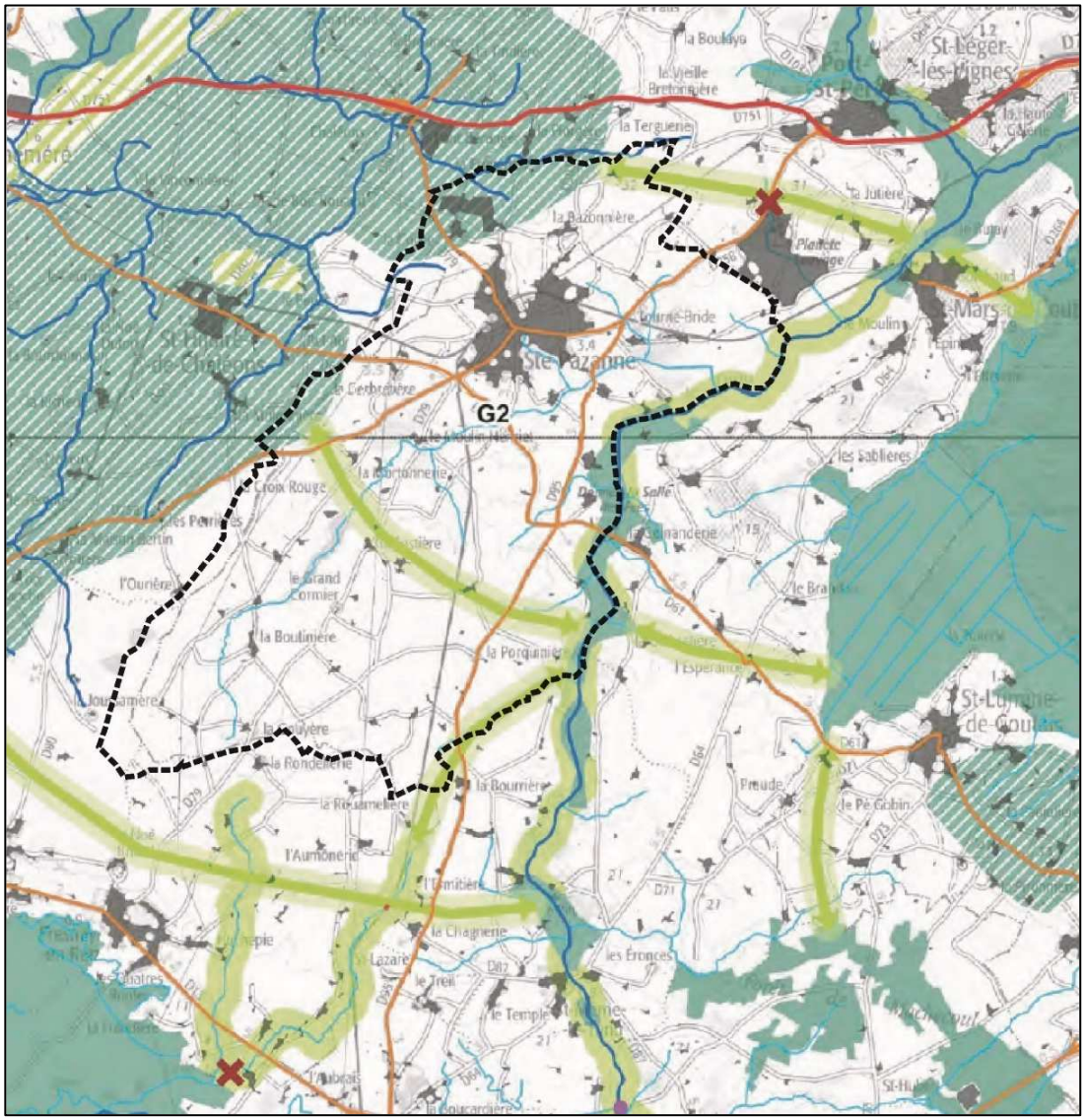
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du Préfet de région le 30 octobre 2015, après sont approbation par le Conseil Régional le 16 octobre 2015.

Sur la commune de Sainte-Pazanne, le SRCE identifie :
- la vallée du Tenu en tant que réservoir de biodiversité (en partie) et en tant que corridor vallée,
- des réservoirs de biodiversité bocagers en limite ouest et nord-ouest,
- le vallon du ruisseau de Fonteveau en tant que corridor vallée,
- trois corridors écologiques linéaires :
  - un corridor à l'extrémité nord du territoire qui relie les espaces bocagers en limite nord et nord-ouest de la commune à la vallée du Tenu sur la commune de Port-Saint-Père, puis au lac de Grand-Lieu plus à l'Est,
  - un corridor dans la partie sud du territoire qui relie la vallée du Tenu aux espaces bocagers de Saint-Hilaire-de-Chaléons vers l'Ouest et au Lac de Grand-Lieu vers l'Est,
  - un corridor en limite sud qui prend appui sur le vallon du ruisseau de Fonteveau et rejoint le vallon du ruisseau du Loup Pendu en direction du Marais Breton.

Les éléments de fragmentation potentiels de la Trame Verte et Bleue identifiés par le SRCE correspondent à la tache urbaine et aux infrastructures routières : les routes départementales sont identifiées comme un élément fragmentant de niveau 2 (fort).

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

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



Continuités écologiques

Réservoirs de biodiversité

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

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

- Corridors écologiques linéaires
- Corridors vallées
- Corridors territoires

Eléments de fragmentation potentiels

Eléments fragmentant ponctuels

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

Eléments fragmentant linéaires

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

Eléments fragmentant surfaciques

- Tâche urbaine

Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

Ouvrages permettant le maintien des continuités

- Passage à faune
- Viaduc

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

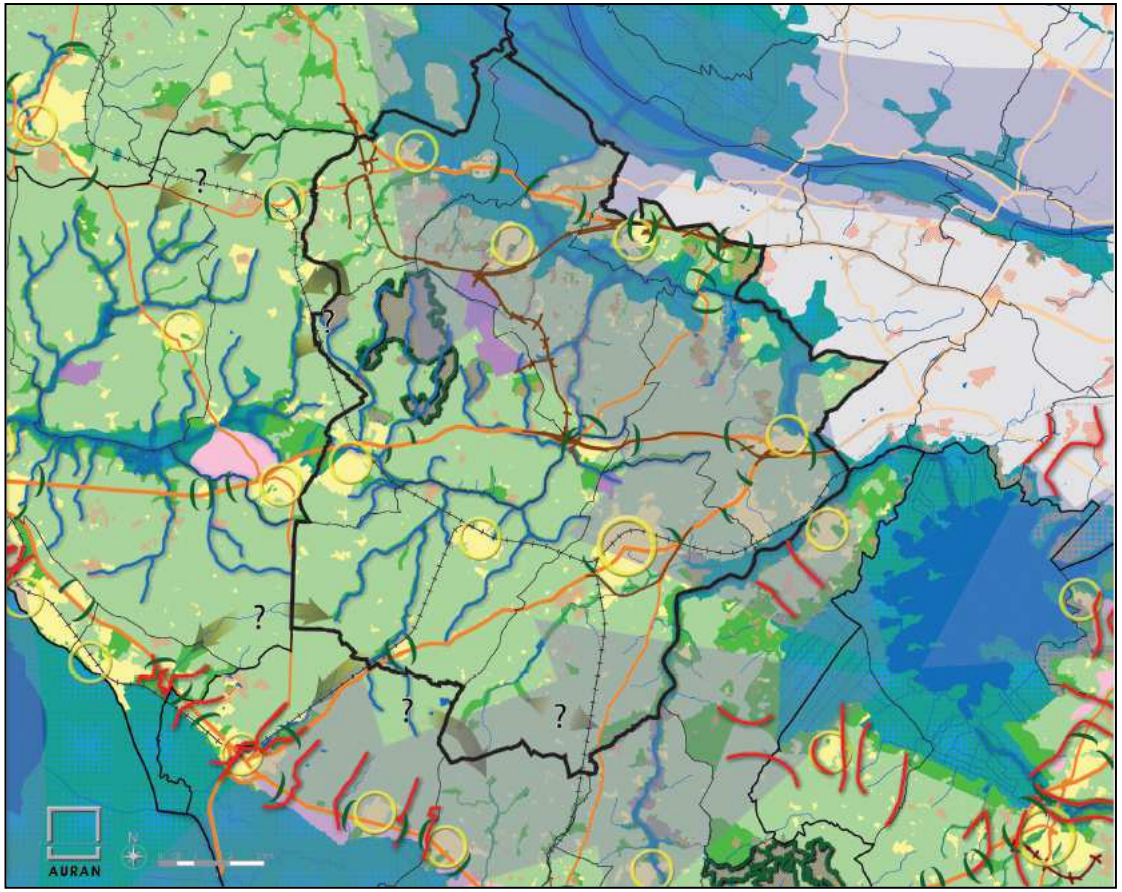
La trame verte et bleue du SCoT du Pays de Retz

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

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

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

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

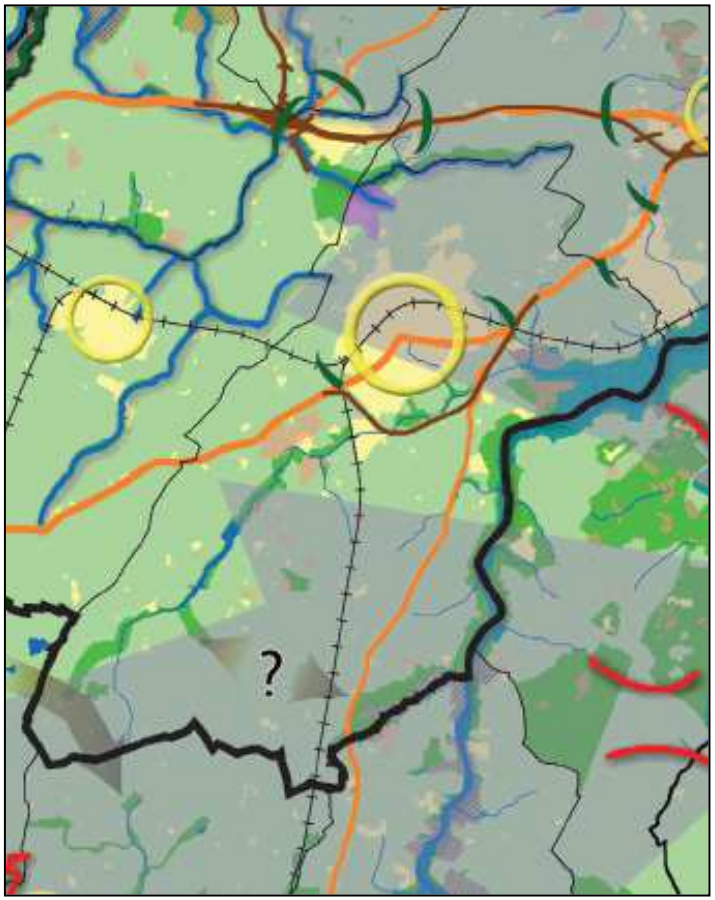


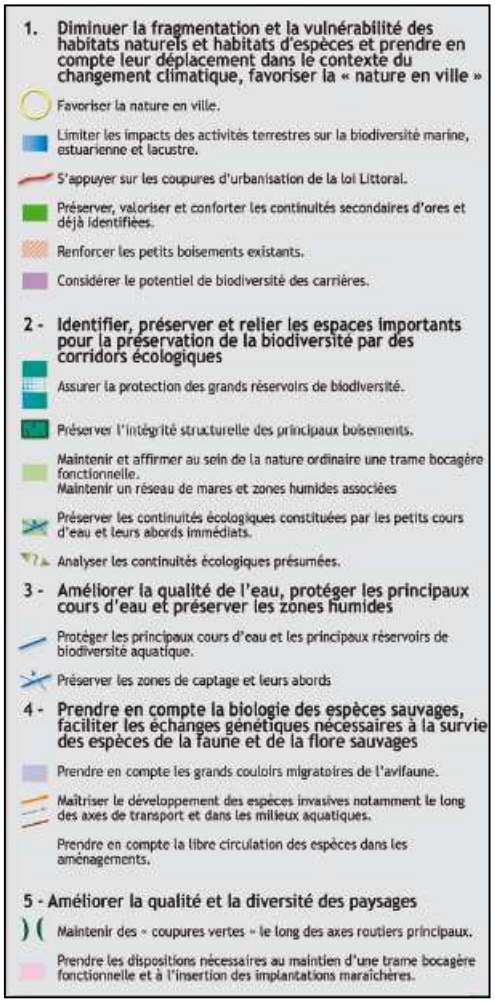
Source : SCOT du Pays de Retz,
Document d'Orientation et d'Objectifs
Légende : voir page suivante

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

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

- les marais de la vallée du Tenu, au nord-est du territoire, en réservoir de biodiversité,
- le Tenu et le ruisseau du Bois de Beaulieu en tant que cours d'eau à préserver,
- les continuités écologiques secondaires déjà identifiées qui correspondent à la vallée du Tenu et aux principaux vallons sur la commune de Sainte-Pazanne (ruisseau des Fraîches, étang de la Beusse, ruisseau du Bois de Beaulieu),
- des petits boisements à renforcer,
- des continuités écologiques présumées au Sud du territoire communal à analyser dans le cadre du PLU,
- un potentiel de biodiversité de la carrière de La Coche à considérer.





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

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Méthodologie proposée dans le cadre de la révision du PLU

Dans le cadre de la révision du PLU, une **étude** a été menée pour l'identification de la **Trame Verte et Bleue à l'échelle communale**. Cette étude intègre un inventaire des haies et des boisements de la commune, composantes de la trame verte, venant en complément de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, composantes de la trame bleue, déjà réalisé.
Elle a été suivie par un groupe de travail spécifique (associant des élus, des exploitants agricoles, des chasseurs) qui s'est réunit à trois reprises :

- lors d'une **réunion de lancement le 13 mai 2017** : présentation et définition de la Trame Verte et Bleue, contexte réglementaire, méthodologie de l'étude, premiers éléments sur le contexte environnemental et naturel de la commune,
- lors d'une **réunion de travail** sur cartographie en salle le **16 avril 2018**,
- lors d'une **réunion de présentation des résultats** de l'inventaire des haies, des boisements et de l'identification des continuités écologiques le **1er mars 2019**.

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

Une permanence auprès des exploitants agricoles a également été réalisé le **27 septembre 2018**.

Les **résultats de l'étude** ont ensuite été présentés à la **Commission PLU le 1er mars 2019**. Cette réunion a également permis d'échanger sur l'intégration de la Trame Verte et Bleue au PLU et sa traduction réglementaire (préservation des zones humides, des cours d'eau, des haies d'intérêt paysager, écologique et hydraulique, des boisements).

Etapes de travail	Réunions
1. Exploitation des éléments du SCoT et des données bibliographiques *(SRCE, carte TVB du SCoT, espaces naturels protégés et inventoriés, inventaire de zones humides et de cours d'eau, pré-localisation des haies réalisée par l'IFN et la Fédération Régionale de Chasse en 2009…)*	**Réunion 1 :** réunion de lancement et de concertation avec les acteurs locaux
2. Examen et actualisation de l'inventaire des haies sous SIG sur la base des photographies aériennes les plus récentes	
3. Examen de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau	
4. Pré-identification sur cartographie des trames verte et bleue *(haies, boisements, zones humides, cours d'eau)* et des continuités écologiques, des points de rupture ou fragmentations potentielles de la TVB	
5. Définition des secteurs à prospecter sur le terrain	**Réunion 2 :** 1 journée de terrain avec les acteurs locaux
6. Vérifications sur le terrain de l'inventaire des haies, des boisements et des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques), hiérarchisation des haies selon leur intérêt (hydraulique, écologique, paysager), vérification des zones de fragmentation	
7. Validation de l'inventaire des haies et de la Trame verte et bleue avec les acteurs locaux, proposition d'intégration au PLU	**Réunion 3 :** Validation de l'inventaire des haies et de la trame verte et bleue

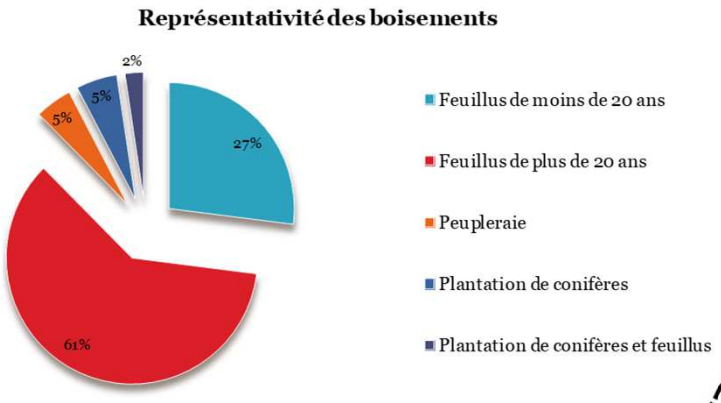
Intégration de l'inventaire des haies et de la TVB au PLU

1. Présentation des résultats de l'inventaire des haies, des bois et de la trame verte et bleue en Commission d'Urbanisme
2. Intégration des cartographies dans le rapport de présentation du PLU (état initial de l'environnement)
3. Réflexion en Commission d'Urbanisme sur les haies, les boisements et les continuités écologiques à préserver et à valoriser dans le PLU (zonage, règlement et OAP)
et le cas échéant sur les continuités écologiques à remettre à bon état

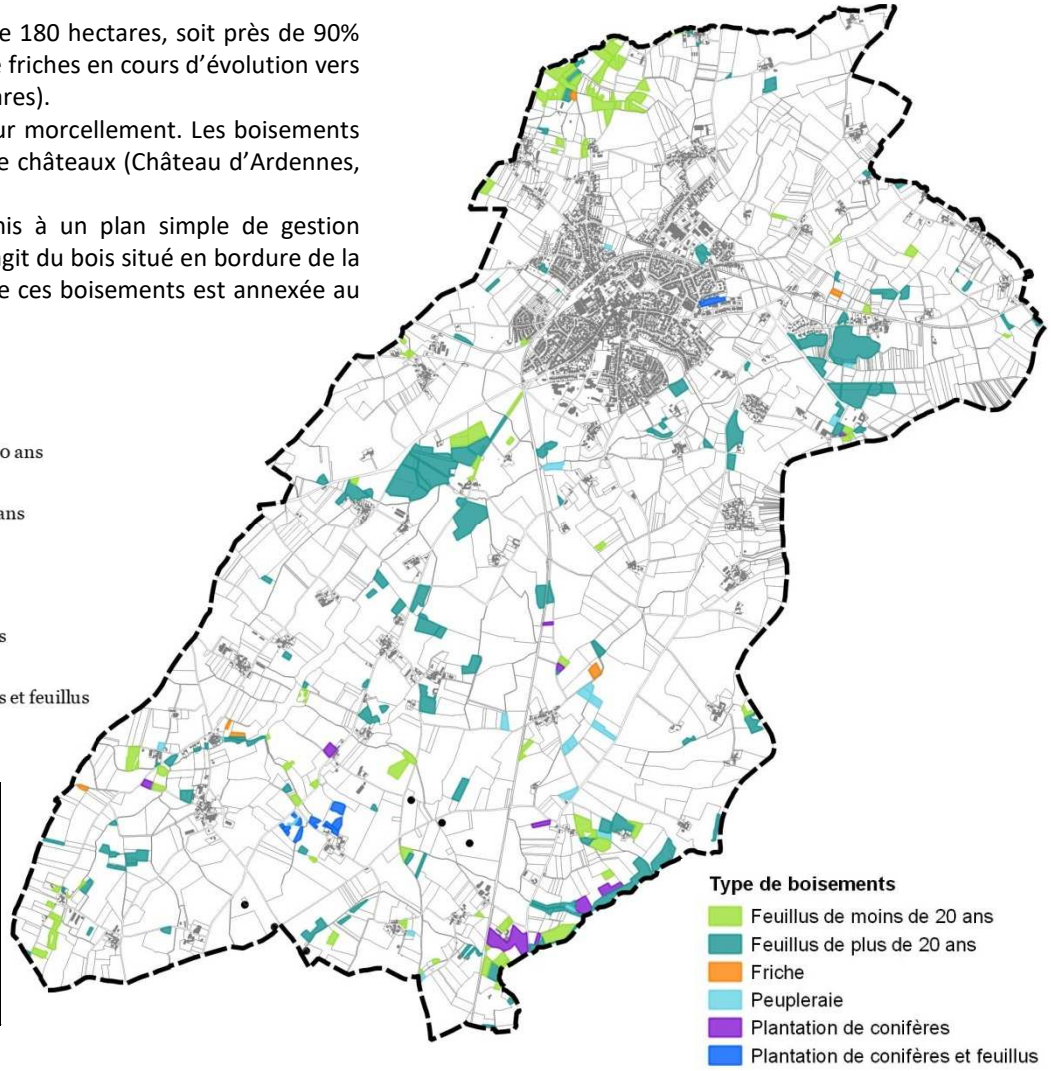
1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'inventaire des boisements

Les boisements inventoriés sur le territoire communal couvrent une superficie totale d'environ 208 hectares, soit 5% du territoire (taux comparable à celui du SCoT – mais inférieur à celui du Département – 10%).
Les forêts de feuillus sont les plus représentées : plus de 180 hectares, soit près de 90% des boisements (voir tableau ci-dessous). Les secteurs de friches en cours d'évolution vers des boisements restent peu nombreux (moins de 3 hectares).
Les boisements sur la commune se caractérisent par leur morcellement. Les boisements les plus importants se retrouvent au niveau des parcs de châteaux (Château d'Ardennes, du Moulin-Henriet, de la Favrie).
D'après le CRPF, il existe 9,4 ha de boisements soumis à un plan simple de gestion (permettant d'assurer une gestion durable du bois). Il s'agit du bois situé en bordure de la vallée du Tenu, à l'extrême Sud du territoire. La carte de ces boisements est annexée au dossier de PLU (cf. annexe n°12).



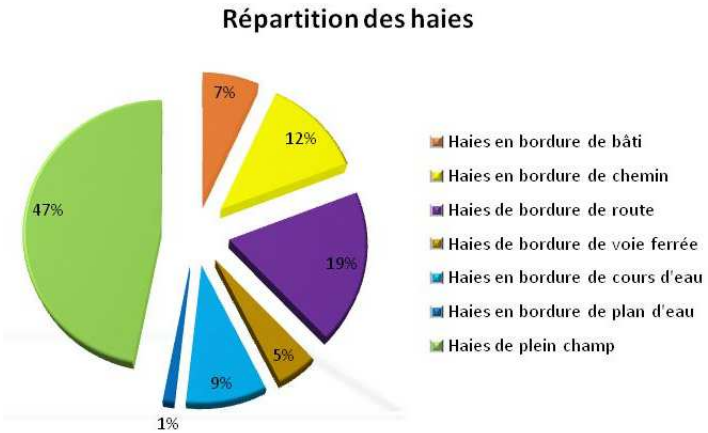
Type de bois	Surface	Représentativité
Feuillus de moins de 20 ans	56,30	27,0%
Feuillus de plus de 20 ans	126,33	60,6%
Peupleraie	9,90	4,7%
Plantation de conifères	11,02	5,3%
Plantation de conifères et feuillus	4,94	2,4%
TOTAL	**208,48**	100,0%
Friche	2,51	



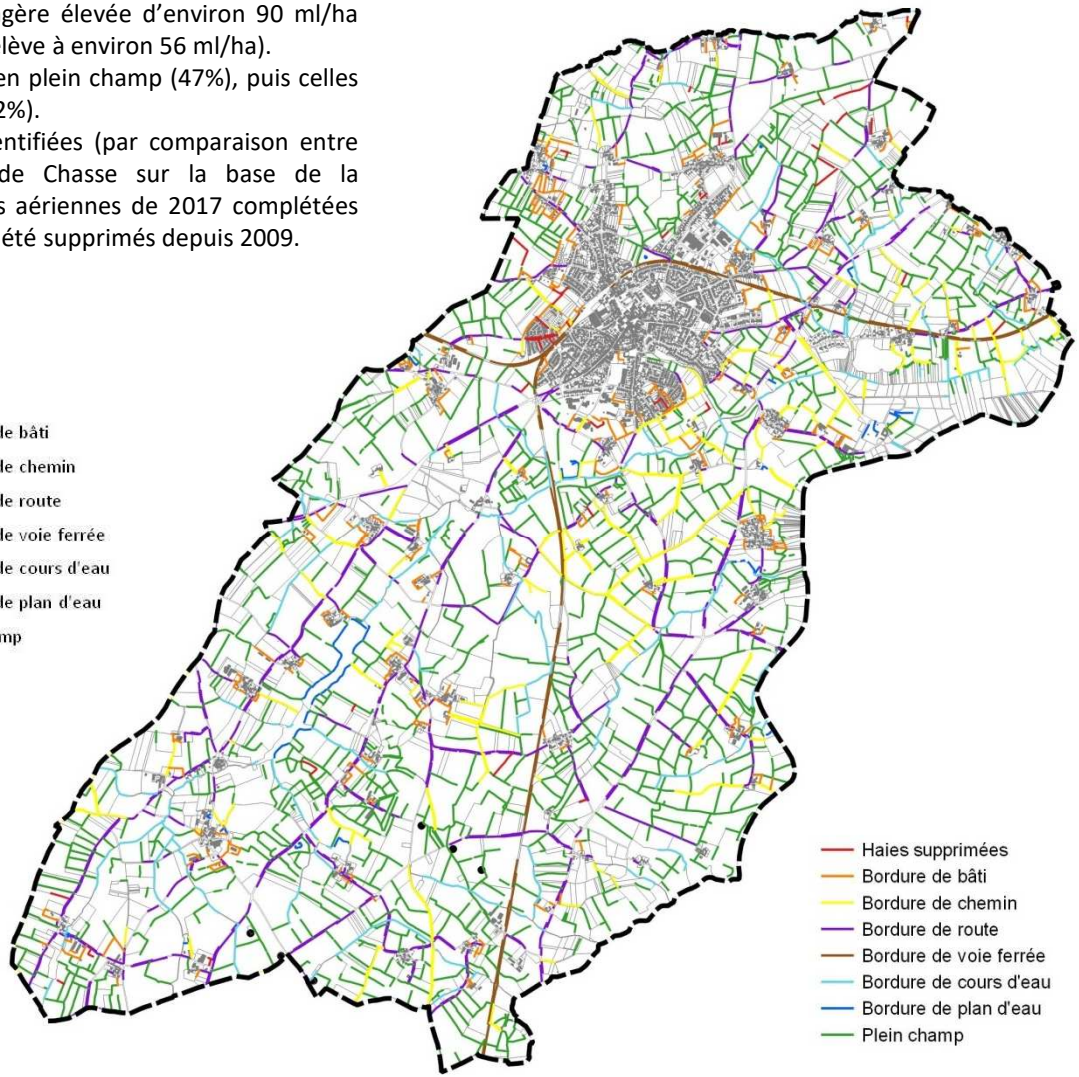
1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'inventaire des haies

L'inventaire des haies a permis de recenser plus de 375 kml de haies bocagères sur le territoire communal, représentant une densité bocagère élevée d'environ 90 ml/ha (bien supérieure à la moyenne départementale qui s'élève à environ 56 ml/ha).
Les haies les plus représentées sont celles localisées en plein champ (47%), puis celles localisées en bordure de route (19%) et de chemin (12%).
Les haies supprimées depuis 2009 ont aussi été identifiées (par comparaison entre l'inventaire réalisé par la Fédération Régionale de Chasse sur la base de la photographie aérienne de 2009 et les photographies aériennes de 2017 complétées par des relevés de terrain): près de 5 kml de haies ont été supprimés depuis 2009.



Type de haies	linéaire (ml)	linéaire (kml)
Haies en bordure de bâti	25 856,29	25,86
Haies en bordure de chemin	46 135,10	46,14
Haies de bordure de route	70 148,96	70,15
Haies de bordure de voie ferrée	17 335,28	17,34
Haies en bordure de cours d'eau	34 735,74	34,74
Haies en bordure de plan d'eau	4 834,85	4,83
Haies de plein champ	176 043,00	176,04
TOTAL	**375 089,22**	**375,09**
Haies supprimées	4 863,90	4,86



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Les arbres remarquables et/ou d'intérêt paysager

L'étude sur la trame verte et bleue a également permis d'identifier, en sus de l'inventaire des boisements et des haies bocagères, des arbres remarquables et/ou d'intérêt paysager, principalement au niveau de l'agglomération ou en campagne, aux abords des principaux axes routiers. Il ne s'agit pas d'un inventaire exhaustif, mais d'une première base d'identification qui pourra être complétée par la suite. Une soixantaine d'arbres ont ainsi été identifiés.

Extrait cartographique des arbres d'intérêt identifiés dans la coulée verte





Place de l'Abbé Portier





Parc de My Cot

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'étude Trame verte et bleue

L'étude sur la Trame Verte et Bleue a permis d'identifier à l'échelle communale (*cf. carte page suivante*) :
- une **continuité écologique majeure** au niveau de la **vallée du Tenu** qui joue à la fois le rôle de réservoir de biodiversité et de corridor écologique,
- **deux corridors écologiques principaux** liés aux vallées plus étroites que sont celles :
  - du ruisseau de la Beusse et des Fraîches qui traverse la commune du sud-ouest au nord-est pour rejoindre le Tenu
  - du ruisseau du Bois de Beaulieu en limite nord du territoire (ruisseau affluent de la Blanche),
- des **corridors bocagers secondaires** qui permettent d'assurer des échanges entre la vallée du Tenu et la vallée du Beusse.

Les principaux obstacles aux continuités écologiques correspondent :
- à l'agglomération de Ste Pazanne,
- aux principales routes départementales (RD758, RD95, RD79, RD61),
- à la voie ferrée,
- aux éoliennes,
- aux éventuels ouvrages hydrauliques existants, notamment sur le ruisseau de la Beusse, qui devront faire l'objet d'études complémentaires dans l'objectif d'assurer la migration des poissons le cas échéant (études menées avec le SAH).

Afin d'assurer la préservation de la biodiversité, il convient donc non seulement de préserver les milieux naturels d'intérêt écologique, c'est-à-dire ceux qui constituent des habitats pour les différentes espèces, et les corridors écologiques qui permettent aux espèces de se déplacer entre leurs différents habitats et ainsi d'accomplir leur cycle de vie, mais aussi ceux de moindre importance qui abritent des espèces plus communes de biodiversité 'ordinaire'.
Les espaces agricoles bocagers et semi-bocagers sont en effet le support d'une biodiversité plus 'ordinaire', où se rencontrent des espèces communes, et participent à l'équilibre général. Ce sont des zones de développement de flore et de faune communes fortement utiles car elles constituent des éléments indispensables aux corridors de liaison entre les zones sources d'espèces patrimoniales rares ou entre des zones de différentes fonctions vitales pour une espèce (sites de reproduction et d'alimentation).

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

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

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

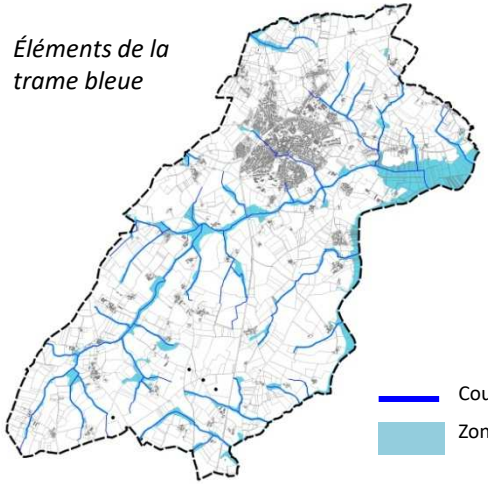
L'enjeu premier en matière de conservation de la biodiversité porte donc sur la lutte contre la destruction, l'altération ou la modification de ces milieux favorables à la 'nature ordinaire'. Les activités agricoles jouent un rôle majeur dans la gestion de ces milieux mais leurs pratiques évoluent (diminution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

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

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

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

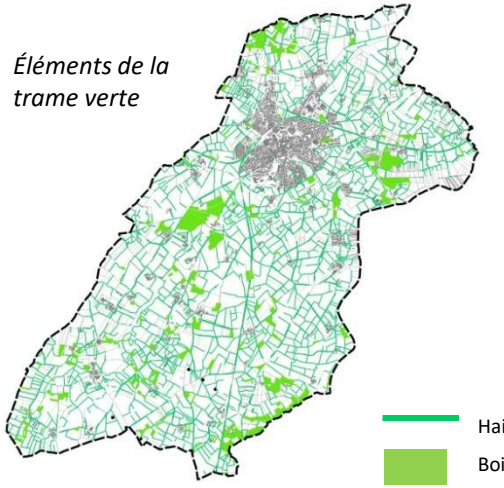
Éléments de la trame bleue



Cours d'eau

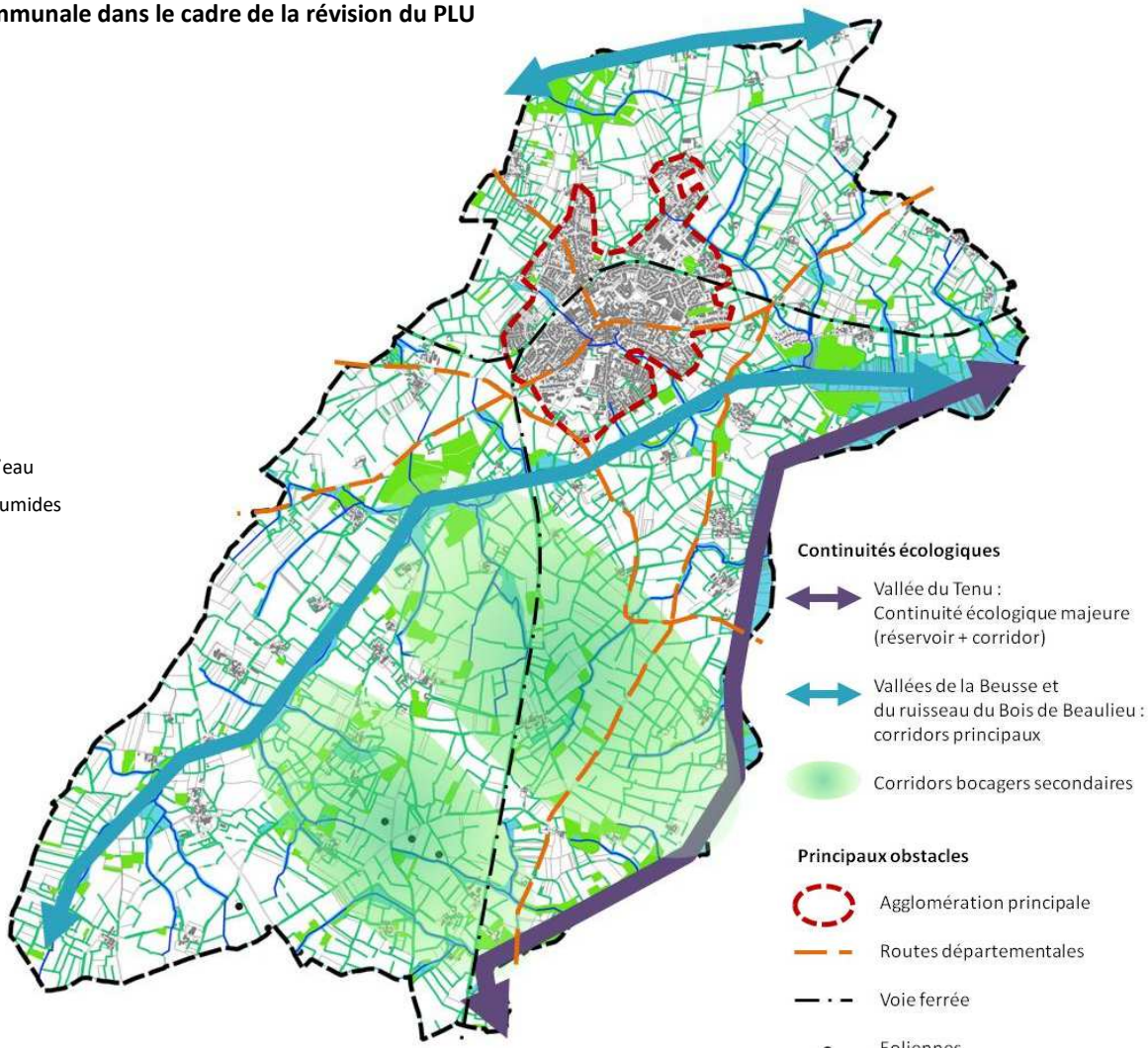
Zones humides

Éléments de la trame verte



Haies

Boisements



1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Le DDRM de Loire-Atlantique, mis à jour en septembre 2017, recense 2 risques naturels et un risque technologique pour la commune de Sainte-Pazanne.
Pour les risques naturels, il s'agit :

- du risque tempête (comme l'ensemble du département),
- du risque sismique (la commune est classée en aléa modéré – catégorie 3).

On peut également noter l'existence :

- du risque inondation (par débordement de la rivière du Tenu, la commune étant concernée par l'Atlas des zones inondables des affluents du lac de Grand Lieu),
- du risque mouvement de terrain (par retrait-gonflement des argiles, l'aléa reste nul à fort),
- du risque de remontée de nappe phréatique.

Ces principaux risques sont détaillés et cartographiés en annexe n°10 du dossier de PLU.
A noter aussi un potentiel radon de catégorie 3 (élevé), selon l'IRSN. Ce classement fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans une habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).
La commune a déjà fait l'objet de 3 arrêtés de catastrophes naturelles (source : georisques.gouv.fr) :

Pour les risques technologiques, le DDRM mentionne le risque lié au transport de matières dangereuses, du fait notamment du passage sur le territoire de plusieurs voies structurantes (RD 758, RD 95, RD 61) ainsi que de la présence de canalisations de transport de gaz.

D'autres risques et nuisances sont à prendre en compte :

- deux sites pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif (base de données BASOL) : l'ancien site Leduc (site traité avec restriction d'usages) et la carrière de la Coche (site traité avec surveillance),,
- les sites industriels susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (inventaire BASIAS),
- les anciennes décharges brutes,
- les 28 installations classées pour la protection de l'environnement (notamment agricoles : 20 ICPE ainsi que la carrière de La Coche),
- les lignes électriques haute tension.

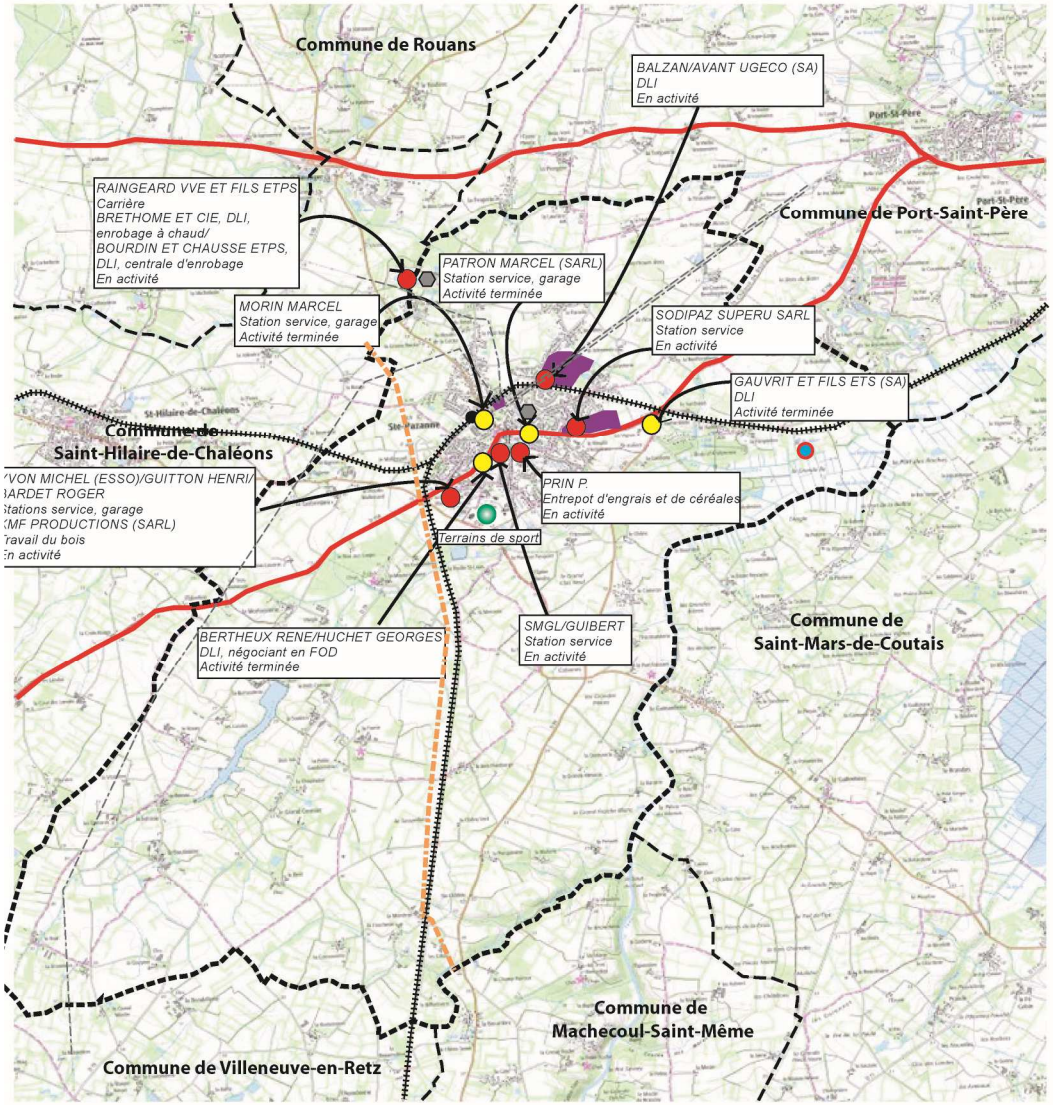
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
44PREF19990189	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
44PREF20010041	05/11/2000	06/11/2000	09/07/2001	18/07/2001
44PREF20190019	01/07/2018	02/07/2018	04/10/2018	03/11/2018

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances



Sites industriels / artisanaux

- Site BASOL
- Site industriel ou activités de service (inventaire Basias) susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement - en activité
- Site industriel ou activités de service (inventaire Basias) susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement - activité terminée
- Zone d'activités artisanales et commerciales

Risques de nuisances olfactives

- Station d'épuration

Risques de nuisances sonores

- Risque de gênes ou de nuisances liées à la présence de terrains de loisirs ou récréatifs
- Voies principales de transport

Risques Transport de matières dangereuses

- Voies principales de transport
- Voie ferrée
- Canalisation de gaz

Lignes électriques

- Ligne électrique Haute Tension

- limite communale

0 500 1000 m

N

A+B Urbanisme & Environnement

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DINO-1-44-0030

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Le risque inondation

La commune de Sainte-Pazanne est concernée par l'**Atlas des zones inondables du bassin versant du lac de Grandlieu**, notifié le 23 janvier 2009 (cartographie annexée en pièce n°10 du dossier de PLU). Les zones inondables concernent la vallée du Tenu, en limite Est du territoire.

Voir aussi page suivante

Cette cartographie fait apparaître les lieux-dits situés à l'Est du bourg de Sainte-Pazanne et à l'Est du territoire communal partiellement et potentiellement implantés dans l'enveloppe des zones inondables identifiées.

Elle est aussi concernée de fait par le **Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI)** du bassin Loire-Bretagne. Il a été adopté le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin et est entré en vigueur le 22 décembre 2015. Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation. Les dispositions s'y reportant sont codifiées dans le Code de l'Environnement, aux articles L.566-1 et suivants, et R.566-1 et suivants. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec le PGRI du bassin Loire-Bretagne.

Les orientations du PLU devront assurer un traitement du territoire respectant la nouvelle stratégie nationale de gestion des risques d'inondations, condition *sine qua non* pour satisfaire au principe de compatibilité entre PLU et normes supérieures (SDAGE, PGRi).

Ainsi, il y a lieu de préciser que, pour une crue historique ou modélisée au moins centennale, le PGRI Loire-Bretagne considère que les zones submersibles par une hauteur d'eau supérieure à 1 m, voire 0,50 m dans les secteurs de grand écoulement, sont potentiellement dangereuses.

Les zones inondables doivent être régies selon les principes généraux suivants :

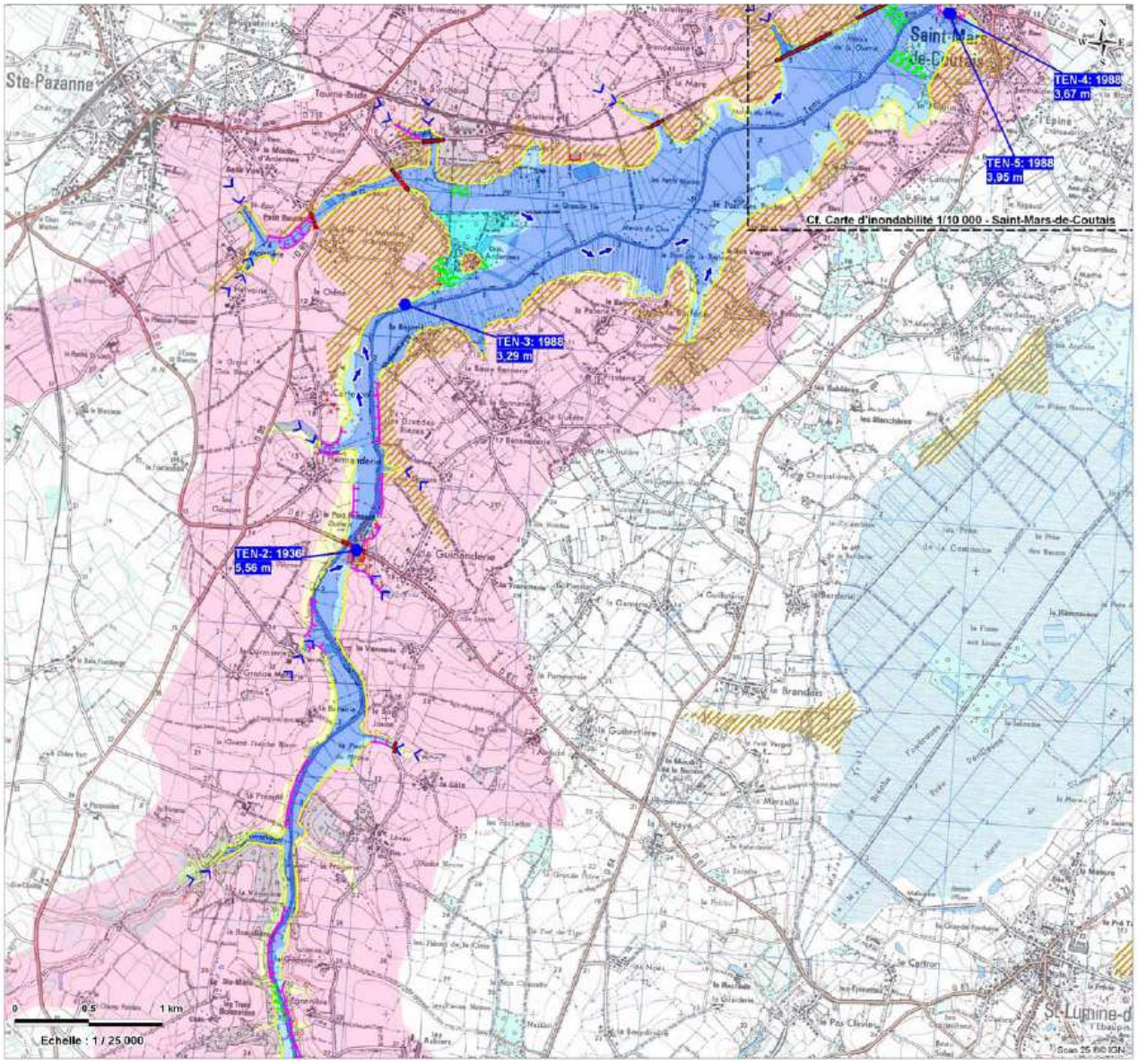
- en zone naturelle : l'extension de l'urbanisation et les remblais sont interdits sauf exceptions mentionnées dans le PGRI (dispositions 1-1, 1-2 et 2-1),
- en zone urbanisée : les constructions ou installations nouvelles ou les nouveaux équipements sont interdits dans les zones potentiellement dangereuses sauf exceptions mentionnées dans le PGRI (disposition 2-1).

Dans les secteurs où la hauteur d'eau est inférieure à 1 m, le principe d'interdiction de toute extension de l'urbanisation et de toute réduction du champ d'expansion des crues (par des remblais notamment) s'applique.

Dans les zones urbanisées, les projets éventuellement admis doivent obéir au principe de moindre vulnérabilité aux inondations en adoptant des mesures spécifiques tenant compte du contexte local, dont notamment la surélévation du niveau du rez-de-chaussée.

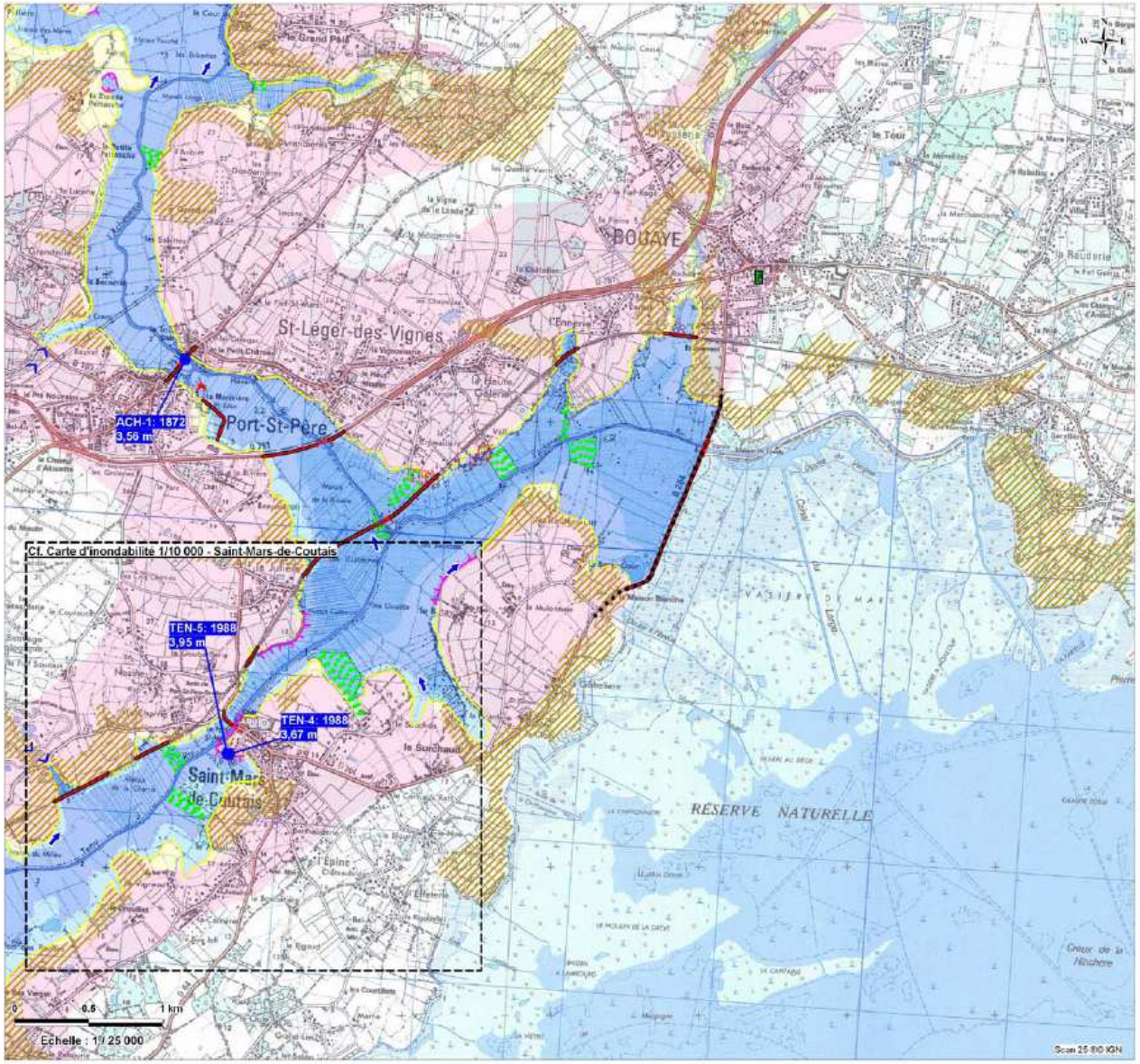
La commune de Sainte-Pazanne n'est pas située dans un territoire à risque important d'inondation (TRI).

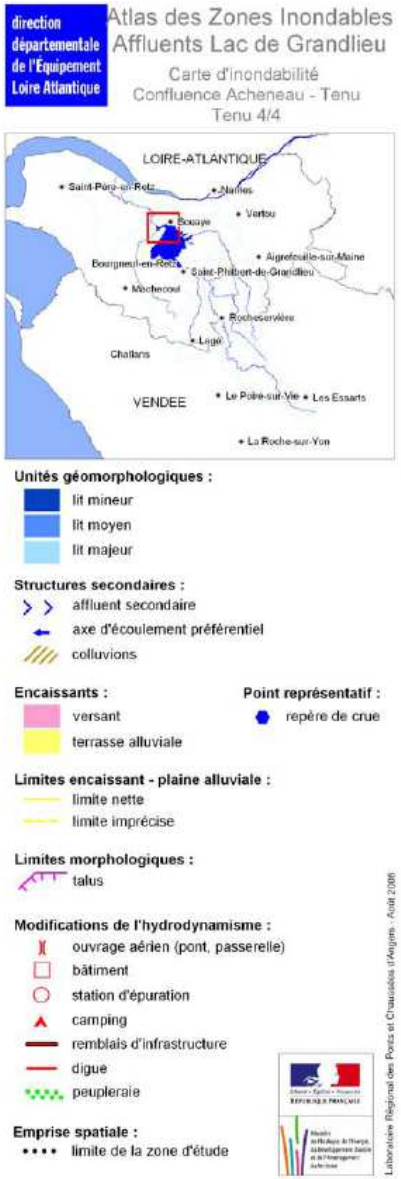
1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances





1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances





1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Les nuisances sonores

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit (RD 758), reportés en **annexe n°13** du dossier de PLU.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

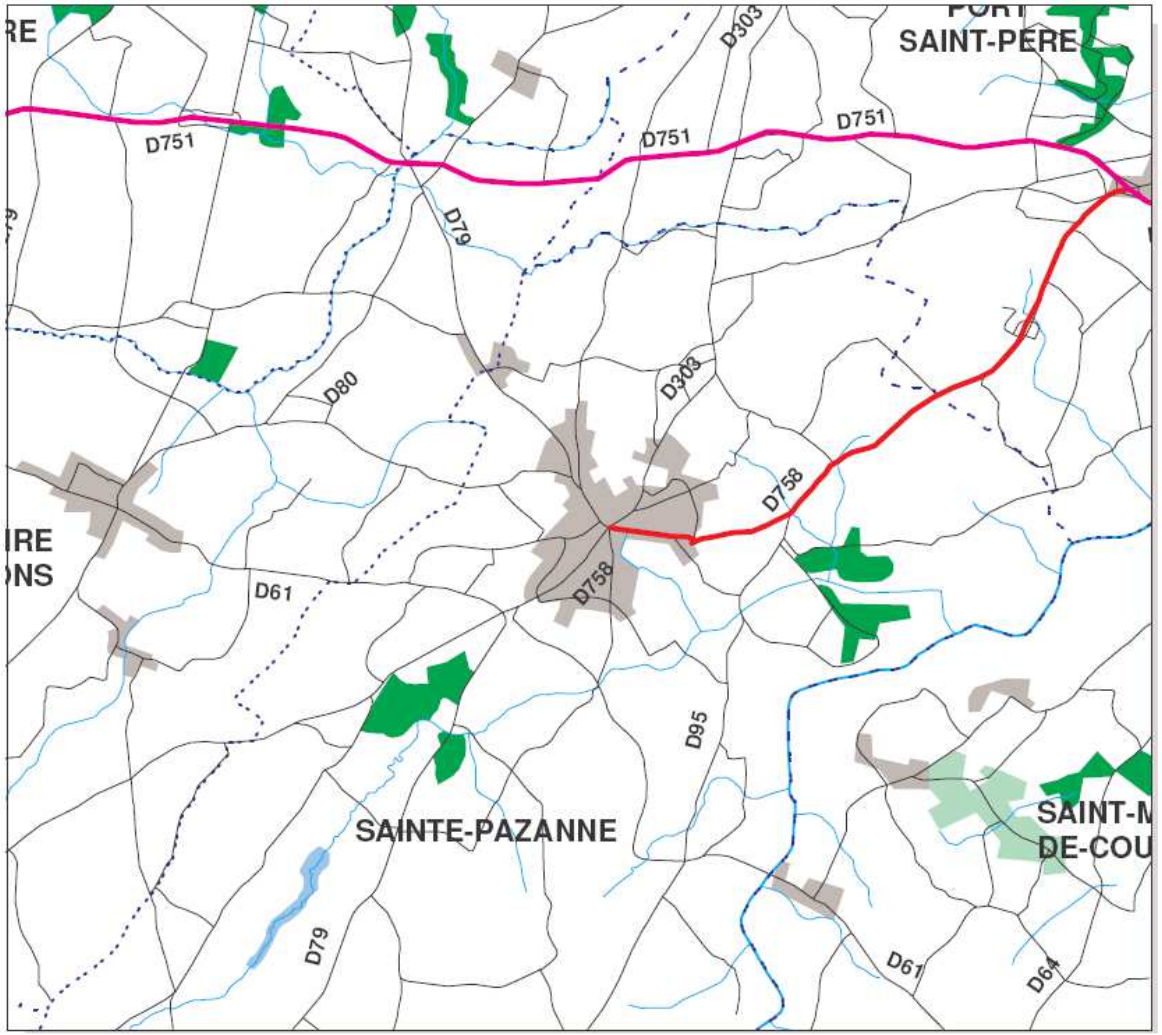
Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

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

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

Direction Départementale de l'Equipement
Loire - Atlantique

Classement à l'horizon 2015 des routes Nationales et Départementales de Loire-Atlantique



CATEGORIE DE L'INFRASTRUCTURE

- CATEGORIE 1
- CATEGORIE 2
- CATEGORIE 3
- CATEGORIE 4
- CATEGORIE 5

Occupation des sols

- espace bâti
- équipements d'infrastructure d'activité
- vignes ou vergers
- forêts
- marais et tourbières
- marais salants
- eau libre

Echelle : 1/ 50 000 ème

TITRE 2

JUSTIFICATION DU PROJET

CHAPITRE 1

Justification des choix du PADD

2.1.1. Eléments de cadrage du projet de territoire : enjeux, objectifs, axes stratégiques des orientations générales du P.A.D.D

Quatre grands enjeux sont définis au regard du diagnostic du territoire :

(cf. Titre 1 – Diagnostic, chapitre 1.1.2)

1er enjeu :

Affirmer la cohésion urbaine et la place de l'agglomération de Sainte-Pazanne, en cohérence avec son statut de pôle d'équilibre, à travers le développement de l'habitat favorable à la croissance démographique de la commune

2nd enjeu :

Renforcer les liens de proximité entre les habitants et leurs lieux d'emploi, de vie et de détente, à travers les stratégies de développement des activités économiques et des équipements d'intérêt collectif

3ème enjeu :

Faire de la qualité des déplacements et des communications un gage de maintien de la convivialité et de l'attractivité du territoire

4ème enjeu :

Préserver et entretenir la qualité du cadre de vie participant à l'attractivité de la commune, à travers la qualité des paysages (notamment liée à l'agriculture), du patrimoine bâti et végétal et la prise en compte de l'environnement naturel et agricole

Ces enjeux sont présentés de manière détaillée au Chapitre 1.1.2 du Titre 1 du présent rapport de présentation.

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

⇨ **1. Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie**

⇨ **2. Favoriser le dynamisme des cœurs de vie et d'emploi (et leurs relations avec les secteurs d'habitat)**

⇨ **3. Assurer l'attractivité de Sainte-Pazanne par une amélioration de la qualité des déplacements et des communications**

⇨ **4. Préserver et valoriser la patrimoine agricole et rural de Sainte-Pazanne et la qualité de son cadre de vie**

2.1.1. Eléments de cadrage du projet de territoire : enjeux, objectifs, axes stratégiques des orientations générales du P.A.D.D

Les grands objectifs du PA.D.D. définis au regard des enjeux

Mieux maîtriser la croissance de la population et la mettre en adéquation avec les perspectives d'évolution des équipements d'intérêt collectif

Faire profiter du développement de l'agglomération pazenaise à l'ensemble des habitants, des acteurs (notamment économiques) du territoire, à travers :

- l'accès au logement pour tout type de ménages,
- l'accès au centre-bourg, aux espaces de vie et de détente, de proximité pour tous,
  habitants de l'agglomération ou en campagne,
- le soutien à une offre diversifiée et complémentaire en services, en commerces
- l'accès à l'emploi et la possibilité d'entreprendre à proximité de chez soi

Mettre l'accent sur les liaisons nécessaires a la cohésion du territoire à l'échelle communale voire intercommunale

Conserver une agriculture dynamique et un cadre de vie attractif par :

- la maîtrise du développement,
- une invitation à mettre en valeur les qualités patrimoniales et paysagères du territoire.

2.1.1. Eléments de cadrage du projet de territoire : enjeux, objectifs, axes stratégiques des orientations générales du P.A.D.D

Les deux premiers axes stratégiques du PADD déclinent les modalités de transcription du rôle de pôle d'équilibre assigné à Sainte-Pazanne par le SCOT du Pays de Retz, à travers:

- *Axe 1 : le développement poursuivi de l'habitat, devant être maîtrisé (dans le temps et dans l'espace) et adapté aux besoins locaux,*
- *Axe 2 : la volonté de renforcer la place et l'accessibilité aux cœurs de vie et d'emploi, en favorisant un développement complémentaire des activités économiques et en adaptant l'offre en équipements d'intérêt collectif, en lien avec le développement de l'habitat et au regard des besoins des habitants.*

L'affirmation et le renforcement du pôle d'équilibre pazenais doit ainsi permettre de soutenir la vitalité du territoire.

Axe 1 Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

2.1. Favoriser le renouvellement démographique et urbain en soutien de la vitalité de l'agglomération
2.2. Promouvoir un mode de développement urbain économe et durable
2.3. Assurer l'accès au logement par une offre diversifiée et adaptée au territoire pazenais

Axe 2 Favoriser le dynamisme des cœurs de vie et d'emploi (et leurs relations avec les secteurs d'habitat)

2.1. Conforter voire étoffer le cœur de vie du centre-bourg
2.2. Favoriser un développement complémentaire des secteurs d'activités économiques
2.3. Renforcer et adapter l'offre en espaces de vie et équipements d'intérêt collectif

Les troisième et quatrième axes stratégiques fondateurs du PADD mettent l'accent sur le fait que le développement ne peut être une fin en soi, s'il ne s'inscrit pas dans une logique de qualité, qualité des conditions de vie apportée aux habitants existants ou futurs à travers :

- *Axe 3 : les modes de déplacements et de communications devant faciliter aux cœurs de vie et d'emploi, devant être en phase avec les enjeux de développement durable et avec les nouvelles technologies,*
- *Axe 4 : la préservation et la mise en valeur du cadre de vie de qualité, en lien étroit avec l'agriculture, avec le patrimoine communal et avec la préservation de son environnement (dans ses grandes composantes naturelles, physiques, culturelles) et la prise en compte des ressources et des risques.*

Axe 3 Assurer l'attractivité de Sainte-Pazanne par une amélioration de la qualité des déplacements et des communications

3.1. Améliorer la qualité des liaisons de l'agglomération avec les territoires extérieurs
3.2. Mieux adapter les déplacements routiers à leur fonctionnalité
3.3. Poursuivre un développement qualitatif et opportun de continuités piétonnières et cyclables

Axe 4 Préserver et valoriser la patrimoine agricole et rural de Sainte-Pazanne et la qualité de son cadre de vie

4.1. Préserver les conditions de maintien et de développement d'une agriculture dynamique
4.2. Modérer la consommation d'espace par le développement urbain
4.3. Savoir préserver et valoriser le patrimoine culturel et naturel dans le respect de l'environnement et des continuités écologiques

Ces quatre grands axes directeurs des orientations générales du P.A.D.D. constituent un préalable indispensable au maintien de la vitalité et de l'identité pazenaise.

2.1.1. Eléments de cadrage du projet de territoire : enjeux, objectifs, axes stratégiques des orientations générales du P.A.D.D

Les quatre axes stratégiques et 12 orientations générales structurantes du PA.D.D.

1 SOUTENIR LA VITALITÉ DU TERRITOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE L'HABITAT EN LIEN AVEC LES CŒURS DE VIE

1/ Favoriser le renouvellement démographique et urbain en soutien de la vitalité de l'agglomération

2/ Promouvoir un mode de développement urbain économe et durable

3/ Assurer l'accès au logement par une offre diversifiée et adaptée au territoire pazenais

2 FAVORISER LE DYNAMISME DES CŒURS DE VIE ET D'EMPLOI (ET LEURS RELATIONS AVEC LES SECTEURS D'HABITAT)

1/ Conforter voire étoffer le cœur de vie du centre-bourg

2/ Favoriser un développement complémentaire des secteurs d'activités économiques

3/ Renforcer et adapter l'offre en espaces de vie et équipements d'intérêt collectif

3 ASSURER L'ATTRACTIVITÉ DE SAINTE-PAZANNE PAR UNE AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DES DÉPLACEMENTS ET DES COMMUNICATIONS

1/ Améliorer la qualité des liaisons de l'agglomération avec les territoires extérieurs

2/ Mieux adapter les déplacements routiers à leur fonctionnalité

3/ Poursuivre un développement qualitatif et opportun de continuités piétonnières et cyclables

4 PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE AGRICOLE ET RURAL DE SAINTE-PAZANNE ET LA QUALITÉ DE SON CADRE DE VIE

1/ Préserver les conditions de maintien et de développement d'une agriculture dynamique

2/ Modérer la consommation d'espace par le développement urbain

3/ Savoir préserver et valoriser le patrimoine culturel et naturel dans le respect de l'environnement et des continuités écologiques

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Orientation 1.1. Favoriser le renouvellement démographique et urbain en soutien de la vitalité de l'agglomération

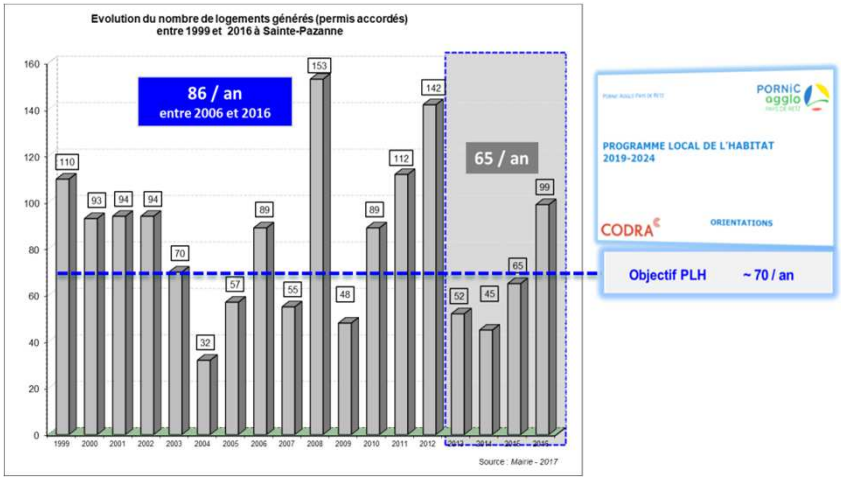
Objectif de production ***70 à 75 logements*** *par an*

Le PA.D.D. définit un objectif de production de 70 à 75 logements par an sur la commune de Sainte-Pazanne (soit une programmation au PLU de 700 à 750 logements sur dix ans), devant permettre de :

- asseoir le statut de pôle d'équilibre de Sainte-Pazanne, à l'échelle du Pays de Retz et de Pornic Agglo Pays de Retz, par un développement de l'habitat défini en compatibilité avec les objectifs du P.L.H. assurer le développement de l'habitat en compatibilité avec le P.L.H. du territoire de Pornic Agglo Pays de Retz et avec les dispositions du SCoT du Pays de Retz,
- poursuivre le rythme moyen de création de logements de ces dernières années et confirmer un léger ralentissement par rapport à celui relevé depuis les années '2000' pour mieux maîtriser les apports démographiques,
- Assurer le renouvellement démographique et notamment des jeunes classes d'âges et viser un certain équilibre démographique et une stabilité des effectifs scolaires.

A titre indicatif, la population communale pourrait croître d'environ 1800 à 1900 habitants au regard de cet objectif (soit une population de l'ordre de 8900 à 9000 habitants d'ici une dizaine d'années), représentant un taux de croissance annuelle d'environ 2,3 à 2,4 % / an.
La commune a ainsi pour ambition de pérenniser et de légèrement freiner la croissance démographique par rapport à celle observée ces dernières années qui était de 4,2% par an entre 1999 et 2010 et 3,8 % depuis 2015.

Au regard des enjeux de développement du territoire (rappelés au chapitre 1 du titre 1), le renouvellement démographique reste en ce sens déterminant : il vise à un bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif, en particulier scolaires ou liés aux écoles, au soutien de la vie des commerces et services de proximité. La croissance du parc de logements doit contribuer à l'ancrage d'habitants susceptibles de soutenir la vie locale, celle des associations, des commerces, des services, des activités économiques, des animations sportives, récréatives, culturelles, etc…



Cet objectif tient notamment à l'évolution du desserrement des ménages, dont l'effet jusqu'à présent était peu ressenti sous l'impact des apports migratoires conséquents.
A l'avenir, les effets du desserrement devraient être plus sensibles, compte tenu du glissement des classes d'âges, du départ de jeunes (pré-actifs) vers l'extérieur et du (léger) ralentissement de la construction.
Dans ces conditions, la taille moyenne des ménages jusqu'alors plutôt élevée et stable, pourrait évoluer de de 2,64 en 2015 à 2,6 voire 2,58 en 2029.
Cette différence ainsi que les incertitudes relatives au renouvellement du parc impliquent à elles seules une variation de besoins de 70 à 75 logements par an pour une même hypothèse de taux de croissance annuelle de population *(voir page suivante).*

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

a) Calcul du " point mort" (statistique) ~ 2 à 6 logements / an

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

- **Point d'équilibre'** 38 à 68 logements soit **~ 4 à 6 logements / an**

nécessaires pour compenser le desserrement des ménages

Hypothèses d'évolution de la taille moyenne des ménages :

1990	1999	2010	2015
2,9	2,6	2,65	2,64

2029 ?	
V1	V2
2,6	2,58

- **Les effets possibles du renouvellement du parc* de logements existants** **~ 1 à 2 logements / an**

(démolitions, désaffectations, sorties de parc de logement, fluidité du parc) :
* selon évolution constatée entre 2009 et 2014
(croisement données évolution du parc et constructions de logements selon l' INSEE, des données de la mairie et Sitadel)

- **Evolution du parc de résidences secondaires (RS)** **- 0,5 à 0 logt / an**

1999 à 2015 : diminution du parc de résidences secondaires (reprises en RP ?)

	1999	2008	2015
Nb de RS	61	46	51
Soit en % du parc	*4,4%*	*2,3%*	*1,9%*

2029 = 2008 ?
51 ou 46 ?

Objectif de stabilité voire de retour au niveau de 2008, soit – 5 sur 10 ans

- **Evolution des logements vacants** **- 2 à - 1 logt / an**

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

	1999	2008	2015
Nb de vacants	35	71*	113*
Soit en % du parc	*2,5%*	*3,5%*	*4,3%*

2029 = 2008 ?
90 à 105
2,5 à 3%

Objectif : réduire le nombre de logements vacants devant représenter en 2029 une part inférieure ou égale à 3 % du parc de logements, soit un niveau proche de celui de 1999

* **NB.** Données intégrant les plateformes de logements en construction, soit au moins 50 à 60 logements les années concernées par les recensements INSEE.

Objectif de production de
70 à 75 logements / an

Population municipale estimée en 2029 ~ 8600 à 8700 habitants
Hypothèse : taille moyenne des ménages : ~ 2,6 personnes / ménage*
(* selon hypothèse déclinée ci-contre : 2,64 pers./ménage en 2015)

b) Estimation des besoins en logements* : ~ 68 à 70 logements / an liés à la croissance démographique

** Evolution dans l'hypothèse d'une **croissance proche de 2,4 % / an** à compter de 2015*

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

	1999-2008	2008-2015	2015-2029
Taux de variation annuel	+ 4,5 %	+3,5 %	**+ 2,35 à + 2,4 %**

Soit environ + 2450 à 2550 habitants entre 2015 et 2029
ou + 1800 à 1900 habitants entre 2018 et 2028

*Soit un besoin d'environ **68 à 70 logements par an***

(si taille moyenne des ménages de l'ordre de 2,58 à 2,6 personnes / ménage)

Objectif : légèrement freiner et maîtriser le rythme de la construction de logements et la croissance démographique

CONCLUSION

Estimation du besoin en logements * : ~ 70 à 75 logements / an

* total de a) +b)

*Estimation des logements **à dix ans** (2019 à 2029)*
en prenant en compte ceux récemment réalisés ou en cours

- *Estimation du nombre de logements réalisés ou en cours entre 2015 à fin 2018* *~ 290 logements*
- ***Soit un besoin estimé sur dix ans de*** ***70 à 76 logements / an***

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Le PADD vise à orienter l'essentiel des apports en logements et en ménages sur l'agglomération.

Au regard des enjeux de développement durable du territoire et du contexte réglementaire en vigueur (loi SRU, loi Grenelles, loi ALUR, …), le P.A.D.D. affirme la volonté de conforter la place centrale et la vitalité de l'agglomération, condition indispensable :

- au maintien de la vie des équipements, des commerces et des services de proximité, et potentiellement pour la création de commerces ;
- à la volonté d'assurer une proximité entre secteurs d'habitat, cœurs de vie et d'activités,
- aux objectifs de rapprochement des lieux d'habitat avec la gare et les lignes de transports collectifs, y compris les aires de co-voiturage (principalement situées sur l'agglomération) pour favoriser le recours à des modes de déplacement économes et peu polluants pour notamment regagner les centres d'emploi et de vie extérieurs au territoire pazenais.

Le PADD amorce à ce titre **un virage par rapport au PLU précédent qui définissait un certain nombre de villages et hameaux constructibles** **(cf. illustrations en pages suivantes).**

Dans cette optique, le Projet concentre l'essentiel de l'urbanisation sur l'agglomération à laquelle est rattachée le village de La Bazonnière : plus de 95 % des logements à créer y sont escomptés pour les dix prochaines années.

au moins 95 % des futurs logements sur l'agglomération

Le PADD limite strictement les quelques possibilités de création de logements en dehors de l'agglomération, circonscrites :

- aux villages de La Coche et du Cartron, développant leur propre identité et vie de village, restant proches de l'agglomération, desservis par le réseau de transport collectif et étant aussi raccordés en assainissement collectif,
- Aux hameaux les plus consistants, proches de l'agglomération et déjà raccordés au réseau d'assainissement collectif : Le Pas, Les Glands / Bois d'Ardennes, L'Herpinière et le Boitellerie (en lien avec Port-st-Père).

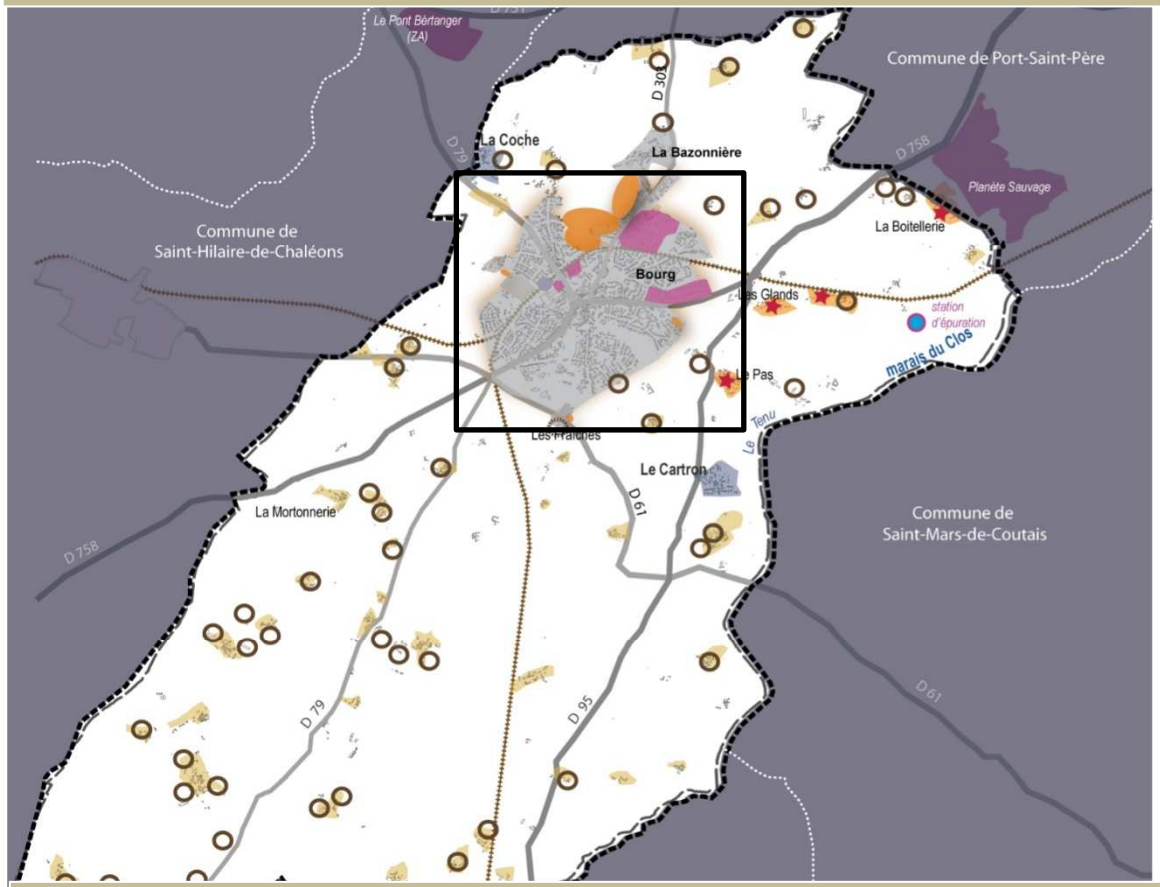
Ailleurs en campagne, seules les créations de logements par changement de destination seront admises. Les hameaux et lieux-dits en campagne resteront ainsi préservés de toute construction nouvelle à usage d'habitat (hors logement de fonction des exploitants), évitant ainsi tout risque d'accentuation du mitage de l'espace agricole ou naturel (préservant par là même, l'image et l'identité de la commune).

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Commune de **Sainte-Pazanne**
Révision du P.L.U.

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

AGGLOMERATION **≥ 95 % des nouveaux logements** soit au moins 700 à 720 logements escomptés



Développement de l'habitat à l'échelle communale

- Agglomération de Sainte-Pazanne (à dix ans)
- dont ses extensions projetées à dix ans
- **Village et forme complexe moderne assimilée à un village**
- Hameau consistant et forme complexe moderne assimilée à un hameau susceptible de recevoir de nouvelles constructions de logements (STECAL)
- Autres hameaux et lieux-dits ne pouvant recevoir de nouvelles constructions de logements, sauf logement de fonction agricole
- Possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en campagne (cf. identifiées sur le règlement graphique)

Repères

- Principaux sites d'activités économiques
- Sites d'exploitation agricole (et viticole)
- Site en cours de cessation d'activité
- Limite communale

Villages et hameaux **≤ 5 % des nouveaux logements** environ 20 logements sur dix ans (cf. chapitre 2.2 suivant)

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

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

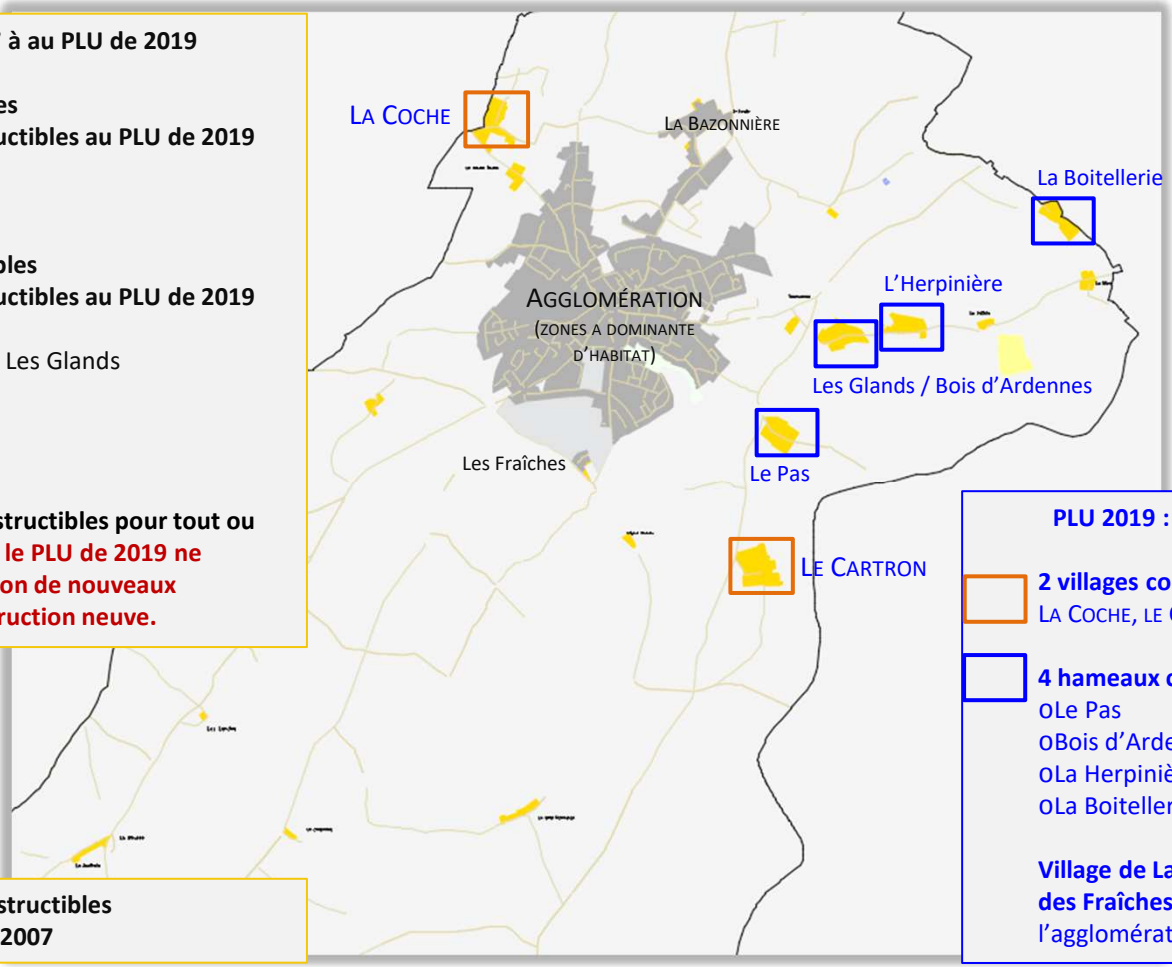
AGGLOMERATION **≥ 95 % des nouveaux logements** soit au moins 700 à 720 logements escomptés

Du PLU 2007 à au PLU de 2019

Villages constructibles
et maintenus constructibles au PLU de 2019
La Coche, le Carton
La Bazonnière

Hameaux constructibles
et maintenus constructibles au PLU de 2019
- Le Pas
- Bois d'Ardennes / Les Glands
- La Herpinière
- La Boitellerie
- Les Fraîches

13 autres écarts constructibles pour tout ou partie, pour lesquels le PLU de 2019 ne permet plus la création de nouveaux logements par construction neuve.



PLU 2019 : écarts constructibles

2 villages constructibles :
LA COCHE, LE CARTRON

4 hameaux constructibles (STECAL)
- Le Pas
- Bois d'Ardennes / Les Glands
- La Herpinière
- La Boitellerie

Village de La Bazonnière et hameau des Fraîches raccrochés à l'agglomération

Ecarts constructibles au PLU de 2007

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Le développement de l'habitat doit être maîtrisé et échelonné dans le temps

La programmation des besoins en logements doit être échelonnée dans le temps afin de soutenir, de réguler et de maîtriser la croissance démographique, au regard des capacités des équipements d'intérêt collectif (notamment des écoles, des équipements périscolaires ou sportifs, associatifs, de la station d'épuration …) :

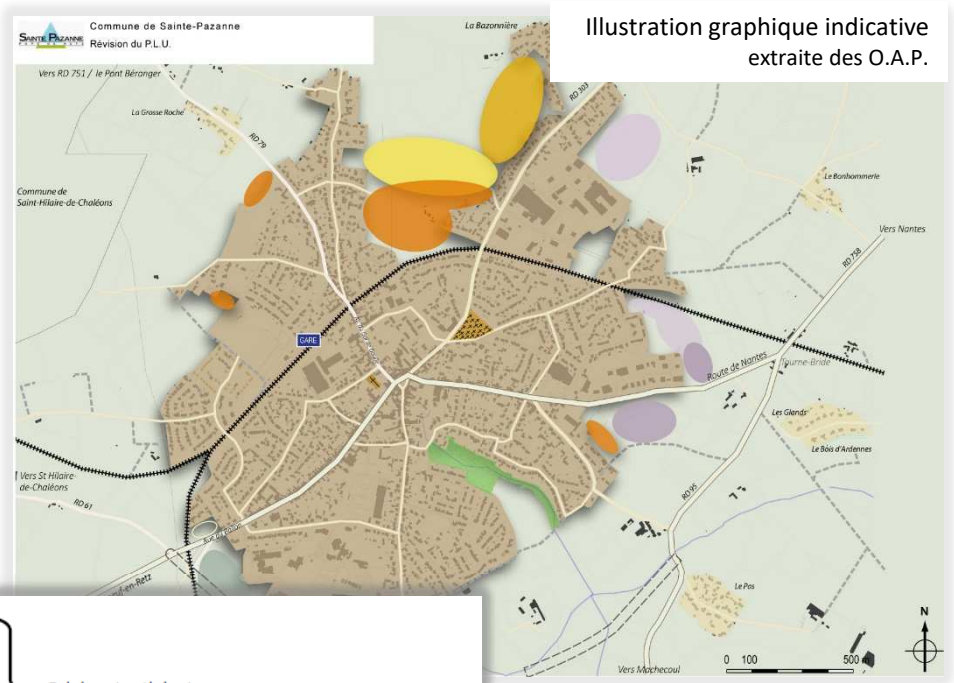
- de manière à favoriser la stabilisation des effectifs scolaires,
- et afin d'accompagner progressivement les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population par une offre adaptée en logements à destination des ménages ciblés, notamment personnes seules avec ou sans enfants, jeunes ménages, séniors et des personnes âgées aux ressources limitées,
- faciliter l'intégration à la vie locale des habitants nouveaux.

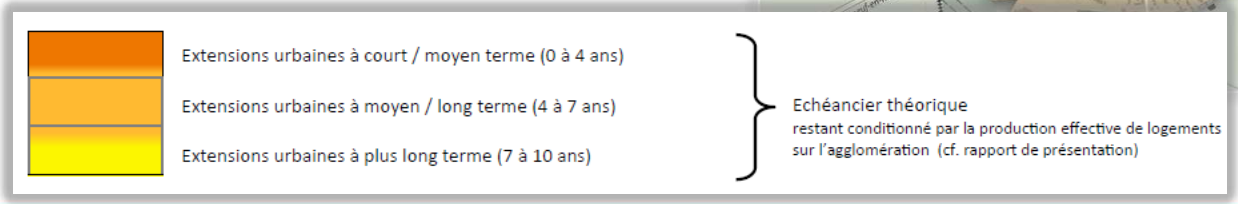
La régulation du développement urbain s'impose aussi pour atténuer les impacts pouvant être ressentis sur les espaces agricoles, les paysages et l'environnement.

Echelonner et maîtriser dans le temps la production de logements, notamment à travers les O.A.P.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissant un échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser et la définition par le règlement de zones 1AU et 2AU, sont un gage de régulation des apports en logements dans le temps (cf. Titre2 - chapitre 2.2).

Illustration graphique indicative
extraite des O.A.P.





2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Orientation 1.2. Promouvoir un mode de développement urbain économe et durable

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

La production des logements par renouvellement vise à privilégier :

- l'urbanisation d'entités végétales situées au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération : ''dents creuses'', divisions sur des parcelles déjà bâties pour permettre la création de logements, valorisation d'espaces verts collectifs non ou peu utilisés,
- le cas échéant la requalification de sites déjà partiellement bâtis, notamment d'anciens sites d'activités dans le centre et près de la gare, d'anciens hangars agricoles au sein du bourg,
- la reprise de logements vacants sur l'ensemble du territoire,
- l'urbanisation d'entités végétales situées au sein de l'enveloppe urbaine des villages et des quelques hameaux susceptibles de pouvoir recevoir à titre exceptionnel de nouveaux logements (STECAL),
- le changement de destination d'anciens bâtiments (agricoles ou d'activités) permettant de créer des logements nouveaux, que ce soit sur l'agglomération mais aussi en campagne (et dans ce cas, dans un objectif de mise en valeur d'éléments de patrimoine bâti rural et sous réserve d'être identifiés par le règlement du P.L.U.).

Les entités plus conséquentes et sites à forts enjeux urbains, propices à la création de nouveaux logements, sont concernés par des **orientations d'aménagement et de programmation**.

~ 40 % des logements nouveaux à créer par renouvellement urbain

Production de logements escomptée par renouvellement urbain, au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, des villages et hameaux constructibles (STECAL)

Potentiel de création de logements par renouvellement urbain (dans les 10 ans)	Nb de logements
a) Sur des terrains situés au sein de l'agglomération, **hors OAP**	85 à 90
b) Sur des terrains situés au sein de l'agglomération, visés par des **OAP**	175
c) Sur des terrains situés au sein des villages et des hameaux pouvant recevoir de nouveaux logements (STECAL)	15
TOTAL	**275 à 280**

54% du potentiel de logements escompté à dix ans en renouvellement urbain sont **couverts (garantis) par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, visant les principaux terrains et sites propices à la création de logements nouveaux.

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

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Potentiel de création de logements par renouvellement urbain (dans les 10 ans)	Nb de logements
TOTAL	**275 à 280**

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

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

- **l'étude de gisement foncier**, énoncée dans le Titre 1 - Chapitre 2.1.3, s'appuyant sur:
  - une analyse fine du tissu urbain en particulier des terrains dont la configuration et la surface offrent un potentiel de création de logements,
    la prise en compte des intentions de propriétaires ayant pu être émises dans le cadre de la concertation,
  - une mise à jour par la prise en compte de logements récemment réalisés ou en cours de réalisation ou de permis validés jusqu'à mi-2019 permettant la réalisation de logements d'ici l'approbation du PLU.

- **les orientations du PADD et leur traduction réglementaire** , permettant d'affiner le potentiel de création de logements permis par le PLU, en distinguant:
  - le potentiel sur des terrains libres de construction en zones Ua, Ub, hors OAP,
  - le potentiel sur des terrains visés par le principe de bande de 40 m par rapport à la voie pour créer des logements en secteur Ubm,
  - le potentiel sur des terrains concernés par des espaces à constructibilité limitée (restreignant les possibilités de création en 'second rideau'), en secteurs Ub et Uc,
  - le potentiel sur des terrains de l'enveloppe urbaine, visés par des OAP (pouvant être classés en zone U ou en zone AU).

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

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

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Le projet prévoit de satisfaire une offre complémentaire en logements par extensions maîtrisées de l'agglomération.

Seule l'agglomération (bourg) admet des possibilités d'extensions urbaines, à condition d'être maîtrisées, encadrées par les OAP, dans le respect de l'orientation « étoffer le tissu urbain du bourg par une offre diversifiée en logements ».

Les possibilités d'extension urbaine du bourg prennent donc en compte le potentiel attendu (néanmoins incertain) de création de logements par renouvellement urbain à dix ans (soit environ 280 logements)

Par conséquent, les extensions urbaines de l'agglomération, se limitent à un potentiel de création d'environ 460 à 470 logements permettant de satisfaire, avec les capacités de création de logements par renouvellement urbain, un besoin de production tout au plus, de 750 logements à dix ans à l'échelle communale.

Ces extensions urbaines sont définies et calibrées de manière à compléter et finaliser l'enveloppe urbaine de l'agglomération autour du centre-bourg, afin de procéder à un équilibrage du développement urbain autour du grand cœur de vie et de la centralité commerciale définie englobant la place de Retz, l'église et le secteur de la gare.
Ces espaces devant favoriser l'accueil de logements en extension de l'agglomération, doivent ainsi permettre de :

- soutenir la vitalité locale, en favorisant l'accueil de nouveaux ménages, en lien avec le centre-bourg et le secteur de la gare, avec les commerces, les équipements et services de l'agglomération,
- donner une lisibilité au développement urbain et à la préservation des espaces agricoles et naturels,
- permettre d'échelonner dans le temps la croissance démographique et urbaine afin de :
  - . l'adapter à un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et maîtriser les coûts du développement,
  - . préserver la cohésion sociale de la commune,
  - . atténuer les impacts du développement urbain sur l'agriculture, sur les paysages et l'environnement.

Un potentiel de création complémentaire de 460 à 470 logements par extension urbaine

Ces logements escomptés par extensions urbaines de l'agglomération devraient représenter environ 23,5 ha de terrain (au regard d'un objectif de densité minimale de 20 logements par ha retenus par le PADD, en compatibilité avec l'objectif de 18 à 20 logements / ha défini par le SCoT du Pays de Retz pour les pôles d'équilibre).

L'urbanisation de ces secteurs sera maîtrisée et encadrée :

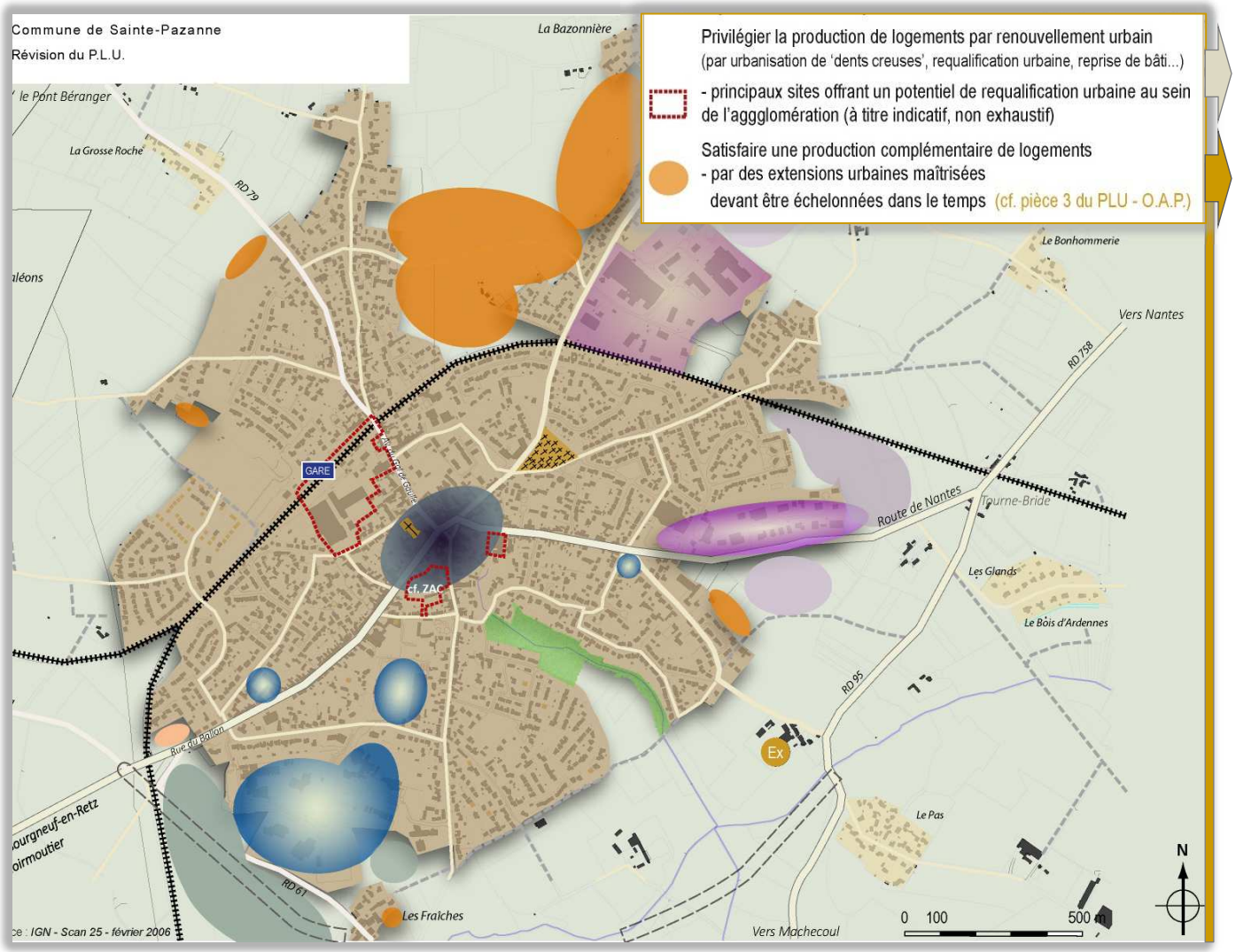
- *par les OAP, dans le respect de l'orientation (échelonner dans le temps cette croissance démographique et urbaine),*
- *le cas échéant, par une ZAC (zone d'aménagement concerté) sur le secteur des Ecaries, faisant l'objet d'études préalables en ce sens, ce secteur représentant la principale extension prévue à dix ans (environ 400 des 465 logements possibles en extension).*

Outre ce projet de ZAC, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extensions urbaines programmées à moyen ou long terme sera conditionnée par un besoin de création en logements perçu au regard de :

- *l'estimation production effective de logements constatée à moyen et long terme à compter de la date d'approbation du P.L.U., comparée avec*
- *l'objectif de production de 70 à 75 logements par an, devant être régulé dans le temps.*

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

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



2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Définition et choix de répartition des extensions urbaines

Les extensions urbaines prévues au projet de PADD ont été définies à l'appui d'un diagnostic urbain et environnemental.

La définition de la localisation des extensions urbaines prend en compte :

. les dispositions réglementaires en vigueur (loi SRU, Grenelles de l'environnement, loi d'orientation agricole, loi ALUR, SCOT du Pays de Retz…),

. la volonté d'assurer un rééquilibrage du développement urbain et de la répartition des ménages, autour du centre-bourg du secteur de la gare, tout en maintenant des possibilités d'accueil de nouveaux logements à proximité d'autres cœurs de vie de l'agglomération,

. la volonté d'éviter de porter atteinte à une qualité paysagère ou naturelle de site et d'éviter l'altération de zones humides : des études de pré-délimitation de zones humides (pour les principaux sites concernés) ont accompagné la définition de ces secteurs d'extensions urbaines,

. la volonté de limiter la consommation d'espace, de limiter la dispersion de la construction et de limiter les impacts sur des terrains à plus fort intérêt agricole, en prenant notamment en compte les espaces agricoles pérennes définis par le SCOT,

. la volonté de privilégier des terrains assez proches des cœurs de vie du bourg afin de favoriser l'accueil de ménages bénéficiant de conditions d'accessibilité aisées aux cœurs de vie du bourg, notamment à l'école, aux secteurs d'équipements collectifs, de services, permettant de limiter les déplacements routiers et les émissions polluantes et susceptibles de contribuer au réchauffement climatique,

. la prise en compte des sites d'activités agricoles localisés autour du bourg, se traduisant par la volonté d'éviter le développement de l'habitat à trop forte proximité de ces dernier et d'éviter de compromettre le maintien et/ou le développement de ces activités économiques,

. les possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Principales extensions urbaines, celles prévues sur un secteur allant des Ecaries jusqu'à La Bazonnière visent à un nouvel équilibre urbain, dans la continuité du rééquilibrage urbain nord-sud (par rapport à la voie-ferrée) bien amorcé à travers la ZAC du Malessard. L'urbanisation à terme de ce secteur, proche de la gare et du centre-bourg, doit également permettre d'améliorer le raccrochement par cheminements ''doux'', du secteur de La Bazonnière au centre-bourg via les Ecaries (cf. déplacements).

Outre le secteur des Ecaries, des petits secteurs d'extensions urbaines sont retenus pour satisfaire les besoins en logements notamment au regard de :

- *leur inscription quasiment dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération,*
- *du moindre impact pour l'agriculture que représenterait l'urbanisation de ces secteurs,*
- *leur capacité à être desservis et raccordés aux réseaux, aux lignes de transports collectifs,*
- *leur capacité à pouvoir être facilement reliés à un ou plusieurs cœurs de vie de la commune : chacun de ces secteurs bénéficie d'un positionnement à proximité d'au moins un des cœurs de vie ou d'activités de la commune,*
- *la volonté de disposer d'une offre géographique diversifiée en terrain constructible (au nord et au sud de l'agglomération).*

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Le PADD fixe un objectif de densité minimale de de 20 logements / ha en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz, dans une optique de gestion économe et raisonnée de l'espace

Afin de satisfaire la production d'environ 70 à 75 logements par an d'ici les 10 prochaines années par an tout en limitant le prélèvement d'espace d'intérêt agricole ou naturel, le projet :

- incite aux opérations de renouvellement urbain voire de densification urbaine au sein du bourg (cf. page précédente),
- exige qu'un minimum de densité urbaine (nombre de logements à l'hectare) soit respecté, aussi bien pour les principales opérations réalisées en renouvellement urbain ou celles réalisées en extensions urbaines, ces densités devant être adaptées au contexte urbain de l'opération projetée.

Afin d'assurer la réalisation de ces objectifs, le PADD s'appuie sur les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définies pour chacun des secteurs d'extension (cf. pièce n°3 du P.L.U.) afin de garantir le respect d'une densité d'au moins **20 logements par hectare** en fonction de leur environnement.

Les OAP définissent une densité minimale moyenne de 22 logements / ha * pour les secteurs concernés.

En prenant en compte l'ensemble de la production attendue de logements, y compris en dehors des périmètres soumis à des OAP, cet objectif de densité s'appliquant aux secteurs visés par des OAP permet d'envisager le respect d'une densité minimale de 20 logements / ha sur la globalité des nouveaux logements devant être créés ces dix prochaines années.

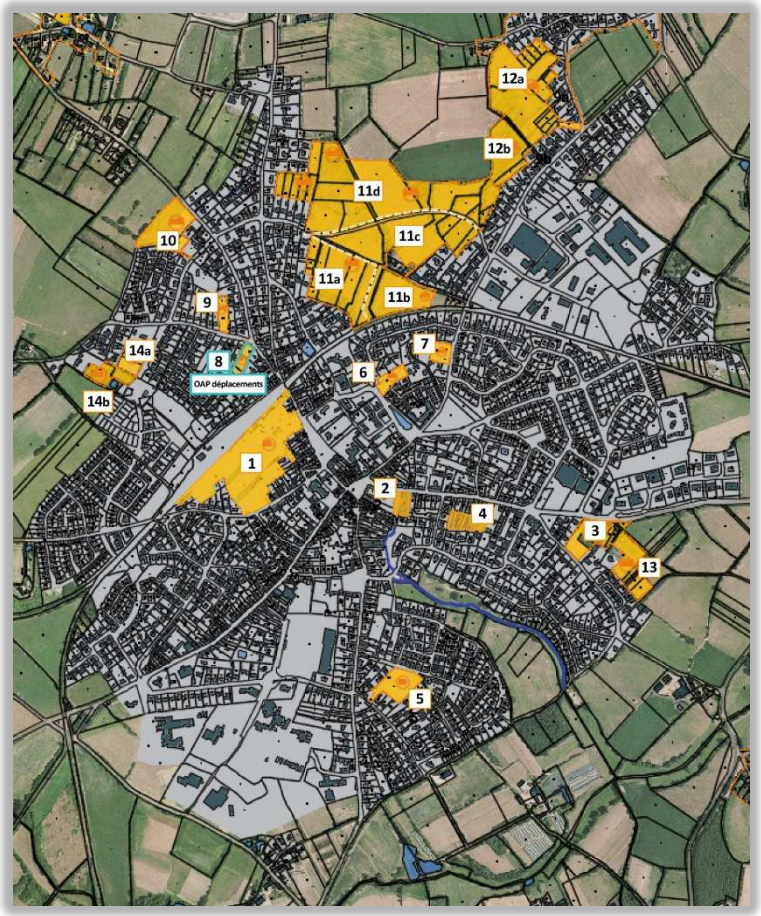
* *Densité calculée exprimée en logements / ha*

= *Rapport entre le total des logements produits et la surface consommée*
Voir le SCOT du Pays de Retz précisant les modalités de calcul de la densité des secteurs à vocation principale résidentielle.

20 logements par ha
l'objectif de densité urbaine minimale
pour éviter une consommation excessive d'espace

Densifier, oui, mais pas n'importe comment

Les O.A.P. *sont conçues pour orienter, cadrer et guider l'aménagement des secteurs en prenant en compte leur environnement et en respectant les objectif s et orientations du PADD*



2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Le PADD demande à adapter les formes urbaines pour créer des densités plus élevées de logements qui puissent être bien intégrées et acceptées par leur environnement

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

La recherche de densité urbaine, adaptée à l'environnement, doit amener les aménageurs à créer des formes urbaines variées dans les programmes d'aménagement, pouvant intégrer des logements collectifs ou intermédiaires ou privilégier des maisons en bande ou jumelées, pouvant s'inspirer des formes bâties anciennes plus denses du centre-bourg (rue de l'Hôtel de Ville, Place du Pays de Retz…) ou recréer des formes plus denses à travers des élévations plus conséquentes du bâti lorsque l'espace à aménager est suffisamment conséquent pour le permettre sans risquer d'apporter de gênes directes pour l'habitat environnant.

Les OAP à travers leurs dispositions générales précisent ces orientations applicables aux secteurs concernés. Les OAP plus stratégiques du secteur de la gare (OAP1) et celles relatives à la principale extension sur les Ecaries / les Répondres définies dans le cadre d'études préalables à la création de ZAC, spécifient les lignes directrices et grands objectifs d'aménagement et de formes urbaines déclinés pour chacun de ces secteurs.

Le PADD fixe un cadre et certaines conditions à la densification urbaine

La recherche d'utilisation économe et rationnelle de l'espace, traduite par des exigences de densités urbaines, ne doit pour autant aller à l'encontre de la qualité de l'urbanisme et de la qualité des conditions de vie des habitants.
D'une part, des objectifs de densités urbaines différents sont définis par les OAP sectorielles selon le secteur concerné, afin de les adapter à leur environnement et de favoriser une bonne insertion et acceptation de ces futures opérations par rapport à leur situation géographique et contexte urbain ou environnemental :
- Par exemple, les densités bien supérieures sont souhaitées dans le centre-bourg, sur le secteur de la gare (OAP1) profitant d'une surface conséquente (près de 4 ha de terrain d'assiette visé par l'OAP1) et d'un positionnement très favorable pour favoriser l'accueil de ménages. L'OAP 1 fixe néanmoins une graduation d'objectifs de densité à travers des orientations relatives aux hauteurs des constructions, témoignant de la volonté de s'adapter au mieux à son environnement et d'assurer au mieux la greffe du futur quartier avec l'habitat existant sur les marges du secteur, répondant à l'objectif d'urbanisation cohérente poursuivi par le PADD.
- Sur le secteur des Ecaries, les surfaces du terrain d'assiette de l'OAP11 offrent des capacités d'intégration de bâtiments plus élevés pour favoriser une densité urbaine plus élevée au cœur du secteur, mais l'environnement agricole et l'habitat pavillonnaire jouxtant le secteur d'étude militent pour réduire les hauteurs de construction à leur contact, motivant un objectif de densité global minimal de 20 logements / ha sur le secteur.
Ainsi, des densités légèrement moins élevées sont admises dans un contexte de quartier résidentiel, extérieur au centre-bourg. Au sein de ces quartiers, les densités internes doivent ensuite être adaptées pour assurer une greffe cohérente de l'opération avec son environnement urbain existant.
Mais perçues dans leur globalité, ces opérations visées par des OAP garantiront une densité minimale moyenne (22 logements par hectare) en phase avec les objectifs du PADD et en compatibilité avec le SCOT.

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

D'autre part, les créations de logements par valorisation de fonds de parcelles (en ''seconds rideaux''), notamment réalisée suite à une division parcellaire, doivent faire l'objet d'une certaine vigilance :

- Le PADD souhaite que ces opérations puissent s'inscrire dans une optique d'urbanisation cohérente de ces arrières de parcelles et qu'elles ne nuisent pas au caractère urbanistique et à la qualité des conditions de voisinage sur le secteur concerné.
- Ces opérations doivent même être évitées lorsqu'elles concernent des parties de terrains localisées au contact:
  - d'espaces d'activités existants ou pouvant être développés à l'avenir,
  - d'espaces agricoles ou naturels ou qui plus est, en direction de site d'exploitation agricole.

C'est notamment le cas pour les secteurs de l'agglomération au contact avec les zones d'activités existantes ou projetées (Les Berthaudières, Beausoleil nord et sud) ou au contact avec des secteurs agricoles, en particulier sur les hameaux constructibles.

Ces opérations pourraient alors être perçues comme des formes d'extensions urbaines qui ne sont pas prévues par le PADD pour satisfaire les besoins en logements à dix ans, puisque le PADD cherche avant toute chose à permettre la densification urbaine au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et à définir des stratégies d'extensions urbaines pour créer de nouveaux logements, mais dans tous les cas, en privilégiant l'accueil de nouveaux ménages à proximité des cœurs de vie de l'agglomération.

Le PADD met l'accent sur la mixité urbaine à favoriser, pour animer la vie urbaine, rompre la monotonie des espaces :

il invite ainsi à réfléchir sur l'opportunité d'insérer dans le tissu urbain à dominante d'habitat, des constructions ou l'aménagement d'espaces ayant une destination autre mais complémentaire à l'habitat.
Le projet apporte déjà quelques illustrations et traductions de cette orientation à travers les OAP1 du secteur de le gare et OAP11 du secteur des Ecaries, pour lesquels est préconisée la conservation d'espaces d'intérêt collectif et l'intégration au secteur de la gare, de constructions ayant une autre destination que l'habitat (tertiaire, commerces…). Le projet confirme et renforcer également la place de secteurs d'intérêt collectif au sein de l'agglomération (pôle d'équipements au Sud, 'coulée verte'…).

Ces dispositions sont destinées à renforcer les services à la population (voire les commerces), à promouvoir une offre en espace d'intérêt collectif, bâti ou non, indispensable au bien-être de la collectivité.

C'est aussi dans ce même état d'esprit que le PADD fixe des objectifs de conservation voire de création d'espaces d'aération urbaine, qui apparaissent indispensables à la qualité de la vie en ville.

Cet objectif est notamment décliné par la volonté de préserver des îlots ou 'coulée' d'espaces verts à usage collectif au sein de l'agglomération et par l'incitation à l'aménagement d'espaces assurant une respiration de futurs quartiers, pour les principaux secteurs concernés visés par des OAP (cf. secteurs de la gare et des Ecaries en particulier).

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Le PADD met l'accent sur la nécessité de développer un urbanisme et des projets d'aménagement obéissant à une ambition de qualité environnementale et de développement durable

La qualité de l'urbanisme au service de la qualité de vie des habitants, c'est aussi l'une des aspirations émises par le P.A.D.D et par les orientations d'aménagement et de programmation : les futures opérations d'aménagement doivent veiller à assurer leur greffe par rapport à leur environnement, elles doivent réfléchir les formes urbaines, la qualité et le confort de vie des habitants de manière à ''offrir à chacun d'eux des conditions d'accès au logement séduisantes (cf. O.A.P.– Partie I).

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs à enjeux urbains relaient cette préoccupation en s'attachant notamment à préserver un minimum d'espaces verts au sein de ces secteurs, à la fois pour apporter de la respiration au quartier et à ses habitants, leur proposer des espaces de vie extérieurs agréables.
Les futurs aménageurs sont invités à concevoir les futures opérations dans cette optique, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies le cas échéant sur le secteur concerné.

Des dispositions réglementaires sont également prévues pour prendre en compte des espaces ou éléments d'intérêt paysager et pour gérer les eaux usées et pluviales. Les projets d'aménagement devront éviter les excès d'imperméabilisation des sols, qui sont préjudiciables à la gestion des eaux de ruissellement en agglomération et qui impliqueraient des besoins d'adaptation de réseaux publics et des coûts pour la collectivité.
Par ailleurs, la couverture du territoire par les communications numériques représente également un objectif pour faciliter l'accès à ce mode de communication pour tout ménage. Pour les nouveaux quartiers d'habitat, sera exigée la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de fibre optique.

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Orientation 1.3. Assurer l'accès au logement par une offre diversifiée et adaptée au territoire pazenais

Le PADD souhaite favoriser la diversité de l'offre en logements, répondant aux enjeux soulevés par le diagnostic : desserrement des ménages, rajeunissement de la population mais aussi anticipation d'un accroissement à venir des séniors et des personnes âgées, augmentation progressive du coût du foncier et de l'immobilier (sur un territoire attractif) fragilisant l'accès au logement pour tous et la mixité sociale de la population.

L'offre en logements doit rester accessible à tout type de ménages et doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes ménages, de séniors, de personnes âgées. Les orientations générales du P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation (orientations d'aménagement de secteurs destinés à l'urbanisation), demandent notamment que l'offre en logements intègre :

- une diversité de l'offre en terrains à bâtir : Il s'agit d'offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace, de prévoir des terrains adaptés à la réalisation de maisons individuelles, mais aussi d'autres pouvant recevoir des logements intermédiaires ou collectifs, que ce soit en accession ou en location, en prévoyant notamment une part de logements sociaux.
- une diversité dans des objectifs de mixité sociale : face aux pressions sur l'immobilier, aux apports migratoires et notamment de jeunes ménages et compte tenu du vieillissement à venir de la population, la diversité de l'offre en logements, s'impose pour faciliter l'accès au logement à tout type de ménages, jeunes ou moins jeunes, séniors ou personnes âgées, actifs ou personnes aux revenus plus limités.

  Le PADD traduit cet objectif en compatibilité avec le SCOT, par une orientation fixant non seulement des objectifs de réalisation de différents types de logements vus précédemment (collectifs, intermédiaires, individuels groupés…), mais aussi par un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux répondant aux objectifs fixés par le PLH Pornic Agglo Pays de Retz.

L'offre en logements locatifs et notamment en logements locatifs sociaux doit faciliter l'accès au logement à des ménages aux ressources limitées. La Commune disposant de peu de logements locatifs sociaux (environ 7 %), ce besoin se fait notamment ressentir pour faciliter l'accès au logement pour des jeunes, des ménages aux revenus limités et notamment pour des séniors ou des aînés souhaitant se maintenir sur la commune de Sainte-Pazanne, dans un logement plus adapté à leur mode et condition de vie et le cas échéant à leurs ressources.

Les OAP déclinent l'objectif de production minimale de 25% de logements locatifs sociaux par rapport à la production globale prévue sur dix ans, soit un besoin minimal de 175 logements locatifs sociaux au regard d'un objectif de 70 à 75 logements par an à réaliser dans les dix ans, en adéquation avec les objectifs du PLH.

- une mixité au sein des opérations d'aménagement :

  L'installation de ménages exige une offre diversifiée en logements, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété, devant comprendre une part de logements aidés en compatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLH. Les OAP demandent de favoriser la réalisation de logements sociaux sur les principaux secteurs de renouvellement urbain et d'extension urbaine. La production de logements sociaux pourrait aussi réalisée par le biais de l'amélioration et du conventionnement des locatifs existants.

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

La diversité de l'offre s'exprime aussi par la mixité de localisation des logements nouveaux : opérations du bourg, hameau de la Verderie, rénovation de bâtiments en campagne, que ce soit par la réhabilitation de logements vacants ou le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Une offre complémentaire de logements en accession sociale est aussi préconisée et retraduite dans le projet d'aménagement du secteur des Ecaries (cf. OAP11) faisant l'objet d'études préalables à la création de ZAC. La Commune étant à l'initiative de ce projet, souhaite imposer une production minimale de 10 à 15 % de logements en accession sociale, illustrant la volonté municipale d'assurer la diversité de l'offre en logements.
La Commune souhaite par ailleurs mettre à profit sa maîtrise foncière publique sur un terrain proche de la gare pour envisager la réalisation de logements pour les jeunes travailleurs, projet mené conjointement avec Pornic Agglo Pays de Retz.

A défaut d'opérations d'initiative publique tel que la ZAC, la Commune veille à travers la concertation et les négociations menées avec des bailleurs, avec des investisseurs privés, à les inciter à promouvoir une certaine diversité et mixité dans l'offre en logements.

La programmation de logements entrevue par le PADD favorise par ailleurs une mixité également géographique de l'offre en logements, permettant d'offrir un panel de terrains à bâtir et d'offre en logements répartis en priorité sur le centre-bourg ou proche du centre-bourg, tout en conservant des capacités de construction nouvelle sur des secteurs périphériques du cœur de l'agglomération et hors agglomération, sur les villages et sur les hameaux faisant office de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) que sont les 'hameaux' du Pas, des Glands / Bois d'Ardennes, de l'Herpinière et de la Boitellerie.

En compatibilité ave le SCOT du Pays de Retz, la Commune de Sainte-Pazanne veillera à disposer de conditions d'accueil de gens de passage ou du voyage sur son territoire, pour du stationnement de courte durée, en fonction des décisions par la communauté d'agglomération, compétente en ce domaine.

Le Projet entend favoriser la reprise de logements anciens ou vacants

En cohérence avec la loi ALUR et ayant pour objectif de réduire la consommation d'espace liée au développement de l'habitat, le PADD souligne la volonté communale de favoriser en premier lieu le renouvellement urbain.

Cela passe notamment par un encouragement à la reprise de logements anciens ou de logements vacants. Cet objectif s'est notamment traduit dans la programmation de logements à dix ans, par la prise en compte d'un objectif de réduction du besoin de création de logements en escomptant une reprise d'une dizaine de logements vacants (sur dix ans) permettant de revenir à une part de logements vacants très réduite (de l'ordre de 3 %) plus faible que celle relevée ces dernières années, ce qui semble constituer un objectif ambitieux au regard de la faible part de logements réellement vacants existants sur le territoire.

Il est à préciser que l'INSEE relevait en 2015, 113 logements vacants, alors qu'il n'en dénombrait que 75 en 2010 (et 35 selon le RGP de 1999). Ces derniers relevés intègrent des plateformes de constructions en cours de réalisation et semblent comprendre des logements comptabilisés comme vacants correspondant ou bien à des logements locatifs pour lesquels une transition de location pouvait être en cours ou à des logements déclarés vacants mais conservés par leur propriétaire et ne disposant d'aucune mise sur le marché.

Il apparaît qu'au regard de levés de terrain, cette donnée de 2015 semble largement surestimée et ne correspond pas à la réalité du marché, pour une commune attractive faisant l'objet de certaines pressions immobilières et pour laquelle ne pourcentage de logements vacants s'avère au final très réduit par rapport à l'ensemble du parc, témoin d'une certaine tension sur le marché.

2.1.2. Axe 1 : Soutenir la vitalité du territoire par un développement maîtrisé de l'habitat en lien avec les cœurs de vie

Le PADD souhaite permettre la création de logements en campagne à travers la mise en valeur d'anciens bâtiments de caractère

Le P.A.D.D. admet s'il y a lieu, des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments (agricoles), qui sont essentiellement destinées à favoriser le maintien, l'entretien de bâtisses présentant un intérêt architectural et patrimonial, souvent en pierres.

En dehors de l'agglomération, ces possibilités de changement de destination peuvent être admises à condition :

- qu'elles ne gênent pas le fonctionnement ou le développement voire la reprise d'exploitations agricoles,
- qu'elles ne créent pas de formes de mitage d'espace agricole ou naturel,
- qu'elles ne créent pas de gênes pour la voisinage existant,
- que les bâtiments en question puissent être facilement raccordés aux réseaux existants et puissent disposer de système d'assainissement (non collectif) au normes…

L'annexe 3 du règlement du PLU, précise les principaux critères retenus pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, que ce soit pour permettre la création de logements, voire pour une mise en valeur destinée à d'autres usages, notamment touristiques ou économiques, selon les dispositions apportées par le règlement.

34 possibilités de changement de destination sont définies au projet de PLU sur des hameaux ou lieux-dits en zone à dominante agricole ou naturelle permettant la création de nouveaux logements et de façon ponctuelle et très limitée pour d'autres destinations (hébergement touristique, activités de services…). Ces possibilités de changement de destination sont répertoriées par des fiches en annexe n°3 du règlement.

Si l'on s'en réfère au nombre de cas réalisés depuis l'approbation du premier PLU et à la concertation menée dans le cadre de la révision du P.L.U., tout au plus 10 cas répertoriés pourrait être concernée par des changements de destination dans les dix années à venir pour l'essentiel pour des destinations autres que le logement.

Favoriser les travaux d'amélioration du confort de vie des habitants dans le respect du patrimoine, du caractère des hameaux et de l'environnement en particulier :

- les travaux améliorant les performances énergétiques des habitations existantes, les mises aux normes et travaux améliorant l'efficacité des dispositifs d'assainissement des habitations,
- l'extension raisonnée des habitations existantes sans création de logement nouveau.

2.1.3. Axe 2 : Favoriser le dynamisme des cœurs de vie et d'emploi (et leurs relations avec les secteurs d'habitat)

Rappel des enjeux et besoins liés au développement économique

Pôle d'équilibre à l'échelle du Pays de Retz, le territoire de Sainte-Pazanne se doit d'accompagner sa croissance démographique et l'accueil de nouveaux ménages par différentes formes de développement économique, pour :

- disposer de commerces et services destinés à satisfaire les besoins de la population,
- conserver voire renforcer un tissu d'entreprises industrielles, artisanales et d'exploitations agricoles, qui participent à la vitalité du territoire,
- offrir un minimum d'emplois de proximité et essayer de resserrer les liens entre lieu de vie et d'emploi.

Le développement économique doit néanmoins être pensé dans une logique de complémentarité, de synergie en activités, entre espace : la réflexion dépasse le cercle communal mais s'inscrit, a minima pour la programmation de zones d'activités économiques et la recherche d'emplois de proximité, dans une logique intercommunale et de bassin d'emplois.

Le développement de Sainte-Pazanne doit notamment prendre en considération la proximité d'un parc d'activités conséquent comme celui du Pont Béranger, situé plus au Nord sur l'axe Nantes-Pornic (RD751), défini comme Zone d'équilibre par le SCOT.

Le tissu économique de Sainte-Pazanne repose quant à lui sur :

. ses activités commerciales et de services surtout concentrées dans le centre-bourg et développées en entrée Est d'agglomération (Les Charmes / Beausoleil),

· des activités industrielles et artisanales, essentiellement implantées sur les zones de Beausoleil nord (route de Nantes, en bordure de la RD758) et sur celle des Berthaudières (route du Pellerin),

. les activités de la carrière,

. des exploitations agricoles (et de manière limitée viticoles), représentant une des forces économiques du territoire (cf. chapitre 2.1.4) , en marquant également son identité,

· quelques activités et structures davantage liées au tourisme et aux loisirs, mais qui restent encore limitées (exemple d'activités sur le Breil, en campagne).

Entre l'agglomération nantaise et le littoral, desservi par le RD758, Sainte-Pazanne bénéficie d'atouts pour accueillir des activités sensibles à cette situation géographique et au dynamisme démographique du territoire.
L'attractivité du territoire pazenais se traduit pour l'essentiel par l'accueil de ménages actifs, recherchant une tranquillité et cadre de vie.

Le développement de Sainte-Pazanne doit aussi être économique et réussir à dégager et développer des synergies entre ses activités, afin de :

· proposer des activités, une offre commerciale intéressante et des services de proximité aux habitants,

· inciter à l'implantation d'entreprises pouvant drainer avec elles des actifs résidant sur la commune ou des communes proches, participant ainsi à l'enrichissement social des collectivités,

· offrir des emplois de proximité de manière à limiter les trajets domicile - travail et leur impact environnemental,

· soutenir la vitalité communale et intercommunale par la création de richesses induites par le développement économique local.

2.1.3. Axe 2 : Favoriser le dynamisme des cœurs de vie et d'emploi (et leurs relations avec les secteurs d'habitat)

Orientation 2.1. Conforter voire étoffer la vitalité du centre-bourg

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

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

Le soutien aux commerces et services est nécessaire pour maintenir la vitalité du centre-bourg, en particulier sur l'espace de centralité commerciale correspondant au centre-bourg jusqu'au secteur de la gare.

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

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

1°) Soutenir le maintien, la reprise et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du centre-bourg :

En ce sens, il s'agit de conserver et si possible d'étoffer en priorité les linéaires commerciaux et de services existants dans la centralité commerciale, correspondant globalement à la rue de l'Hôtel de Ville et au secteur allant de la Place de Retz jusqu'au secteur de la gare via l'avenue du Général de Gaulle (cf. page suivante).

L'opération de requalification du secteur d'activités proche de la gare représente à ce titre une réelle opportunité pour renforcer l'offre en commerces et services dans cette centralité commerciale.

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

Le choix d'accueil de logements à travers les opérations de requalification sur l'ancien secteur d'activités de la gare et d'extension urbaine sur le secteur des Ecaries, représentant à eux seuls par leur capacité d'accueil, les 2/3 des besoins en logements à dix ans, s'inscrivent dans cette optique.

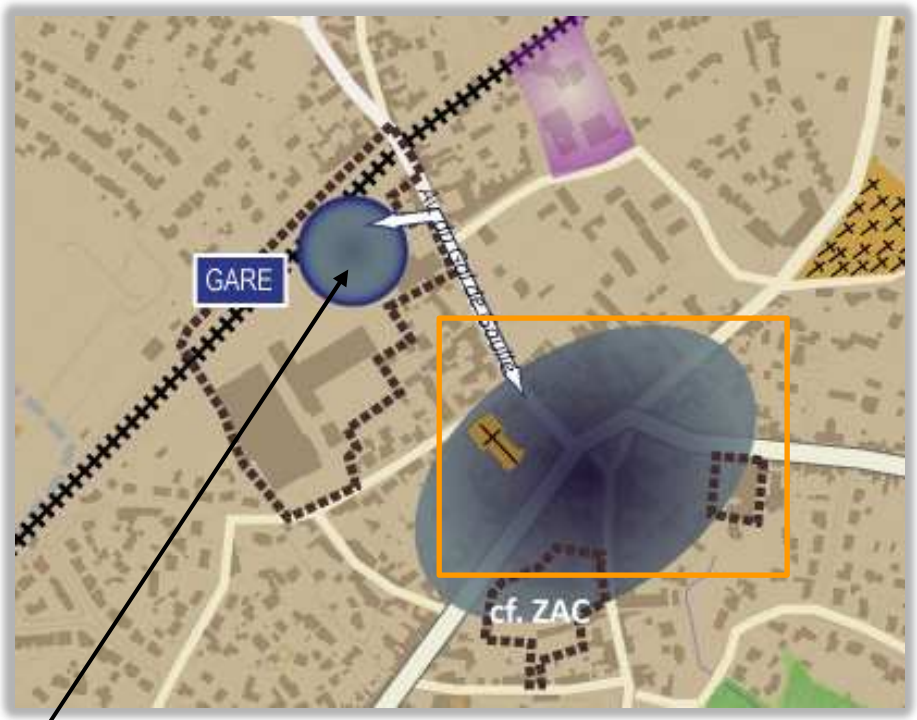
3°) Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité aux cœurs de vie, en particulier au centre-bourg, à savoir en réadaptant le stationnement (selon les périodes de forte fréquentation ou de basse saison) et en optimisant les conditions d'accès aux commerces et services pour les piétons voire les cycles, dans la continuité des actions de retraitement des espaces publics déjà opérées ces dernières années.

2.1.3. Axe 2 : Favoriser le dynamisme des cœurs de vie et d'emploi (et leurs relations avec les secteurs d'habitat)

Linéaires commerciaux et de services dans le centre-bourg à conserver dans le centre-bourg



Locaux commerciaux et de services existant en 2017
(cf. diagnostic)



Complément pouvant être créé près de la gare

Conserver et si possible consolider le tissu de commerces et services du centre-bourg

Le coeur de bourg et ses commerces et services

Envisager des possibilités d'extension du coeur de vie du centre-bourg, pour en soutenir et étoffer le tissu de commerces et de services

Site de la gare et ses abords :
des perspectives de requalification pouvant intégrer des commerces et services ?

Voir aussi

- orientations relatives à l'habitat
- orientations relatives aux déplacements

2.1.3. Axe 2 : Favoriser le dynamisme des cœurs de vie et d'emploi (et leurs relations avec les secteurs d'habitat)

Orientation 2.2. Favoriser un développement complémentaire des secteurs d'activités économiques

Favoriser le développement d'activités commerciales et de services en entrée Est de l'agglomération, qui soient complémentaires de celles de la centralité commerciale du centre-bourg

Le développement de la zone d'activités commerciales (ZACOM) sur le secteur de Beausoleil (en l'occurrence au Sud de la RD 758), vient renforcer l'offre en équipement commercial déjà existant sur ce secteur d'entrée d'agglomération, de manière à :

- Enrichir l'offre en surfaces commerciales plus conséquentes (supérieures à 1000 m² de surface de plancher),
- Compléter le tissu commercial et l'offre en commerces par rapport à celle existante en centre-bourg,

de manière à accompagner le développement démographique, espérer satisfaire une demande croissante locale et capter sur le territoire une clientèle susceptible de fréquenter les zones commerciales extérieures à Sainte-Pazanne.

Ce développement s'inscrit dans la logique de renforcement des fonctions et de la dimension du pôle d'équilibre pazenais, en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz qui intègre ce projet de ZACOM (cf. document d'aménagement commercial).

Offrir des possibilités de développement et d'accueil des autres activités économiques (industrielles, artisanales…) en renforçant les espaces d'activités des Berthaudières et de Beausoleil

Le PADD vise d'une part à optimiser les possibilités de développement des activités existantes, en particulier celles implantées sur des secteurs spécifiquement destinés aux activités économiques.

Il s'agit de leur offrir dans la mesure du possible, des possibilités d'extension et de leur assurer de bonnes conditions de desserte, notamment par les communications numériques (cf. chapitre 2.1.4 – orientation 3.1).

Le PADD prévoit aussi des possibilités d'extension des zones d'activités existantes, en cohérence avec la programmation de développement économique défini à l'échelle intercommunale par la Communauté d'agglomération :

- Extension de la zone d'activités de Beausoleil nord, portée par Pornic Agglomération Pays de Retz, pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises à caractère plutôt artisanal ou tertiaire, pouvant bénéficier d'une belle exposition et perception depuis la RD 758 et ainsi d'une desserte intéressante (notamment pour celles plutôt tournées vers l'agglomération nantaise).
- Extension plus limitée de la zone d'activités des Berthaudières, plutôt destinée à satisfaire des besoins d'extensions des établissements déjà en place sur cette zone voire d'accueillir des entreprises liées et/ou complémentaires à ces activités existantes sur Les Berthaudières. La Commune se réserve ainsi une capacité d'extension à moyen ou long terme, intégrée à la programmation de développement économique de Pornic Agglomération Pays de Retz, afin de pouvoir répondre à d'éventuels besoins locaux.

2.1.3. Axe 2 : Favoriser le dynamisme des cœurs de vie et d'emploi (et leurs relations avec les secteurs d'habitat)

Le PADD veille aussi à permettre le maintien des activités économiques situées en campagne, participant à la vie et à l'animation des hameaux et lieux-dits concernés.
Le maintien et l'accueil d'entreprises et d'emplois de proximité s'imposent en accompagnement du développement de l'habitat local non seulement pour maintenir la vitalité du bassin d'emplois local mais aussi pour limiter dans la mesure du possible les déplacements quotidiens domicile-travail.
L'économie locale doit donc être soutenue afin que la commune maintienne sa vitalité et favorise le maintien d'emplois de proximité.

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

- sur le bourg, dès lors qu'elles s'inscrivent sur des sites à vocation économique, que leur activité reste compatible avec leur environnement et remet pas en cause des possibilités de requalification urbaine envisagées par la commune,
- au sein de hameaux ou de lieux-dits localisés en zone agricole (exemples : site d'un menuisier sur La Bourgeoisie).

Le projet affirme par ailleurs la volonté communale de préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles, piliers du tissu économique local (voir le chapitre 2.1.4 suivant et orientation 4.1 : préservation de l'espace agricole).

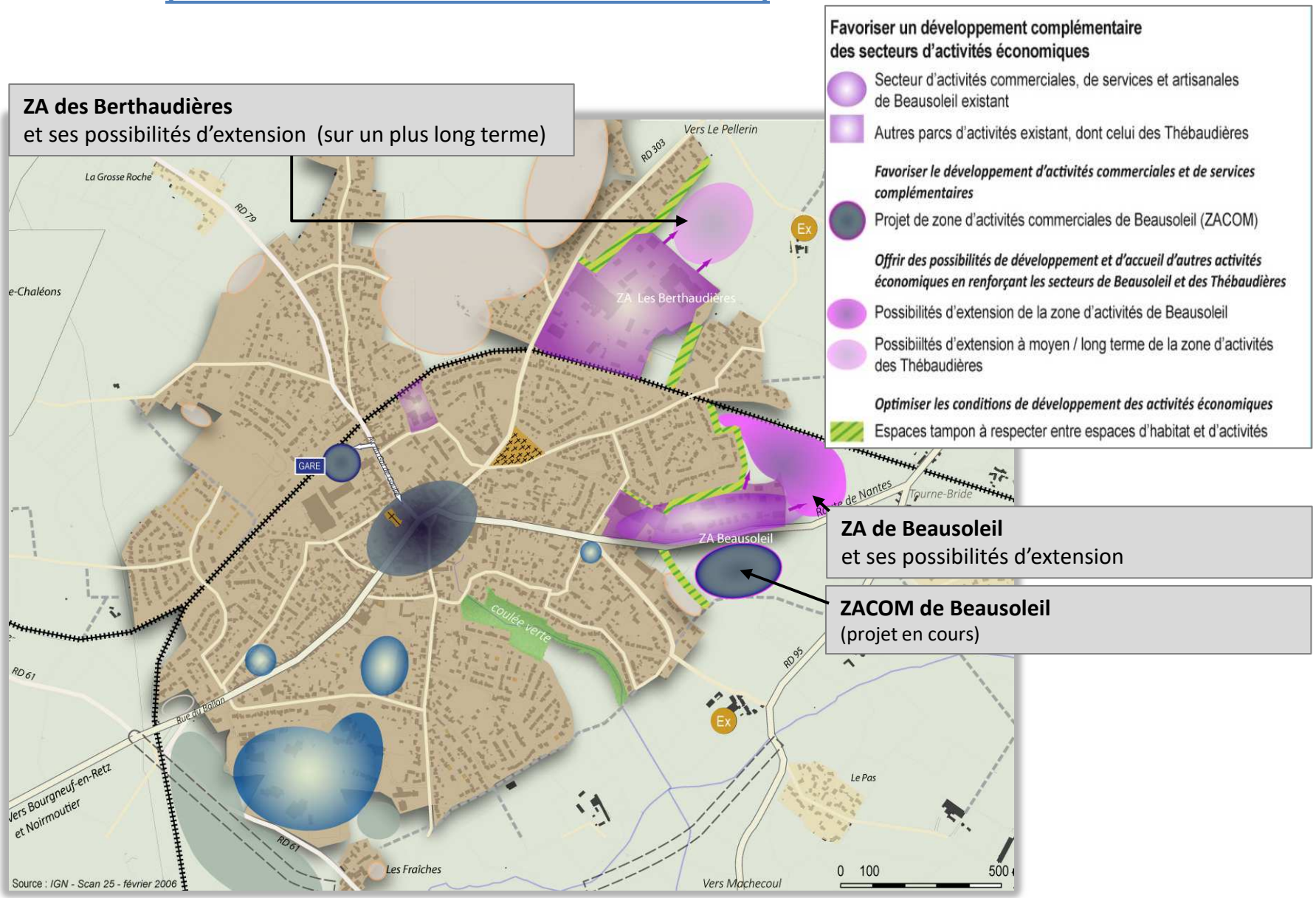
Le soutien accordé au tissu économique local existant s'inscrit dans une logique intercommunale, dans le respect des orientations du SCoT, visant à assurer la complémentarité des stratégies de développement économique à l'échelle supra-communale.

Optimiser les conditions de bon fonctionnement de développement des activités économiques

Il s'agit de :

- 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, comme cela est précisé par ailleurs (cf. chapitre 2.1.4 – orientation 3.1).

2.1.3. Axe 2 : Favoriser le dynamisme des cœurs de vie et d'emploi (et leurs relations avec les secteurs d'habitat)



2.1.3. Axe 2 : Favoriser le dynamisme des cœurs de vie et d'emploi (et leurs relations avec les secteurs d'habitat)

Orientation 2.3. Renforcer et adapter l'offre en espaces de vie et équipements d'intérêt collectif

Conforter le développement du principal pôle d'équipements d'intérêt collectif au Sud du bourg et préserver de manière générale des capacités d'évolution des équipements d'intérêt collectif

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

Ces équipements ou espaces d'intérêt collectif constituent des lieux de vie participant à l'animation et à la structuration du bourg. Leur maintien est garant de la convivialité et de la cohésion urbaine du bourg.

C'est pourquoi le PADD vise tout d'abord à conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif, notamment pour les équipements sportifs et récréatifs existants au Sud du bourg, sur ce qui représente le principal lieu d'équipements s'adressant à la population locale mais aussi extérieure. Le PLU conserver ainsi des possibilités d'extension, de cet espace.

Conforter le pôle d'équipements existants au Sud de l'agglomération s'avère nécessaire pour que Sainte-Pazanne soit en mesure de continuer à assurer son rôle de pôle d'équilibre, passant notamment par la faculté à pouvoir mettre en adéquation son niveau d'équipements par rapport aux besoins émanant du développement sur sa commune et les territoires environnants.

Préserver des possibilités d'implantation de nouveaux équipements ou espaces d'intérêt collectif, ''de proximité'' à l'égard des quartiers d'habitat (notamment au nord de la voie-ferrée) et en particulier des espaces verts collectifs ''de quartiers'', connectés à la trame 'verte' de la commune

Outre le pôle d'équipements Sud de l'agglomération, le cœur de vie principal que représente le centre-bourg et la présence d'autres équipements participant à l'animation de quartiers et du bourg, le PADD fixe pour objectif de favoriser l'accès à des espaces d'intérêt collectif de proximité pour tout habitant.

A l'heure où la densification investit le tissu urbain et tandis que des extensions écartent des quartiers nouveaux des principaux cœurs de vie et d'équipement existants, il apparaît aussi indispensable d'affirmer des espaces de respiration urbaine, des lieux de vie extérieure que ce soit au sein de l'agglomération ou à l'extérieur.

C'est en ce sens que :

- l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif au sein du futur secteur d'habitat des Ecaries (cf. OAP11 et 12)), pouvant le cas échant recevoir un ou des équipements collectifs, s'impose pour affirmer une nouvelle coulée verte accessible au public et un espace fédérateur, entre la Bazonnière et le reste de l'agglomération, facilitant pour ses habitants, l'accès au quartier de la gare et au centre-bourg ;
- d'autres espaces d'intérêt collectif peuvent également être envisagés à l'échelle de quartiers, y compris à proximité du centre-bourg , comme l'encourage l'OAP1 (du secteur de la gare).

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

2.1.3. Axe 2 : Favoriser le dynamisme des cœurs de vie et d'emploi (et leurs relations avec les secteurs d'habitat)



2.1.3. Axe 2 : Favoriser le dynamisme des cœurs de vie et d'emploi (et leurs relations avec les secteurs d'habitat)

Orientation 2.3. Renforcer et adapter l'offre en espaces de vie et équipements d'intérêt collectif

Entretenir et permettre l'aménagement de la ''coulée verte''

La ''coulée verte'' constitue un espace de respiration urbaine situé aux portes du centre-bourg et s'ouvrant sur la campagne et le monde agricole.

Cet espace aménagé pour son intérêt et usage collectif doit être entretenu pour qu'il conserve ses qualités naturelles et paysagères et son attrait auprès des promeneurs et des habitants.

Savoir aménager en campagne, des lieux de vie, notamment sur les villages et des hameaux, à condition que cela ne gêne pas les activités agricoles

Le bourg et notamment le centre-bourg concentre la plupart des équipements d'intérêt collectif et une grande proportion des déplacements piétonniers quotidiens.

La poursuite du retraitement et de la valorisation des espaces publics du bourg, réalisés dans le cadre du Plan de Référence et du PAVE doit permettre :

- d'améliorer les conditions de déplacement et de relation en directions des cœurs de vie du bourg (liaisons avec le secteur de l'école et la salle polyvalente, liaisons avec le secteur de l'église et de la mairie),
- de renforcer la convivialité des espaces publics et de la vie locale,
- de favoriser la fréquentation du centre-bourg, de ses services et équipements.

Soutenir l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du bourg : la commune est propriétaire d'un terrain attenant aux ateliers municipaux à proximité immédiate du cœur de vie comprenant l'école et les équipements de loisirs. Ce terrain, constitutif d'un site de renouvellement urbain et dont le positionnement est stratégique en cœur de bourg, constitue une réserve foncière pour soutenir l'implantation éventuelle d'un commerce ou autres services à la population.

La convivialité du bourg passe également par le maintien de secteurs d'aération urbaine constitués par des jardins privés que le PLU entends maintenir.

2.1.4. Axe 3 : Assurer l'attractivité de Sainte-Pazanne par une amélioration de la qualité des déplacements et des communications

Cet axe stratégique relatif à l'amélioration de la qualité des déplacements et des communications, fait écho aux principaux enjeux et besoins soulevés par le diagnostic et rappelés de façon synthétique ci-contre.

Principaux enjeux et besoins définis :

- Le besoin de tisser des liens plus forts entre les lieux d'habitat et les cours de vie dans une logique de développement durable, en rendant les déplacements notamment collectifs et ''doux'' intéressants, attractifs et performants,
- Le besoin d'améliorer les déplacement sur la RD 758 et revoir la traversée du bourg par le RDE 758,
- Le besoin d'adapter les déplacements au développement urbain et au décentrage de l'habitat au nord (de la voie-ferrée) par rapport au principaux équipements situés au sud,
- Le besoin d'améliorer les conditions d'accès à la gare (y compris les conditions de stationnement),
- Le besoin de renforcer et de rendre agréable les liaisons notamment ''douces'' entre l'agglomération et le reste du territoire, gage de cohésion du territoire.

Cet axe stratégique se décline en trois orientations générales structurantes suivant une logique développée ci-après :

Logique de l'organisation des orientations relatives à l'amélioration des déplacements et des communications

1/ Améliorer la qualité des liaisons de l'agglomération avec les territoires extérieurs

1. Définition des orientations de déplacements favorisant l'ouverture de Sainte-Pazanne sur l'extérieur, sa relation avec les centres d'emploi extérieurs (notamment par le transport collectif) et avec les communes riveraines

2/ Mieux adapter les déplacements routiers à leur fonctionnalité

2. Poursuite d'orientations relatives à l'amélioration des déplacements spécifiquement routiers préconisés, plus centrés à l'échelle de l'agglomération
…. Orientations permettant de mieux justifier les orientations visant à améliorer les déplacements ''doux'' sur l'agglomération (3).

3/ Poursuivre un développement qualitatif pertinent de continuités piétonnières et cyclables

3. Développement des orientations visant à améliorer les déplacements ''doux'' :
- Sur l'agglomération,
- Les relations bourg / villages / hameaux (ou principaux hameaux)
- En campagne

2.1.4. Axe 3 : Assurer l'attractivité de Sainte-Pazanne par une amélioration de la qualité des déplacements et des communications

Orientation 3.1. Améliorer la qualité des liaisons de l'agglomération avec les territoires extérieurs

Le PADD met l'accent sur la nécessité d'améliorer la qualité des liaisons de l'agglomération pazenaise avec les territoires extérieurs. Cette orientation relève de la logique d'affirmation du statut et du rôle de pôle d'équilibre défini par le SCOT, auquel le projet répond à travers sa stratégie en matière de déplacements.

Pôle d'équilibre, Sainte-Pazanne doit assurer un certain rayonnement à travers sa qualité de desserte et d'accessibilité, aussi bien par voie routière que par transports collectifs ou d'autres modes de déplacements alternatifs. Cet enjeu s'avère déterminant pour maintenir l'attractivité du territoire et continuer à offrir à des ménages, un intérêt certain à s'établir sur le territoire pazenais en profitant de cette qualité de desserte.

Les liaisons notamment par la RD758 et par le ferroviaire mais aussi par la RD303 (route du Pellerin) restent en ce sens toujours primordiales pour faciliter respectivement les relations avec l'agglomération nantaise et le littoral ou encore avec le bassin d'emploi de la région de Saint-Nazaire.

Les liaisons plus proches avec les territoires riverains s'avèrent tout aussi déterminantes pour offrir une qualité d'accès aux principaux équipements collectifs, commerciaux et de services du pôle d'équilibre et entretenir des qualités de liaisons "douces" permettant de profiter du cadre de vie.

C'est en ce sens que le PADD décline cet objectif à travers trois grandes orientations visant à améliorer la qualité des relations de l'agglomération avec les territoires extérieurs :

- La prise en compte des grands projets d'amélioration des conditions de déplacement sur la RD 758,
- L'amélioration des liaisons "douces" et notamment cyclables entre l'agglomération pazenaise et Saint-Hilaire-de-Chaléons ou Port Saint-Père,
- Le renforcement des échanges vers l'extérieur par des modes de transports collectifs,
- L'amélioration si possible des communications numériques.

La prise en compte des grands projets d'amélioration des conditions de déplacement sur la RD 758

Cette orientation vise pour l'essentiel à :

- Ménager les possibilités de faire contourner par le sud de l'agglomération, les flux de la RD 758 transitant aujourd'hui par le bourg et traversant le centre- de Sainte-Pazanne : le conseil départemental n'entrevoit aucun projet de contournement pour les dix années à venir, mais il convient de prendre en compte toute possibilité de réalisation de ce projet représentant un intérêt fort pour la commune, même à plus longue échéance.
- Envisager des travaux visant à sécuriser les déplacements sur la RD 758, notamment à hauteur du carrefour de Tournebride et aux différentes entrées d'agglomération.

L'amélioration des liaisons "douces" et notamment cyclables entre l'agglomération pazenaise et Saint-Hilaire-de-Chaléons ou Port Saint-Père

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

L'amélioration des liaisons notamment entre les bourgs de Sainte-Pazanne Saint-Hilaire-de-Chaléons a notamment pour objectif d'assurer des continuités de cheminements "doux" et de circuits de randonnée d'un territoire à l'autre et de favoriser la fréquentation du pôle d'équipements publics au Sud de l'agglomération mais aussi de la gare de Sainte-Pazanne, par des habitants y compris des communes extérieures.
Le projet de liaison 'douce" entre le bourg de Sainte-Pazanne, s'intègre à l'objectif d'une liaison départementale entre Sainte-Pazanne et Paimboeuf inscrite au schéma cyclable départemental "*La Loire-Atlantique à vélo*" pour la période 2017-2027 et permettant de rejoindre la Loire à Vélo.

2.1.4. Axe 3 : Assurer l'attractivité de Sainte-Pazanne par une amélioration de la qualité des déplacements et des communications

Le renforcement des échanges vers l'extérieur par des modes de transports collectifs

Optimiser les conditions d'accès à la gare et aux aires de co-voiturage doit représenter une priorité, afin d'offrir une alternative viable aux déplacements individuels par automobile et afin de faciliter le recours à des modes de déplacements plus économes et moins polluants.

Cet objectif implique notamment de :

- adapter le réseau de cheminements ''doux'' (voir orientation 2.3), sur l'agglomération mais aussi en campagne,
- disposer d'une offre en stationnement (facilitant notamment l'accès et la dépose à la gare) tout en le pensant en usage mutualisé.

Le PADD soutient aussi le développement d'aides à domicile pour réduire les déplacements et améliorer la qualité de vie des habitants lus reculés des cœurs de vie.

L'amélioration si possible des communications numériques

Dans cette même logique de réduction de déplacements et de confort de services, la couverture par un niveau performant de communications numériques représente également un objectif.

Tout ménage doit pouvoir avoir accès à ce mode de communication. Pour les nouveaux quartiers d'habitat, sera exigée la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de câbles réseaux (et notamment la fibre optique).
Le déploiement des communications numériques s'avère nécessaire pour ancrer le territoire de Sainte-Pazanne dans le monde économique, social moderne et pour maintenir son attractivité auprès des ménages, auprès d'entrepreneurs et des acteurs du développement.

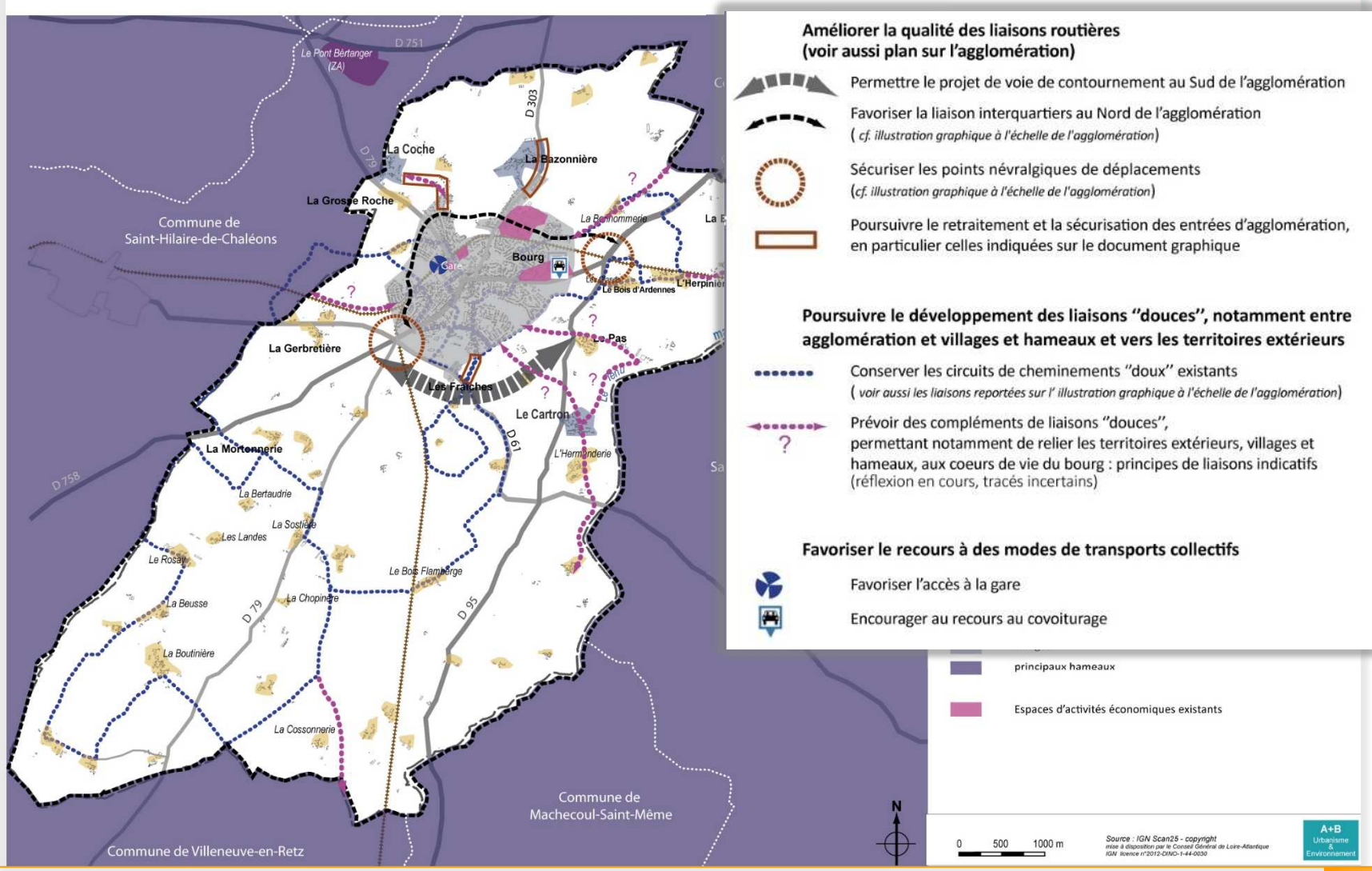
La couverture par les communications numériques représente un objectif déterminant pour faciliter l'accès à ce mode de communication pour tout ménage et de nouveaux modes de vie voire de travail. Pour les nouveaux quartiers d'habitat sera exigée la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
C'est pourquoi le développement de l'habitat (cf. chapitre 2.1.2. précédent) la vitalité et le bon fonctionnement des équipements et activités destinés aux publics et le développement économique (cf. chapitre 2.1.3 précédent) imposent aujourd'hui une desserte optimale par les communications numériques, comme le souhaite le PADD.

Ces actions relèvent cependant d'acteurs et opérateurs extérieurs à la Commune, mais le PLU demande a minima que soient prévues les installations (fourreaux) nécessaires au passage des futurs réseaux permettant d'améliorer la desserte par les communications numériques.

2.1.4. Axe 3 : Assurer l'attractivité de Sainte-Pazanne par une amélioration de la qualité des déplacements et des communications

Illustration graphique indicative

Qualité des déplacements et des communications



Améliorer la qualité des liaisons routières (voir aussi plan sur l'agglomération)

- Permettre le projet de voie de contournement au Sud de l'agglomération
- Favoriser la liaison interquartiers au Nord de l'agglomération (*cf. illustration graphique à l'échelle de l'agglomération*)
- Sécuriser les points névralgiques de déplacements (*cf. illustration graphique à l'échelle de l'agglomération*)
- Poursuivre le retraitement et la sécurisation des entrées d'agglomération, en particulier celles indiquées sur le document graphique

Poursuivre le développement des liaisons "douces", notamment entre agglomération et villages et hameaux et vers les territoires extérieurs

- Conserver les circuits de cheminements "doux" existants (*voir aussi les liaisons reportées sur l' illustration graphique à l'échelle de l'agglomération*)
- Prévoir des compléments de liaisons "douces", permettant notamment de relier les territoires extérieurs, villages et hameaux, aux coeurs de vie du bourg : principes de liaisons indicatifs (réflexion en cours, tracés incertains)

Favoriser le recours à des modes de transports collectifs

- Favoriser l'accès à la gare
- Encourager au recours au covoiturage

- principaux hameaux
- Espaces d'activités économiques existants

2.1.4. Axe 3 : Assurer l'attractivité de Sainte-Pazanne par une amélioration de la qualité des déplacements et des communications

Orientation 3.2. Mieux adapter les déplacements routiers à leur fonctionnalité

Veiller à délester le centre-bourg d'une partie des flux routiers :

Il s'agit de :

. ménager la possibilité de réaliser le projet de voie de contournement (Sud) de l'agglomération même à long terme de manière à pouvoir y reporter une grande partie des flux de transit circulant sur la RD 758,

. permettre à l'avenir l'aménagement d'une voie de liaison entre la zone d'activités des Berthaudières et la RD 758 (axe Nantes – littoral), de manière à éviter à terme la traversée du centre-bourg par des véhicules lourds (liés à ce parc d'activités mais aussi à la zone d'activités de Beausoleil).

Faciliter les liaisons routières inter-quartiers, offrant d'autres alternatives à la circulation routière par le centre-bourg

Il s'agit de prévoir notamment la réalisation d'une liaison entre quartiers existants et futurs, situés au Nord de la voie-ferrée, cette voie s'inscrivant dans la ZAC du Malessard, en cours de finalisation (tranche 4 amorcée) et dans le secteur des Ecaries faisant l'objet d'une OAP précisant notamment les conditions de requalification de cette voie structurante.

Le PADD précise à ce titre que cette voie doit être conçue et sécuriser ces liaisons inter-quartiers de manière à ce qu'elles ne soient pas perçues comme des voies de contournement du centre-bourg.

Ce projet de voie s'avère déterminant pour assurer les liaisons entre quartiers nord et favoriser pour ceux-ci l'accessibilité aux cœurs de vie situés au sud de la voie-ferrée, en particulier au pôle d'équipements sud de l'agglomération.

Adapter et améliorer les conditions de desserte des différents cœurs de vie, au regard de l'accroissement des flux escomptés sur l'agglomération

Il s'agit de :

. faciliter l'accessibilité routière aux cœurs de vie depuis les secteurs d'habitat les plus excentrés de l'agglomération, les villages et hameaux voire depuis les communes riveraines : accès au secteur de la gare, aux équipements scolaires, sportifs et aux espaces de commerces et services à privilégier

. adapter l'offre et l'accessibilité aux espaces de stationnement, notamment proches des cœurs de vie, inciter à la mutualisation de ces espaces.

Poursuivre les actions de retraitement des entrées et traversées d'agglomération et sécuriser les déplacements

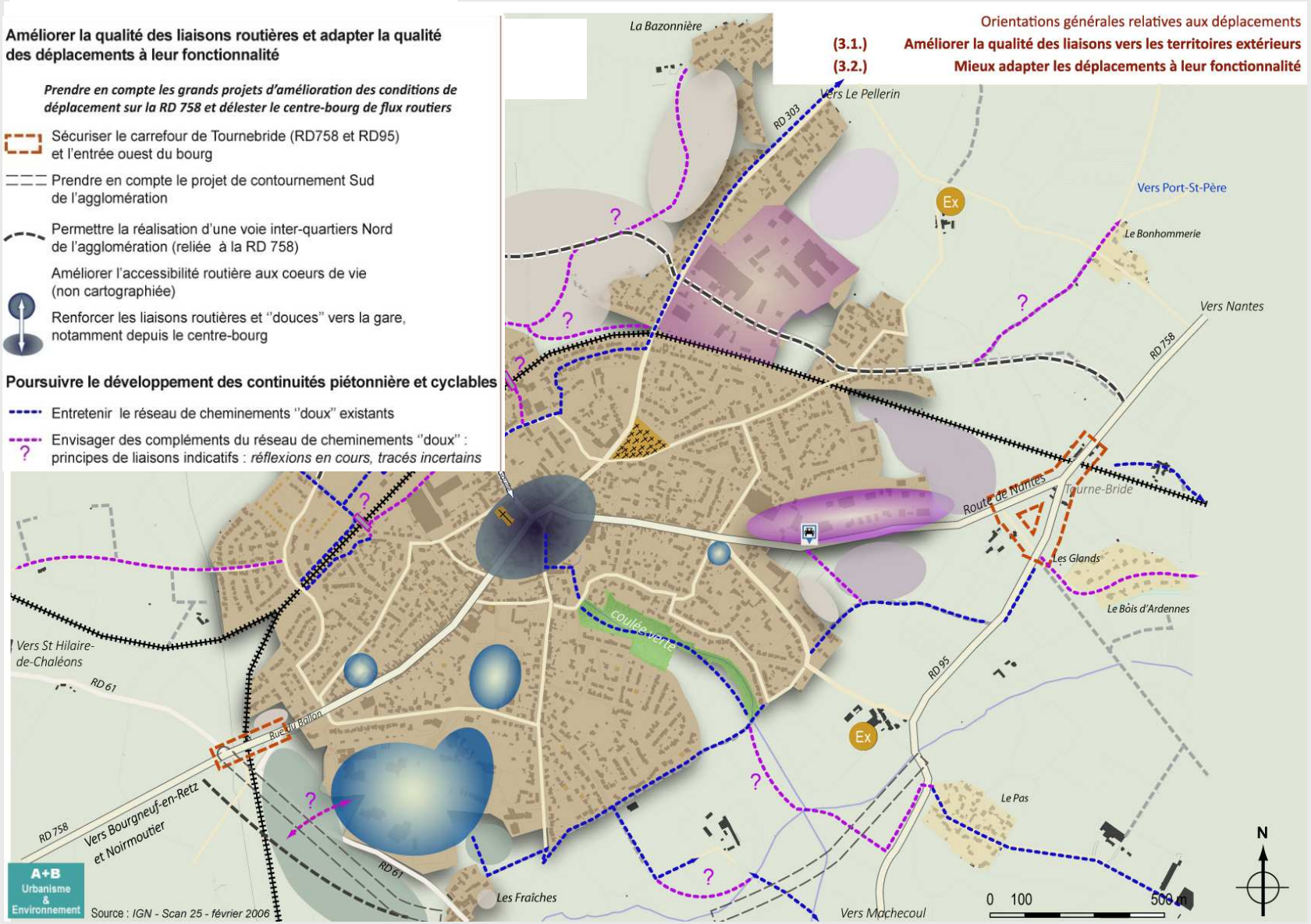
Il convient de :

. Assurer la fluidité et les conditions de sécurité de la circulation routière sur ces principales voies traversant l'agglomération

. Maintenir des capacités de stationnement le long de ces voies

. Améliorer la cohabitation entre circulation automobile et déplacements ''doux'' sur les principales artères routières du bourg.

2.1.4. Axe 3 : Assurer l'attractivité de Sainte-Pazanne par une amélioration de la qualité des déplacements et des communications



2.1.4. Axe 3 : Assurer l'attractivité de Sainte-Pazanne par une amélioration de la qualité des déplacements et des communications

Orientation 3.3. Poursuivre un développement qualitatif et opportun de continuités piétonnières et cyclables

Le projet vise à améliorer de manière générale les conditions de déplacement, en maintenant une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacement, de manière à sécuriser et rendre agréables et attractifs, les principaux cheminements ''doux''.
La poursuite des actions de requalification des entrées d'agglomération doit participer à l'amélioration de la qualité et à la sécurisation des continuités de cheminements ''doux''.

Le PADD met aussi l'accent sur les compléments à apporter au réseau de cheminements ''doux'' existants, devant en particulier être étendu aux futures opérations d'aménagement et s'intégrer dans une logique de continuités de déplacements vers les cœurs de vie.
Le PADD traduit ainsi la volonté de limiter les flux de véhicules individuels au sein de l'agglomération et de favoriser des modes de déplacement plus économes, moins polluants, plus adaptés aux problématiques de déplacement et à la volonté de préserver la qualité du cadre de vie.
L'accent est donc mis sur le renforcement escompté du réseau de liaisons piétonnes et cyclables afin d'assurer :

- l'accessibilité au centre-bourg et aux autres principaux cœurs de vie,
- l'accessibilité au centre-bourg et aux autres principaux cœurs de vie depuis les villages (Le Cartron, La Coche et La Bazonnière via l'aménagement du secteur des Ecaries), et depuis les hameaux, en priorité ceux gravitant autour du bourg.
- la relation entre l'agglomération et le réseau de sentiers de promenade développé en campagne, (le bourg étant le point de départ de plusieurs circuits de randonnée) et avec les itinéraires des communes voisines.

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser le patrimoine agricole et rural de Sainte-Pazanne et la qualité de son cadre de vie

Orientation 4.1. Préserver les conditions de maintien et de développement d'une agriculture dynamique

Le PADD vise à assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles : prise en compte de l'économie, du patrimoine et de l'espace agricoles.

L'économie et le patrimoine agricoles : l'agriculture représente un intérêt fort pour les emplois directs et indirects qu'elle maintient voire crée et pour les productions qu'elle génère. Elle est aussi garante de l'entretien du paysage et d'un patrimoine culturel et naturel du territoire. A travers ses activités ayant un impact direct sur le paysage, elle participe aussi à l'identité et à la renommée de la commune.

L'espace agricole : sa préservation passe, à travers le PLU, par une bonne maîtrise et gestion du développement urbain, notamment de l'habitat et des activités économiques, de manière à ne prévoir qu'un prélèvement parcimonieux et justifié d'espaces agricoles, au regard des besoins effectifs pour compléter l'offre en logements et en espace d'activités économiques.

C'est pourquoi, le soutien aux activités agricoles passe par les trois grandes orientations suivantes.

Préserver un environnement autour des sites des exploitations agricoles favorables à leur développement

A l'instar des activités artisanales ou industrielles, les entreprises agricoles nécessitent un environnement qui leur soit favorable pour pouvoir se développer : cela passe par l'absence d'habitations tierces (hors logement de fonction agricole) de manière à maintenir des capacités d'extension ou d'implantation de bâtiments d'exploitation agricole respectant les distances minimales définies en application des principes de réciprocité énoncés à l'article L.111-3 du code rural.

Par précaution, le PADD préserve ainsi l'environnement des exploitations agricoles de possibilités d'accueil de tiers non agricoles, cette règle s'appliquant aussi aux possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (*cf. traduction réglementaire du projet*).

Soutenir les actions de diversification des activités agricoles, permettant de fortifier les exploitations

Le PADD soutient les initiatives de diversification des activités agricoles, visant à conforter voire à fortifier les exploitations. Cela peut aller de la vente directe de produits à la ferme, au développement de circuits courts, jusqu'aux actions tournées vers le tourisme ...

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser le patrimoine agricole et rural de Sainte-Pazanne et la qualité de son cadre de vie

Orientation 4.2. Modérer la consommation d'espace par le développement urbain

Préserver durablement l'espace productif agricole

La maîtrise du développement de constructions et du prélèvement d'espaces agricoles s'avère déterminante pour préserver durablement le potentiel agronomique et productif agricole : les terres agricoles. Les espaces agricoles pérennes définis par le SCOT doivent être préservés : le P.A.D.D. met l'accent sur une nécessaire préservation des espaces agricoles et une gestion économe de l'espace (afin d'adapter au mieux et au plus près le prélèvement d'espaces naturels ou agricoles aux besoins de renouvellement démographique, aux besoins d'équipements ou d'espaces pour les activités artisanales, industrielles ou commerciales et de services).

Pour gérer et préserver durablement cet espace productif, le PADD fixe un objectif de modération d'au moins **30%** de la consommation d'espace agricole à vocation d'habitat par rapport à celle mesurée ces dix dernières années (correspondant à un objectif de limitation de **40 %** par rapport à la consommation mesurée entre 1999 et 2009 prise en référence par le SCOT du Pays de Retz, pour définir son objectif minimal de 30 % à l'échelle du Pays de Retz).

Face aux pressions urbaines, la préservation des conditions de maintien d'une économie agricole viable représente en effet un enjeu fort dans l'évolution du territoire communal. Cela passe par un refus du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées, encore davantage sur des secteurs reconnus pour la qualité agronomique des sols comme les secteurs viticoles d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) où toute implantation de construction doit y être exclue. Le territoire agricole doit maintenir avant tout ses usages agricoles. La limitation de création de logements neufs à certains villages et hameaux (cf. 2.1.2) proches du bourg et aux seules possibilités de changement de destination de bâti existant va dans le sens de cet objectif.

Consommation d'espace liée à la création de logements



Objectifs de densité



La maîtrise du développement urbain (aussi bien dans le temps que dans l'espace de manière à répartir le plus équitablement possible la réduction de surfaces exploitées et rechercher des possibilités d'échanges pour reconstitution de la SAU) et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles localisées en périphérie immédiate du bourg prennent en considération le respect et le souci d'économie des terres agricoles nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations existantes.

En outre, soucieux de préserver les terrains agricoles, le PADD limite les extensions urbaines destinées au développement économique prévues par le PLU précédent, en cohérence avec les objectifs de modération de consommation d'espace en lien avec la programmation de zones d'activités, définis par Pornic Agglomération Pays de Retz, en compatibilité avec le SCOT.

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser le patrimoine agricole et rural de Sainte-Pazanne et la qualité de son cadre de vie

Orientation 4.3. Savoir préserver et valoriser le patrimoine culturel et naturel dans le respect de l'environnement et des continuités écologiques

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

- la conservation des éléments patrimoniaux les plus remarquables : l'église et le dolmen de Port Faissant, monuments historiques,
- la préservation du caractère ancien du cœur du bourg, notamment autour de l'église, de la rue de l'Hôtel de Ville, de la Place de Retz, de l'avenue du Général de Gaulle,
- Les bâtiments d'intérêt patrimonial les plus remarquables (tels le château d'Ardennes, le Moulin Henriet, l'Ennerie, La Favrie, La Duracerie,…)
- la préservation d'anciennes bâtisses, héritées du patrimoine rural, agricole, présentes sur les hameaux,
- la préservation d'éléments de ''petit patrimoine'' (calvaires, croix, fours, puits, …).

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

- maintenir le patrimoine rural encore présent sur des hameaux (parties anciennes) et lieux-dits et limiter les risques d'atteinte du patrimoine bâti, en inventoriant les éléments bâtis les plus intéressants, caractéristiques de la trame urbaine ancienne du bourg ou témoins du patrimoine rural et culturel pour éviter une dénaturation de ce patrimoine et une déstructuration progressive du paysage rural,
- permettre à l'avenir les changements de destination de certains bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale dés lors qu'ils ne compromettent pas le développement d'exploitations agricoles et qu'ils s'inscrivent dans une perspective d'entretien et de mise en valeur de ce patrimoine,
- limiter les risques d'atteinte du « petit patrimoine », en inventoriant les calvaires, croix, anciens puits et fours, etc… qui jalonnent le territoire, pour pérenniser leur maintien et préserver ainsi la mémoire des lieux.

Le PADD vise à favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager : paysages bocagers et boisés et liés aux coulées naturelles.

La commune de Sainte-Pazanne bénéficie d'un cadre de vie privilégié et singulier, qui est étroitement associé aux éléments bocagers et boisés d'intérêt paysager, mais aussi aux principaux vallons liés aux cours d'eau, dont la vallée du Tenu (en bordure de territoire) et la coulée verdoyante du ruisseau de la Beusse. Il s'agit dans cette orientation de préserver les éléments forts et structurants du paysage naturel.

La vallée du Tenu, dans sa composante naturelle, représente un système agro-environnemental d'intérêt écologique et paysager, inventorié en grand ensemble naturel (ZNIEFF de type 2), devant être durablement préservé, à la fois parce qu'il délimite à l'Est le territoire et en marque le cadre de vie, mais également pour sa valeur agricole et environnementale.
C'est donc un grand ensemble naturel et agricole, mais aussi des éléments naturels ponctuels remarquables (boisements, haies…) que le PADD cherche à préserver, en évitant toute forme d'urbanisation et d'artificialisation sensible des sols sur ces espaces, tout mitage de ses espaces, d'autant plus que la vallée du Tenu est exposée aux risques d'inondation.
Seules les constructions et installations liées et nécessaires à la mise en valeur de ces espaces et celles (légères) d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la préservation de ces espaces. Les activités agricoles doivent pouvoir se maintenir sur ces espaces pour perdurer le système agri-environnemental en place et pour favoriser un entretien et une valorisation de ces espaces.

La coulée verdoyante du ruisseau de la Beusse affluent de la vallée du Tenu, *et les abords végétaux du ruisseau du Bois de Beaulieu* en limite nord de la commune (affluent du ruisseau de La Blanche), participent aussi à la mise en valeur du cadre de vie impliquant que soient préservées leurs qualités paysagères et leur biodiversité méritant d'être mises en valeur.

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser le patrimoine agricole et rural de Sainte-Pazanne et la qualité de son cadre de vie

Ce sont aussi les boisements, les éléments arborés et haies végétales, constitutives du patrimoine bocager de la commune, qui marquent le cadre de vie et l'image de Sainte-Pazanne, méritant d'être préservés :

. le plateau agricole au Sud du territoire (Sud de l'agglomération) offre une architecture de paysages structurés par le bocage et les principaux massifs boisés conservés autour de sites à fortes valeur patrimoniale (le Bois d'Ardennes, Le Moulin Henriet)

· les autres boisements, même de moindre superficie, agrémentant de manière ponctuelle le territoire communal, les alignements d'arbres ou arbres isolés…

Ils créent des ambiances champêtres et renforcent le sentiment de quiétude en campagne. Certaines haies méritent plus particulièrement une attention : accompagnant des sentiers de randonnée ou des chemins ruraux, elles mettent en valeur les chemins et agrémentent la promenade.

Tous ces éléments sont constitutifs du patrimoine paysager de Sainte-Pazanne, auxquels s'ajoutent quelques insertions de paysages viticoles.

Ces espaces à forte valeur agricole et surtout viticole doivent également être préservés de toute urbanisation, à l'exception de secteurs pouvant recevoir les constructions et installations agricoles sans porter préjudice à la conservation des secteurs d'appellation (AOC) les plus qualitatifs.

Dans ces espaces, l'agriculture, comme la sylviculture et la viticulture (dans une moindre mesure), y tiennent une place centrale, puisque les pratiques agricoles sont un gage d'entretien et de maintien de champs cultivés et de prairies bocagères, et un gage de préservation de leur biodiversité.

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

Celui-ci entend souligner et préserver cette richesse et variété des paysages, en y excluant toute forme de mitage de l'espace par des constructions dispersées pouvant être préjudiciables à ces valeurs paysagères, écologiques et agricoles.

La qualité du cadre naturel est également présent au sein de l'agglomération et se ressent à travers :

· des îlots d'espaces verts d'intérêt collectif, espaces de jardins, formant des lieux d'aération urbaine voire d'animation de l'agglomération,

· le réseau de cheminements ''doux'', sentiers de randonnée, offrant aux habitants des possibilités de détente, de promenade en regagnant, depuis l'agglomération ou les hameaux, les espaces naturels et viticoles environnants.

La préservation de cônes de vue s'avère quant-à-elle essentielle pour conserver des repères visuels et paysagers forts, d'intérêt collectif car pouvant être partagés de tous. Ces cônes de vue favorisent les repérages dans l'espace, développent le sentiment d'appartenance ou d'éloignement à un espace, en particulier au bourg (relation visuelle avec le clocher de l'église, perception des fronts urbains...).

Le PADD rappelle aussi dans l'orientation 4.3, (faisant écho à une partie des orientations 1.2), la volonté d'accorder une attention particulière à la qualité environnementale des projets d'aménagement (projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain), ce qui suppose qu'ils prennent soin de soigner leur greffe au tissu urbain et à leur environnement paysager dans lequel ils s'inscrivent.

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser le patrimoine agricole et rural de Sainte-Pazanne et la qualité de son cadre de vie

Le PADD met aussi en avant la nécessaire protection des espaces naturels et agricoles pour leur forte valeur écologique, soulignant leur rôle dans la gestion hydraulique et leur rôle déterminant dans le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité.
Ces espaces agricoles et ''naturels'', pour beaucoup entretenus par l'agriculture ou d'autres, boisés, faisant l'objet d'exploitation sylvicole, représentent à travers leur diversité d'espèces et de milieux, participent aux continuités écologiques.

Certains constituent même de véritables réservoirs de biodiversité : ce sont notamment les boisements, prairies (humides) accompagnant la vallée du Tenu qui constituent les principaux habitats naturels favorables aux continuités écologiques.
Celles-ci sont relayées au sein du territoire communal par les boisements et la trame bocagère en lien notamment avec les cours d'eau (dont le ruisseau de la Beusse).
Ces continuités écologiques traversent les zones agricoles en s'appuyant essentiellement sur le la trame végétale (boisements, haies) et le réseau hydrographique pour relier le bassin de Grand-Lieu et la vallée du Tenu à l'Est au système bocager plus fourni maintenu sur les communes riveraines à l'Ouest et au Sud-Ouest, notamment sur Saint-Hilaire-de-Chaléons, comme les identifient globalement le SCOT.

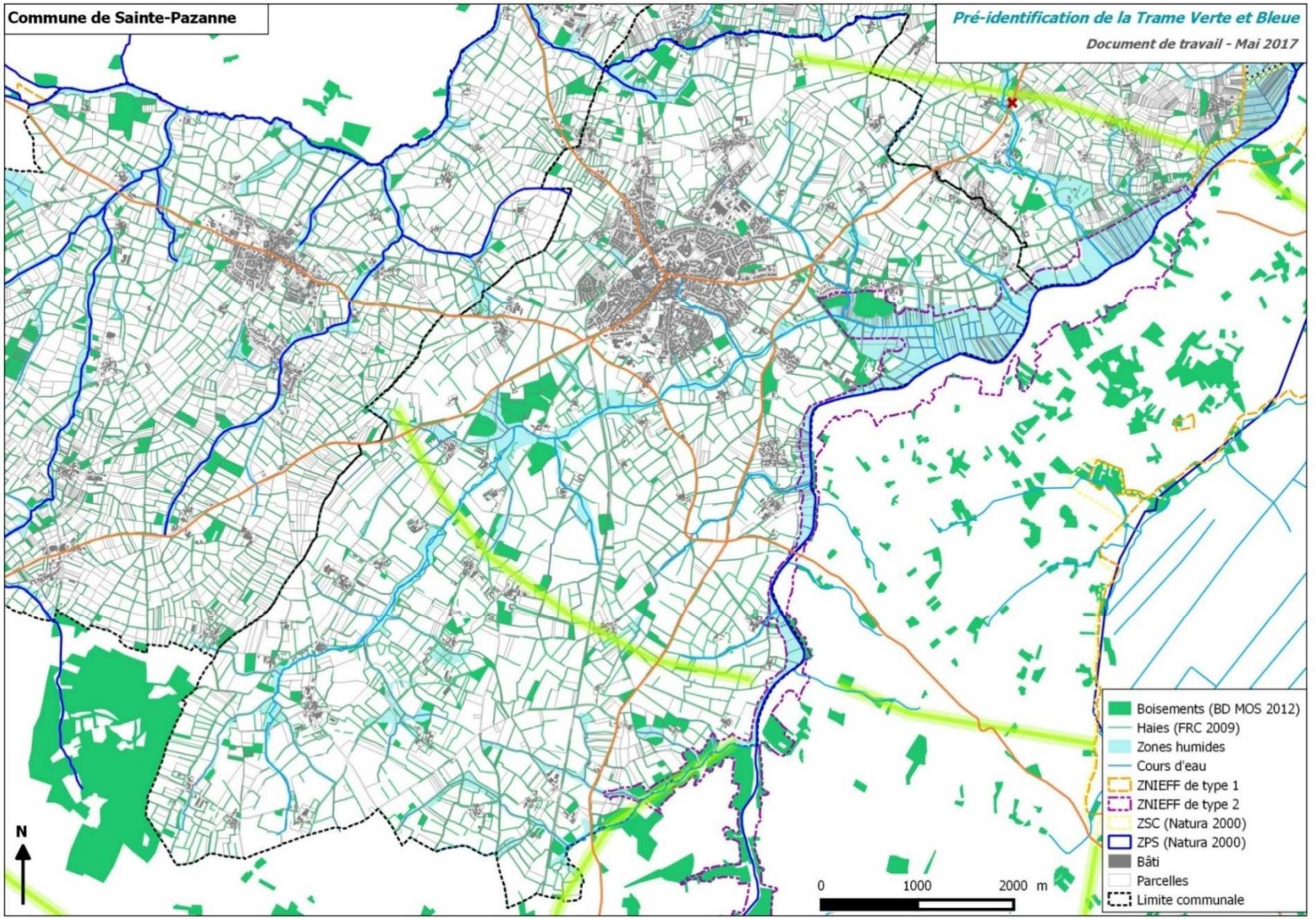
Le PADD et sa traduction réglementaire veillent donc à préserver les boisements et les principales haies héritées de l'ancienne trame bocagère, en particulier le long de cheminements d'intérêt général et des abords de cours d'eau, afin de rappeler que peuvent subsister, même en secteurs très agricoles ou proches d'espaces agglomérés, des continuités écologiques.
Ces haies sont préservées au regard de différents critères, leur préservation pouvant répondre à plusieurs intérêts à la fois :
- intérêt paysager : en tant que linéaires de végétation accompagnant et renforçant l'intérêt de cheminements de randonnée,
- intérêt paysager, en tant que haies participant à la mise en valeur de bâtiments présentant une valeur patrimoniale ou bien de haies favorables à l'insertion dans le paysage de bâtiments ou espaces à usage d'activités,
- Intérêt fonctionnel hydraulique au regard de leur rôle pour maintenir les sols, éviter leur lessivage par les eaux de ruissellement, favoriser une régulation des eaux de ruissellement et limiter les apports de matériaux vers les milieux récepteurs (cours d'eau). Ce sont en premier lieu les haies situées le long des cours d'eau qui sont préservées en ce sens sur le territoire,
- Intérêt écologique : en tant que haies propices à la biodiversité, espace refuge pour abriter des espèces animales ou végétales (haies bocagères résiduelles, haies le long des cours d'eau, ripisylves…) et assurant des liaisons avec des espaces de biodiversité d'intérêt notable voire majeur (réservoirs de biodiversité de la vallée du Tenu et surtout du Lac de Grand-Lieu plus à l'Est).

Ces éléments constitutifs des principales continuités écologiques ne doivent pas mettre au second plan, le rôle joué par de micro secteurs humides, de petits étangs ou des mares, parce que ce sont des espaces refuges abritant leur propre diversité d'espèces, mais aussi parce qu'ils sont localisés sur des axes de liaison entre des espaces ''réservoirs'' .
En ce sens, les cours d'eau jouent également un rôle prépondérant, en tant qu'habitats et en tant qu'espaces dynamiques d'échanges.
Relevant de la trame ''bleue'', ils s'accompagnent aussi régulièrement d'une trame ''verte'' (ripisylves, éléments végétaux d'abords de cours d'eau), qui avec le réseau de haies et alignements d'arbres, maintenus en espaces agricoles, s'inscrivent dans le fonctionnement de continuités écologiques.

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

Les espaces agricoles doivent être préservés de manière générale, non seulement parce que leur pérennité est essentielle pour garantir celle des activités et productions agricoles, mais aussi parce que ces espaces participent à la fonctionnalité des continuités écologiques.

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser le patrimoine agricole et rural de Sainte-Pazanne et la qualité de son cadre de vie



2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser le patrimoine agricole et rural de Sainte-Pazanne et la qualité de son cadre de vie

La préservation de la qualité des sols et sous-sols est aussi indispensable à la conservation de la qualité de l'eau et de manière plus générale des écosystèmes.
Cette orientation est notamment relayée par les dispositions relatives à la gestion de l'eau, mais elle vise aussi au respect de la qualité des sols par les activités économiques, en application du code de l'environnement.
La préservation et l'entretien de la ressource en eau - continuités hydrauliques, cours d'eau, zones humides, eaux superficielles et souterraines - demeure un objectif essentiel à l'égard à la sensibilité des milieux récepteurs, aux risques de dégradation de la qualité de l'eau. Cette préservation de la ressource en eau implique :

- la préservation des zones humides et/ou la mise en place de mesures pour favoriser leur restauration ou pour compenser leur altération si celle-ci résulte de projets ne pouvant trouver d'autres alternatives que de porter atteinte à des zones humides ;
- une maîtrise de la qualité des eaux rejetées par les futures opérations d'aménagement (eaux usées, eaux pluviales) ;
- la préservation de la qualité des milieux récepteurs, des zones humides et des cours d'eau, la limitation et la rétention des eaux de ruissellement venant de l'agglomération en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial réalisé parallèlement à la révision du PLU ;
- la gestion quantitative des eaux de ruissellement au cours des principales opérations d'aménagement projetées en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.
- une incitation faite à tout propriétaire, à limiter les eaux de ruissellement à la source, à savoir par une responsabilisation des particuliers pour éviter une imperméabilisation excessive de leur terrain ou à défaut participer à une régulation d'eaux de ruissellement. Cette orientation est relayée par le règlement du P.L.U. intégrant notamment des dispositions pour gérer et réguler les eaux pluviales (cf. règlement - chapitre 5.2.3 des dispositions du Titre 2).
- la conservation et/ou la plantation de haies végétales d'essences locales, en particulier sur les abords de cours d'eau (ripisylves), participant à la régulation des eaux de ruissellement et à la stabilité des sols.

L'incitation au recours aux déplacements « doux » (cf. orientation 4.3. faisant référence aux orientations 3.1 à 3.3 de l'axe 3), répond à la fois à plusieurs objectifs :

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

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

- un soutien à la mise en place d'éoliennes dans le respect de l'environnement (un parc éolien déjà réalisé sur le territoire),
- le recours à des matériaux renouvelables,
- la mise en place de panneaux photovoltaïques, de préférence sur des bâtiments (pour éviter d'empiéter sur des espaces naturels ou agricoles),
- la valorisation éventuelle de la filière ''bois'' à des fins énergétiques (sous réserve de s'inscrire dans une volonté de respecter et de savoir renouveler le patrimoine boisé de la commune - *en terme de surfaces, linéaires, volumes*),
- de manière générale, le recours à tout autre dispositif ou technique favorisant les économies d'énergie et évitant la consommation d'énergies fossiles.

La prise en compte des risques, notamment du risque d'inondation se traduit dans cette orientation 4.3 par :

- la prise en compte du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) de Loire-Bretagne au regard du risque d'inondation par débordement en vallée du Tenu (risque circonscrit à des espaces localisés sur la frange orientale du territoire).

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser le patrimoine agricole et rural de Sainte-Pazanne et la qualité de son cadre de vie

Orientation 4.3. Soutenir les initiatives de valorisation touristique et de loisirs sur le territoire

Le PADD soutient les initiatives de valorisation notamment touristique du territoire, plutôt tournées vers un tourisme 'vert' reposant essentiellement sur l'offre en structures d'accueil, en espaces récréatifs et de loisirs (circuits de randonnée, activités de loisirs et de pêche notamment sur le Tenu ou près de l'étang de la Beusse, mise en valeur de la ''coulée verte''...).

En lien avec les itinéraires de randonnée existants sur la commune (et sur les communes riveraines), le projet de PLU soutient les projets touristiques visant à mettre en valeur les qualités du patrimoine bâti, culturel, naturel de la commune, signifiant des projets respectueux de l'environnement et des activités agricoles (prédominantes en campagne). Les objectifs de valorisation touristique visent des projets qualitatifs, privilégiant notamment la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural et la diversification de l'offre en hébergement touristique, à condition d'être sans gênes pour des exploitations agricoles et en étant bien intégrés à leur environnement et au paysage.

Il s'agit ainsi de préserver l'attractivité communale, en excluant tout mitage de ces espaces par des constructions ou des installations de loisirs ou tourisme privatives.

Le développement des activités et structures d'accueil touristiques doit autant que faire se peut, être soutenu pour dynamiser et diversifier l'économie locale, mais à condition qu'il prenne en compte et préserve les qualités du territoire.

Le réseau de cheminements de randonnée doit également continuer à être entretenu et complété, afin d'étendre et d'assurer le bouclage de ces circuits, profitant notamment de la qualité paysagère et patrimoniale de certains sites.

CHAPITRE 2

Traduction réglementaire du PADD

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

Les orientations générales du PADD, présentées au chapitre précédent, s'appuient sur le diagnostic du territoire pour former la clef de voûte du projet de PLU.
En concentrant l'essentiel de son développement sur l'agglomération (devant recevoir au moins 95 % des logements à produire), le PADD veille à en assurer et renforcer son statut de pôle d'équilibre et ses fonctions de centralité, à soutenir la vitalité de ses équipements, services et commerces, garantes de la vitalité communale.

Ce projet fait l'objet d'une traduction réglementaire devant en garantir sa mise en œuvre, toujours dans le respect de la loi SRU, des lois grenelles de l'environnement, de la loi ALUR, du SCoT du Pays de Retz, du PLH Pornic Agglo Pays de Retz et des grands principes réglementaires s'imposant au PLU.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont mises en œuvre, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz, par :

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui concernent les secteurs à vocation principale d'habitat (cf. pièce n° 3 du PLU), les villages et hameaux constructibles et les extensions de secteurs d'activités économiques ouvertes à l'urbanisation.

- le règlement du P.L.U., comprenant :
  - ► un règlement graphique (cf. pièce n° 4 du PLU), découpant notamment le territoire en zones, voire en secteurs spécifiques, en fonction de la vocation principale de leurs sols et répertoriant des éléments graphiques s'imposant et conditionnant les possibilités d'aménager ou de construire.
  - ► un règlement écrit (cf. pièce n° 5 du PLU), précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune des zones voire pour des secteurs spécifiques.

En cohérence avec les dispositions prévues à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre a pour objectif de montrer et justifier les choix ayant permis d'établir les OAP et le règlement du P.L.U., tout en mettant en évidence :
- la cohérence des OAP définies avec les orientations et objectifs du PADD,
- la nécessité des différentes dispositions réglementaires retenues, notamment selon les zones et secteurs délimités graphiquement, pour assurer la mise en œuvre des orientations du PADD,
- la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP,
- la délimitation des zones nécessitée par les objectifs de mise en œuvre du PADD.

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

Le règlement du P.L.U. comprend un règlement graphique correspondant à un zonage du territoire, définissant des zones en fonction des orientations du PADD, afin d'assurer la mise en œuvre du projet.

Il est à rappeler que cette délimitation de zones s'appuie sur les grandes typologies de zones prévues par le code de l'urbanisme, à savoir :

- **la zone U** : zone Urbaine, correspondant à des entités urbaines constructibles de l'agglomération ou des villages, desservies par les réseaux
- **la zone AU** : zone A Urbaniser, correspondant aux secteurs destinés à l'urbanisation, distinguant les secteurs 1AU constructibles de suite de ceux maintenus en leur état ''naturel'' et destinés à une urbanisation ultérieure (secteurs 2AU),
- **la zone A** : zone Agricole, réservée aux activités agricoles et aux constructions et installations d'intérêt collectif n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Cette zone peut notamment comprendre des secteurs agricoles inconstructibles, au regard de leur sensibilité perçue ou bien à travers leur qualité paysagère ou naturelle, ou à travers leur proximité avec le bourg justifiant l'interdiction d'établir de nouveaux bâtiments,
- **la zone N** : zone Naturelle, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique, paysager (vallée du Tenu et abords des cours d'eau principaux, ensemble de boisements les plus consistants, zones humides et continuums écologiques, coulée verte, parcs de châteaux / manoirs, …).

Il est à noter que les zones agricoles et naturelles peuvent comprendre des secteurs constructibles dits **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**.

En cohérence avec les orientations du PADD, les différentes typologies de zones U, AU, A et N délimitées sur le territoire, sont elles-mêmes subdivisées en secteurs, en fonction de leur vocation principale et de leur mode, type ou nature d'occupation des sols.

Le règlement délimite ainsi :

1) **Les zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat**, offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

- Les **secteurs Ua et Ub** de l'agglomération de Sainte-Pazanne, ces secteurs étant différenciés par leurs formes urbaines et les possibilités de densification urbaine,
- Les **secteurs Uc** correspondant aux villages (détachés de l'agglomération),
- Les **secteurs 1AUa** secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation
- Les **secteurs 2AUa** secteurs d'extension urbaine fermés à l'urbanisation (une procédure de modification du PLU sera nécessaire pour leur ouverture à l'urbanisation).

2) **les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques**, devant répondre aux orientations relatives au développement économique, à travers :

- Les secteurs **Ue** secteurs d'activités existants
- Le secteur **Uec** secteur d'activités existant, à dominante commerciale
- Le secteur **1AUe** secteur en extension de l'agglomération ouvert à une urbanisation destinée à l'accueil d'activités économiques
- Le secteur **1AUec** extension destinée à des activités à dominante commerciale, ouverte à l'urbanisation
- Le secteur **2AUe** extension pour permettre l'accueil d'activités économiques à moyen/long terme

3) **les zones urbaines ou à urbaniser destinées à des équipements d'intérêt collectif**, permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :

- Les secteurs **Uℓ** secteurs d'équipements existants
- Les secteurs **2AUℓ** secteurs d'extension destinés à l'urbanisation pour permettre l'implantation de nouveaux équipements d'intérêt collectif à moyen/long terme

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

4) La zone agricole destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

- Les secteurs **Aa** secteurs d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, constituant des espaces agricoles pérennes permettant le développement des activités et exploitations agricoles
- Les secteurs **Av** secteurs agricoles d'intérêt viticole
- Les secteurs **Ab** secteurs agricoles devant éviter l'accueil de sièges d'exploitations agricoles au regard de la proximité de l'agglomération
- Les secteurs **An** secteurs agricoles à sensibilité naturelle, participant aux continuités écologiques
- Le secteur **Ad** secteurs agricole recevant des dépôts de matériaux inertes (terreux)
- Les secteurs **Ar** secteurs à forte valeur patrimoniale ou architecturale (bâtiments remarquables), isolés en zone agricole.

Ces secteurs peuvent englober des constructions existantes, dont des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas forcément liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour lesquelles le règlement de ces zones peut définir des possibilités d'évolution.

La zone agricole comprend également des secteurs à vocation spécifique non liés à l'activité agricole, représentant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).
Ces STECAL, comprennent, selon leur destination, les secteurs suivants :

- Les secteurs **Ah** STECAL à dominante d'habitat (hameaux pouvant recevoir des constructions)
- Les secteurs **Ae** STECAL destinés à des activités économiques (déjà existantes)
- Les secteurs **Aℓt** STECAL destiné à des activités et à de l'hébergement touristique et/ou de loisirs (dont camping) localisé en zone agricole.
- Le secteur **As** correspondant à l'unité de traitement collectif des eaux usées (station d'épuration)

5) La zone naturelle destinée à préserver les milieux naturels et agricoles garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinée aussi à préserver les ressources et à prévenir des risques.
Elle comprend les secteurs suivants :

- Les secteurs **Nn** secteurs naturels à protéger en raison notamment de leurs intérêts écologiques et/ou paysagers ou en raison des risques (inondation) correspondant pour l'essentiel aux principaux vallons (abords de cours d'eau) et à des espaces de zones humides et boisements
- Le secteur **Nc** secteur naturel faisant l'objet d'une exploitation de la richesse de leur sous-sol, dans le cadre de carrière dûment autorisée
- Le secteur **Nf** secteur à caractère boisé prédominant à conserver, concerné par un plan simple de gestion relevant du Code forestier
- Le secteur **Nℓ** secteur naturel, localisé en milieu urbain, devant être préservé et pouvant être valorisé à des fins d'aménagement léger d'intérêt collectif pour des activités sportives, récréatives ou de loisirs.
- Le secteur **Nℓt** secteur d'activités et d'espace résidentiel (hébergement léger) de loisirs et/ou touristique, localisé en zone naturelle.
- Les secteurs **Nr** secteur à forte valeur patrimoniale ou architecturale (bâtiments remarquables), isolés en zone naturelle.

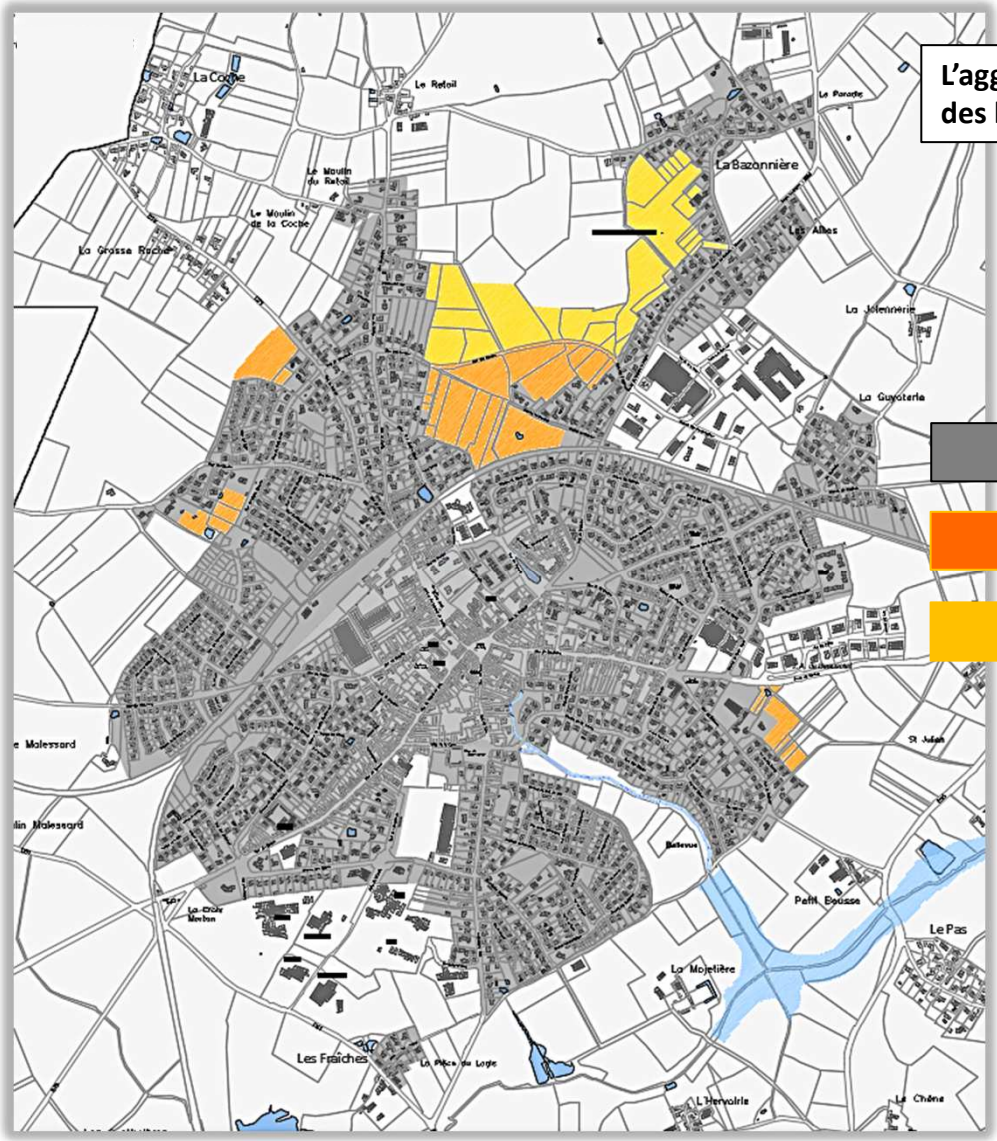
Le règlement écrit précise les dispositions applicables à ces zones, que ce soit à travers :

- **Les règles générales applicables à toutes les zones (Titre II)**
- **Les règles spécifiques aux cinq grands types de zones énoncés précédemment (cf. titres III à VI).**

Le Titre I du règlement est consacré à la présentation générale du règlement, aux définitions et lexiques.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Cartographie de la répartition géographique des zones à dominante d'habitat de l'agglomération : Ua, Ub et AUa
offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire l'essentiel des besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine, sociale et fonctionnelle définis au PADD



L'agglomération doit recevoir au moins 95 % à 97 % des logements à produire à dix ans.

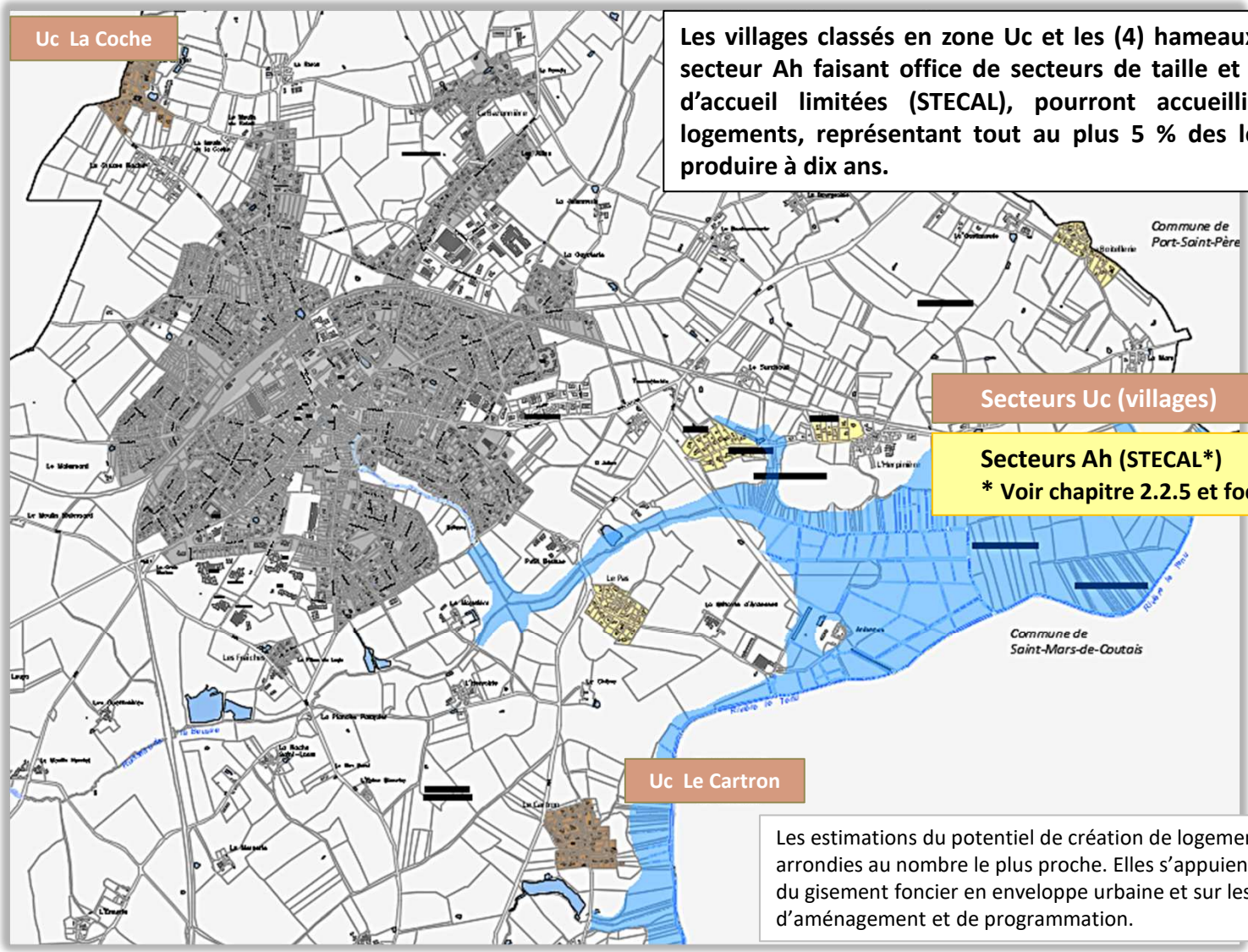
Secteurs Ua, Ub	260 à 270 log
Secteur 1AUa	245 log
Secteur 2AUa	220 log

Ua, Ub
1AUa
2AUa

Les estimations du potentiel de création de logements sont arrondies au nombre le plus proche. Elles s'appuient sur l'étude du gisement foncier en enveloppe urbaine et sur les orientations d'aménagement et de programmation.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Cartographie de la répartition géographique des zones à dominante d'habitat situés hors agglomération, en secteurs Uc et Ah
afin de favoriser une offre complémentaire et diversifiée de logements, en cohérence avec les orientations du PADD



Les villages classés en zone Uc et les (4) hameaux classés en secteur Ah faisant office de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pourront accueillir quelques logements, représentant tout au plus 5 % des logements à produire à dix ans.

Secteurs Uc (villages)	~ 9 log
Secteurs Ah (STECAL*)	~ 7 log

* Voir chapitre 2.2.5 et focus

Les estimations du potentiel de création de logements sont arrondies au nombre le plus proche. Elles s'appuient sur l'étude du gisement foncier en enveloppe urbaine et sur les orientations d'aménagement et de programmation.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat (secteurs Ua, Ub, Uc, 1AUa, 2AUa) 272 ha
offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	**OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)**	**Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs**
Ua / Uaz	**Agglomération à dominante d'habitat et qui comprend des commerces, services, équipements d'intérêt collectif** Ua : espaces urbains du centre-bourg jusqu'à la gare, d'une superficie d'environ 34 ha, englobant le sous-secteur Uaz faisant l'objet d'une opération de renouvellement urbain, dans le cadre de la ZAC Centre bourg. Formes et densités urbaines le distinguant du secteur Ub.	Satisfaire une partie des besoins en logements par renouvellement urbain (à privilégier) Densifier le tissu urbain dans le respect de la typologie urbaine du centre ancien (caractéristiques urbanistiques et paysagères) : voir secteur d'intérêt urbanistique et patrimonial ci-après, voir bâtiments d'intérêt patrimonial – chapitre 2.2.6 Favoriser une mixité urbaine et une offre diversifiée en logements par : - une mixité de typologie de logements (permise en Ua, Ub, Uc) dans des objectifs de mixité sociale : voir OAP et servitude de mixité sociale ci-après - une mixité de localisation des nouveaux logements	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 1 du PADD (1.1, 1.3)
Ub / Ubz / Ubm	Ub : quartiers périphériques autour du centre-bourg jusqu'aux entrées d'agglomération, village de la Bazonnière et ancien hameau des Fraîches compris, englobant des secteurs particuliers : Ubz : ZAC du Malessard (ayant ses propres règles de clôtures) Ubm : Quartier d'habitat au Chemin du Padibon, proche de la voie ferrée, à constructibilité restreinte en ''second rideau''	Entretenir la mixité urbaine et fonctionnelle du centre-bourg par des règles : - permettant les capacités d'évolution des équipements d'intérêt collectif, - favorisant le maintien et l'accueil de commerces et services, avant tout dans le centre-bourg (jusqu'à la gare) en complémentarité de ceux développés sur les secteurs d'activités (Uec, 1AUec) : voir centralité commerciale et linéaires de locaux commerciaux ci-après Intégrer les enjeux environnementaux au développement urbain, en particulier, à travers : · L'incitation aux déplacements ''doux'' notamment en centre-bourg et près de la gare (mise en adéquation des règles de stationnement, réalisation de cheminements ''doux'' au sein des futurs projets d'urbanisation), · La gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols	Axe 2 du PADD (2.1, 2.3) Axe 2 du PADD (2.3) Axe 2 du PADD (2.1) Axe 3 du PADD (3.1, 3.2, 3.3) Axe 4 du PADD (4.3)
Uc	**Villages** isolés de l'agglomération Villages de La Coche et du Cartron		

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat (secteurs Ua, Ub, Uc, 1AUa, 2AUa) offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	**OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)**	**Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs**
Ua **Secteur d'intérêt urbanistique et patrimonial**	Secteur urbain du centre-bourg ancien autour de la Place de Retz et proche de l'église, soumis à dispositions particulières d'urbanisme	Permettre le renouvellement urbain tout en veillant à préserver et valoriser les caractéristiques urbaines et paysagères du cœur de bâti ancien du bourg (règles d'implantation générale du bâti, volumétrie et hauteur de bâti, clôtures...)	Axe 1 du PADD (1.2) Axe 4 du PADD (4.3)
Ua **Linéaires de locaux commerciaux**	Linéaires de locaux commerciaux et de services dans le centre-bourg : Place de Retz, rue de l'Hôtel de Ville, avenue du Général de Gaulle	Conserver la mixité urbaine et fonctionnelle notamment en centre-bourg et consolider le tissu de commerces et services de centre-bourg en veillant à maintenir les linéaires commerciaux identifiés par le règlement graphique, à travers : · l'interdiction de changer la destination des locaux concernés (autres que pour les commerces et services), . l'obligation en cas de démolition de reconstruire des cellules commerciales en rez-de-chaussée (vitrine commerciale imposée) ; . l'interdiction au sein des zones U à dominante d'habitat, en dehors du secteur de centralité commerciale, de développer des activités d'artisanat et de commerce de détail sur plus de 1000 m² de surface de plancher, englobant les linéaires commerciaux et de services (voir ci-après). (Voir aussi chapitre 2.2.3. : zones Ue, Uec et 1AUe - développement économique)	Axe 2 du PADD (2.1)
Ua **Secteur de centralité commerciale**	Secteur de centre-bourg allant de la rue de l'Auditoire (site Boizanne) / la Place de Retz jusqu'au secteur de la gare, via l'avenue du Général de Gaulle	Soutenir l'implantation d'activités commerciales et de services en centre-bourg et optimiser les conditions de fréquentation de ces commerces et services, en priorité du centre-bourg (secteur de la gare compris) : . permettre au sein des zones U à dominante d'habitat, les constructions destinées à des activités d'artisanat et de commerce de détail, y compris sur plus de 1000 m² de surface de plancher, au sein du secteur de centralité commerciale.	Axe 2 du PADD (2.1)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat (secteurs Ua, Ub, Uc, 1AUa, 2AUa) offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	**OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)**	**Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs**
Ua et Ub **OAP1 à OAP9**	Secteurs à enjeux urbains localisés au sein de l'agglomération en secteurs Ua ou Ub	Maîtriser la production minimale de logements et privilégier la production de logements par renouvellement urbain sur des secteurs à enjeux compte tenu de leur localisation au sein de l'agglomération et de leur capacité à accueillir des logements (secteurs présentant une surface intéressante pour densifier et satisfaire une partie des besoins en logements). OAP1 à OAP9 : ces secteurs représentent un potentiel de création de logements d'environ 150 logements (estimation incertaine compte tenu du manque de visibilité d'un éventuel programme d'aménagement sur le secteur de l'OAP1 - secteur de la gare), les OAP permettant de garantir cette production minimale là où le PLU de 2007 laisse libre et exclut les possibilités de création de logements sur le secteur de la gare.	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.2)
Ua et Ub **OAP1 à 4** **Secteurs de renouvellement urbain et de requalification urbaine** (sites déjà bâtis ou partiellement bâtis)	. OAP1 : secteur près de la gare, entre l'avenue de Gaulle et la rue du Verdelet (ancienne scierie…) . OAP2 : site de l'entreprise Boizanne, rue de l'Auditoire · OAP3 : ancien site d'exploitation agricole, rue de Bellevue . OAP4 : partie du secteur concernée par un ancien hangar, impasse Saint-Anne	''Optimiser et privilégier la production de logements par renouvellement urbain […] par des possibilités de requalification urbaine de sites'' (PADD) : sites occupés par d'anciens bâtiments, vétustes et altérant la qualité urbaine et paysagère des secteurs. Objectif de ces secteurs : favoriser la requalification des sites en permettant la réalisation de logements et pour le secteur de la gare dans un objectif de mixité fonctionnelle, interrogeant sur le devenir des bâtiments existants (permis admis sous réserve d'assurer la démolition des anciens bâtiments existants sur l'OAP3, *cette disposition étant adoptée au titre de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme.*	Axe 1 du PADD (1.2)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat (secteurs Ua, Ub, Uc, 1AUa, 2AUa)
offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	**OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)**	**Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs**
Ua et Ub **OAP1 à OAP7 et OAP9** **Secteurs de mixité de logements et de mixité sociale (OAP1 et OAP5)**	Secteurs de mixité urbaine, fonctionnelle et sociale : OAP1 : en secteur Ua du centre-bourg (jusqu'à la gare) OAP2 : en secteur Ua, activité commerciale existante, possibilité de création de logements Secteurs destinés à recevoir avant tout de l'habitat : OAP3 à OAP4 : en secteur Ub, au Sud-est du centre-bourg OAP5 : en secteur Ub, sud du bourg OAP6 et OAP7 : Est du centre-bourg OAP9 : nord-ouest du centre-bourg (de l'autre coté de la voie-ferrée)	Favoriser une offre diversifiée en logements et rechercher une mixité sociale, en fixant un objectif de réalisation d'une part minimale de logements locatifs sociaux sur les secteurs visés : OAP1 : au moins 40 % de la production de logements, soit de 40 logements locatifs sociaux escomptés (minimum) OAP2 : au moins 25 % de logements locatifs sociaux exigés en cas de projet comprenant au moins 7 logements OAP3 : au moins 25 % de logements locatifs sociaux représentant au moins 4 logements Soit au total une cinquataine de logements locatifs sociaux escomptés sur les secteurs du bourg visés par des OAP.	Axe 1 du PADD (1.3)
Ubm **et** **Ub avec espace à constructibilité limitée** **( )** **(trame spécifique**	Ubm : création de logements admises uniquement dans une bande de 0 à 40 m définie à partir de la voie, en bordure de la voie-ferrée et à hauteur de l'extension nord de la ZA de Beausoleil nord Espace à constructibilité limitée interdisant la création de logements nouveaux, au contact de zone d'activités artisanales ou de zone agricole	Exclure la création de logements à proximité d'espaces pouvant être source de nuisances, notamment entre espaces d'habitat et secteurs d'activités Permettre la création de logements en ''second rideau'' à condition de respecter un minimum d'espace tampon par rapport à des espaces agricoles ou naturels	Axe 1 du PADD (1.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 1 du PADD (1.2)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat (secteurs Ua, Ub, Uc, 1AUa, 2AUa)
offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	**OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)**	**Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs**
Ub, Ubz **Espaces verts d'intérêt paysager, parc à préserver**	Ilots d'espaces verts, parcs insérés dans le tissu urbain de l'agglomération	'Savoir maintenir des espaces d'aération urbaine'' : afin de conserver des espaces verts présentant un intérêt paysager, un intérêt en tant que lieu de vie et de détente au sein de l'agglomération, permettant de trouver un équilibre entre densité d'habitat et espace de respiration. Espaces participant à la qualité de vie des habitants	Axe 1 du PADD (1.1) et Axe 2 du PADD (2.2)
Boisements à préserver	Boisements existants insérés dans le tissu urbain de l'agglomération, ZAC du Malessard	Boisements participant aussi à la respiration urbaine de l'agglomération, ayant aussi un intérêt pour la biodiversité urbaine	Axe 1 du PADD (1.1) et Axe 2 du PADD (2.2)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat (secteurs Ua, Ub, Uc, 1AUa, 2AUa)
offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	**OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)**	**Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs**
1AUa **OAP générales et OAP10, 11, 13, 14** **Secteurs de mixité de logements et de mixité sociale**	**Secteurs ouverts à l'urbanisation, destinés à être urbanisés à court / moyen terme dans le cadre d'un aménagement d'ensemble** <u>Secteurs d'extension urbaine de l'agglomération,</u> d'au moins 1 hectare, globalement inscrits en complément de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et dans un objectif de rééquilibrage autour du centre-bourg et de la gare. Quatre secteurs 1AUa, visés par les OAP générales et des OAP sectorielles : . 2 secteurs 1AUa OAP10, et OAP14, d'environ 1,5 et 1,1 ha, au Nord-Ouest du bourg, dont certaines parcelles sont quasiment déjà englobés dans l'enveloppe urbaine · secteur 1AUa OAP11, d'environ 10 ha, situé au nord entre la voie-ferrée et la rue des Ecaries : principale extension destinée à compléter l'enveloppe urbaine entre les quartiers nord-est à nord-ouest. Ce secteur est inséré dans le périmètre d'études préalables à la création de ZAC pour maîtriser son urbanisation. · secteur 1AUa OAP13 d'extension urbaine, d'environ 1,5 ha, situé à l'Est de l'agglomération, en continuité du lotissement du Petit Talmont, proche de la zone commerciale de Beausoleil.	Satisfaire une partie des besoins en logements à dix ans, par des extensions maîtrisées de l'agglomération venant compléter la production de logements en renouvellement urbain, dans un objectif de rééquilibrage et de finalisation de l'enveloppe urbaine de l'agglomération autour du centre-bourg et autour de la gare. Echelonner l'urbanisation de ces secteurs dans le temps (cf. échéancier défini dans les OAP et projet de ZAC sur les Ecaries) Encadrer les densités urbaines, orienter l'aménagement de ces secteurs à travers des OAP pour en assurer la qualité urbaine à venir. Respecter ainsi les objectifs de gestion économe de l'espace et de réduction de la consommation d'espace Favoriser une offre diversifiée en logements et rechercher une mixité sociale : objectif de réalisation d'une part de logements locatifs sociaux pour chacun des secteurs 1AUa (au total, environ 70 logements locatifs sociaux escomptés sur ces secteurs). Savoir maintenir des espaces d'aération urbaine, notamment à travers la définition d'une ''coulée verte'' exprimée par l'OAP11 (secteur des Ecaries) et profiter de cette ''coulée verte'' ou d'autres espaces pour définir et conserver des espaces d'intérêt collectif pouvant le cas échéant permettre l'insertion d'un éventuel équipement au sein du secteur des Ecaries (cf. OAP11) Préserver / valoriser les zones humides et le patrimoine végétal (TVB) intégré aux secteurs concernés : cf. OAP dispositions générales et certaines OAP sectorielles (OAP10, 11…) Intégrer des règles relatives à la gestion des eaux pluviales : OAP dispositions générales Prévoir des liaisons inter-quartiers, routières et ''douces'' OAP dispositions générales et OAP sectorielles pour la desserte par cheminements 'doux'	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2) Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 4 du PADD (4.2) Axe 1 du PADD (1.1 et 1.3) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 2 du PADD (2.3) Axe 4 du PADD (4.3) Axe 4 du PADD (4.3) Axe 4 du PADD (3.2, 3.3) Axe 4 du PADD (4.3)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat (secteurs Ua, Ub, Uc, 1AUa, 2AUa)
offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
2AUa **OAP générales et OAP11 et 12** **Secteurs de mixité de logements et de mixité sociale**	**Secteurs fermés à l'urbanisation, destinés à être urbanisés à moyen / long terme dans le cadre d'aménagement d'ensemble (procédure d'évolution du PLU nécessaire pour ouvrir tout ou partie du secteur à l'urbanisation, en compatibilité avec les OAP)**	Satisfaire une partie des besoins en logements à dix ans, notamment par des extensions maîtrisées de l'agglomération venant compléter la production effective de logements constatée préalablement à toute ouverture à l'urbanisation de ces secteurs	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2)
		Echelonner l'urbanisation dans le temps, à travers les OAP (échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs) et des ouvertures à l'urbanisation progressives de ces secteurs	Axe 1 du PADD (1.1)
	Deux secteurs à urbaniser à moyen/ long terme, localisés en extension de l'agglomération, visés par les OAP générales et des OAP sectorielles* : · secteur 2AUa OAP11 et OAP12, d'environ 14 ha, allant de la rue des Ecaries au secteur des ''Répondres'' proche de La Bazonnière : secteur inséré dans le périmètre d'études préalables à la création de ZAC * **Les OAP de secteur définies par le PLU, pourront être reprécisées lors des procédures d'ouverture à l'urbanisation pour chacun de ces secteurs**	Encadrer les densités urbaines, orienter l'aménagement de ces secteurs à travers des OAP pour en assurer la qualité urbaine à venir.	Axe 1 du PADD (1.2)
		Respecter ainsi les objectifs de gestion économe de l'espace et de réduction de la consommation d'espace	Axe 4 du PADD (4.2)
		Favoriser une offre diversifiée en logements et rechercher une mixité sociale : objectif de réalisation d'une part de logements locatifs sociaux pour chacun des secteurs 2AUa	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.3)
		Savoir maintenir des espaces d'aération urbaine, notamment à travers la définition d'une ''coulée verte'' exprimée par l'OAP11 et devant trouver sa continuité à travers l'OAP12	Axe 1 du PADD (1.2)
		Profiter de cette ''coulée verte'' ou d'autres espaces pour définir et conserver des espaces d'intérêt collectif pouvant le cas échéant permettre l'insertion d'un éventuel équipement au sein du secteur des Ecaries (cf. OAP11)	Axe 2 du PADD (2.3)
		Préserver le patrimoine végétal intégré à ce secteur : cf. OAP dispositions générales	Axe 4 du PADD (4.3)
		Intégrer des règles relatives à la gestion des eaux pluviales : OAP dispositions générales	Axe 4 du PADD (4.3)
		Prévoir des liaisons inter-quartiers, routières et ''douces'' OAP dispositions générales et OAP sectorielles pour la desserte par cheminements 'doux'	Axe 4 du PADD (3.2, 3.3) Axe 4 du PADD (4.3)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 1 Satisfaire les besoins en logements à dix ans par renouvellement urbain et en complément par extension urbaine

Plus de 80 % des besoins en logements sont couverts par les zones AU et par les OAP sectorielles

Le PADD fixe un besoin de création d'environ 700 à 750 logements sur dix ans, qui pourront être réalisés au sein des zones à vocation principale d'habitat, à savoir :

– Par renouvellement urbain au sein des secteurs Ua, Ub, Ubm, Uc représentant un potentiel d'environ 265 logements à dix ans
– Par extension urbaine, sur des secteurs 1AUa et 2AUa représentant un potentiel d'environ 480 logements à dix ans

et de manière limitée et à titre exceptionnel, au sein de hameaux classés en secteur Ah (voir zone A), représentant une capacité d'accueil d'environ 5 à 6 logements.

- *En zone U à vocation principale d'habitat (Ua, Ub, Uc)*,

l'urbanisation et la création de logements sur les terrains classés en zone **U** restent libres et à l'appréciation du propriétaire ou de l'aménageur, sauf :

–pour les secteurs Ua, Ub ou Uc visés par des OAP : pour lesquels 180 logements au minimum sont exigés,

–pour les secteurs Ub concernés par des espaces à constructibilité limitée, en secteurs Ub ou Uc, pour lesquels les possibilités de création de logements doivent être réalisées en dehors de ces espaces situés au contact de zones agricoles, naturelles ou d'activités économiques, pour éviter de créer des gênes (réciproques),

–pour les secteurs Ubm pour lesquels les possibilités de création de logements sont encadrées par le règlement, devant être réalisées à moins de 40 m de la voie publique desservant l'unité foncière concernée.

- *En zone AUa*

L'urbanisation et la création de logements sur les terrains classés en zone AUa doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et selon les modalités d'aménagement définies par les OAP. Cette disposition permet d'assurer une production minimale de 480 logements sur les terrains classés en zone AUa (1AUa et 2AUa).

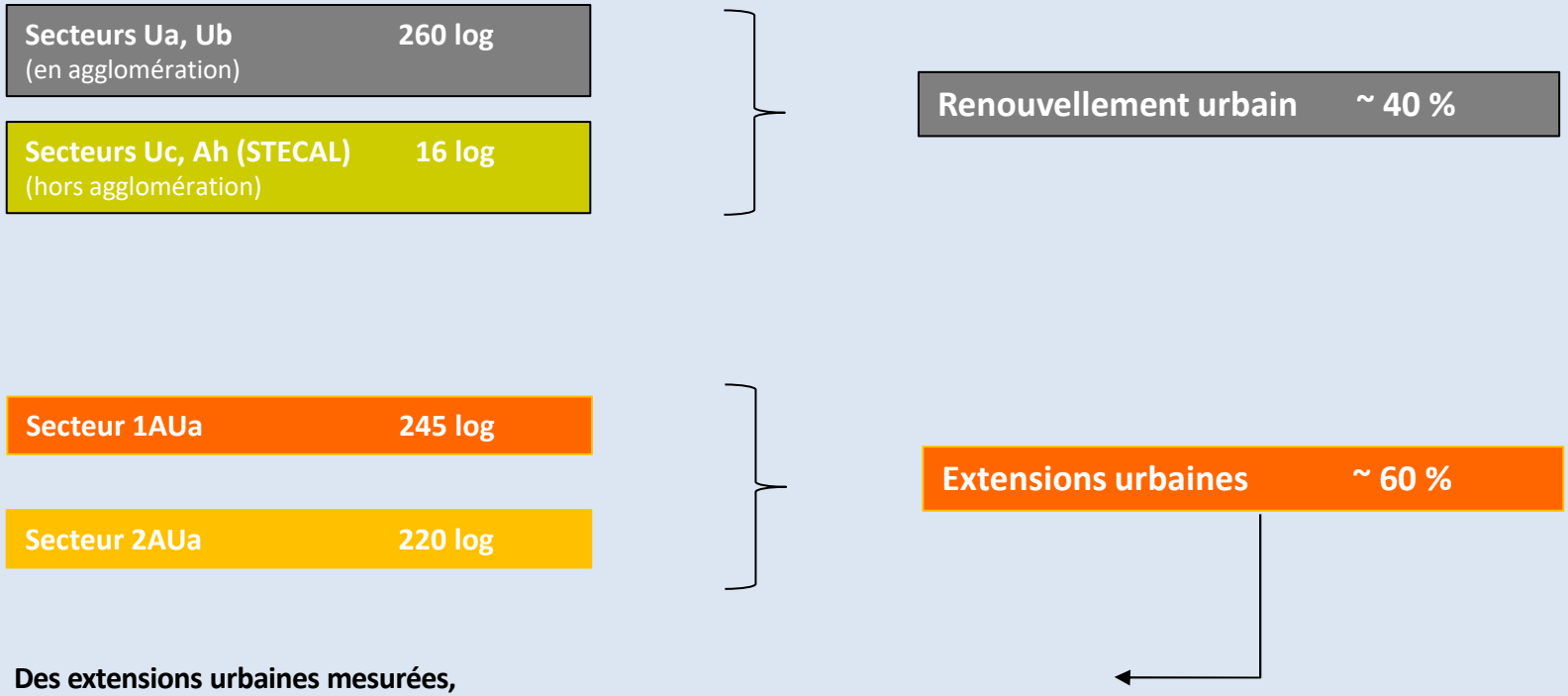
Dans ces conditions, le règlement du PLU et ses OAP permettent de garantir, en cas d'urbanisation de terrains visés par les OAP et ceux classés en zone AUa, la réalisation d'au moins 643 logements. **Les zones 1AUa, 2AUa et les OAP permettent de couvrir au moins 85 % des besoins en logements à dix ans**.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 1 Satisfaire les besoins en logements à dix ans par renouvellement urbain et en complément par extension urbaine

Un développement urbain économe en espace,
assurant une part significative de création de logements par renouvellement urbain

en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz



Des extensions urbaines mesurées,
correspondant souvent à des espaces déjà ceinturés de maisons existantes

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 1 Satisfaire les besoins en logements par des extensions urbaines en complément de la production de logements réalisés par renouvellement urbain

Des extensions urbaines représentant près de 24 ha de surfaces destinées à la réalisation de logements

Les secteurs 1AUa et 2AUa sont définis pour satisfaire les besoins en logements, en prenant en compte au sein de leurs délimitations, les éventuelles surfaces qui ne seraient pas liées et nécessaires à la création de logements, car correspondant :

- à des espaces verts, notamment des zones humides ou des éléments de la trame verte et bleue (haies végétales, mare, cours d'eau et ses abords), devant être conservés car participant à des continuités écologiques et dont le maintien (et le cas échéant la mise en valeur sans porter atteinte aux zones humides) relève d'un intérêt collectif,
- à des espaces de voirie pré-existantes, intégrées au périmètre de la zone AU,
- à des surfaces destinées à des équipements d'intérêt collectif à vocation inter-quartier (ou inter-secteurs).

Doivent ainsi être distinguées les surfaces délimitées par le règlement graphique du PLU (zonage) des surfaces réellement aménageables (cf. OAP), liées et nécessaires à la création de logements (surfaces de viabilisation comprises).

Il en ressort que les extensions urbaines définies par le projet de PLU tablent à travers les OAP, sur une production d'au moins 480 logements portant sur une surface aménageable de 23,6 ha parmi les 28,4 ha des zones 1AUa et 2AUa définies sur le règlement graphique (voir tableau ci-après).

Secteurs	N° OAP	Extensions urbaines **(PLU 2019)**	Surfaces de la zone délimitée (en ha)	Surfaces aménageables pour la création de logements (en ha)
1AUa	OAP10	Rue de Bel Air en sortie d'agglomération	1,5	1,5
	OAP11	Les Ecaries SUD	10,0	7,9
	OAP13	Est Bourg : Rue de Bellevue - extension rue du Petit Talmont	1,5	1,5
	OAP14	Rue des Nouies - NW bourg	1,1	1,1
2AUa	OAP12	Les Ecaries NORD / Les Répondres	14,3	11,6 *
		Total des secteurs AU	**28,4**	**23,6**

- Au sein du secteur des Ecaries Nord / Les Répondres, est notamment exclue de la surface totale aménageable destinée à l'habitat, une surface de 12000 m² qui serait réservée à un ou des espace(s) d'intérêt collectif pouvant comprendre au moins un équipement d'intérêt collectif. Toutefois, cette surface pourrait aussi être reportée en tout ou partie sur le secteur 1AUa des Ecaries Sud.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 1 Satisfaire les besoins en logements par des extensions urbaines en complément de la production de logements réalisés par renouvellement urbain



Les secteurs 1AUa et 2AUa des Ecaries, principaux secteurs d'extension urbaine à dix ans ont fait l'objet d'études de pré délimitation des zones humides (études pouvant être reprécisées dans le cadre des études d'aménagement des secteurs).

Surfaces non disponibles pour créer des logements

*** Sur le secteur 1AUa des Ecaries SUD**		**** Sur le secteur 1AUa des Ecaries NORD / Les Répondres**	
Mare et zones humides pré délimitées (données estimées, sous réserve d'études opérationnelles précisant la délimitation des zones humides)	~ 1,6 ha	Mare, bassin EP, zones humides pré délimitées (données estimées, sous réserve d'études opérationnelles précisant la délimitation des zones humides)	~ 1,6 ha
Voie existante (rue des Ecaries)	~ 0,5 ha	Espace réservé à des espaces collectifs / équipement d'intérêt collectif (cf. PADD et OAP)	~ 1,2 ha
Total estimé non aménageable pour créer des logements	**~ 2,1 ha**	Total estimé non aménageable pour créer des logements	**~ 2,8 ha**

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 1 Satisfaire les besoins en logements par des extensions urbaines en complément de la production de logements réalisés par renouvellement urbain

Des extensions urbaines plus limitées et moins consommatrices d'espace que celles définies par le précédent PLU

A titre indicatif, le présent PLU réduit sensiblement les surfaces d'extensions urbaines initialement celles prévues par le PLU de 2007, tout en visant à travers une densité moyenne d'environ 20 logements/ha, un effort de production de logements supérieur.

	PLU 2007	PLU approuvé début 2020
Secteurs AUa : surfaces aménageables destinées à la création de logements	55,1 ha	23,6 ha
Consommation de surfaces à urbaniser, réalisée sur dix ans (comparaison estimation 2007-2017 / projet PLU 2019-2029)	26,3 ha	23,6 ha (au plus)
Nb de logements estimés sur les secteurs AU concernés sur la période de 10 ans : 2007-2017 pour le PLU 2007 et 2019-2029 pour le projet de PLU	~ 360 logements ≤ 14 log/ha	~ 465 logements ≤ 20 log/ha

PLU de 2007 (bilan) **Secteurs à urbaniser - PLU 2007**	Surfaces du secteur AU	Surfaces aménageables (logements et viabilisation)	Reste à urbaniser en 2019	Nb de logements	*Densité log/ha*
1AUaz ZAC du Malessard	216517	216517	0	300	*14*
1AUa Lotisst SE Bourg - av. des Aubépines	71351	71351	0	100	*14*
1AU Sud bourg - r du Versant	12694	12694	0	17	*13*
1AUa Lotisst du Petit Pailler	29568	29568	0	57	*19*
1AUa Chemin du Padibon	26036	22532	0	12	*5*
Sous total	**356166**	**352662**	**0**	**486**	***14***
2AUa des Ecaries / Les Répondres	189531	189531	189531	0	
2AUa Rue de Bel Air	8372	8372	8372	0	
Sous total	**197903**	**197903**	**197903**	**0**	
Total	**554069**	**550565**	**197903**		

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 2 Echelonner dans le temps la production de logements nouveaux

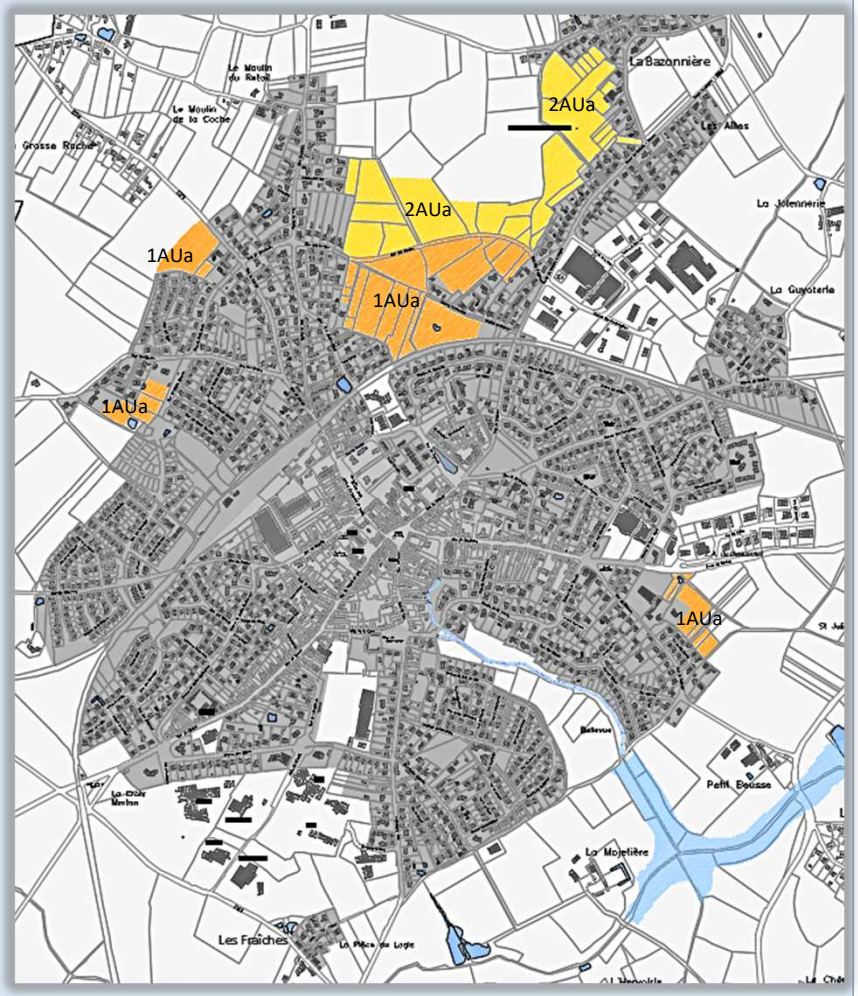
Un développement échelonné dans le temps :
la traduction dans le règlement

Le règlement distingue, dans les zones permettant la création de logements :

- les secteurs en enveloppe urbaine, directement constructibles (à tout moment), classés en secteurs Ua, Ub sur l'agglomération et en secteurs Uc (villages) et Ah (hameaux constructibles - STECAL),
- les secteurs 1AUa en extension de l'agglomération, destinés et ouverts à l'urbanisation, constructibles dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (et/ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur selon les dispositions du règlement),
- les secteurs 2AUa, destinés à une urbanisation future à moyen ou long terme (comme en 1AUa) mais pour lesquels l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée a minima par une modification du P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AUa reste conditionnée par :

- le besoin de créer des logements nouveaux à un instant 't' au regard de la production effective de logements constatée depuis l'approbation du PLU et des besoins définis par le PADD.
- *l'utilité d'une ouverture* à l'urbanisation *au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* (cf. article L.153-38 du code de l'urbanisme).



2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

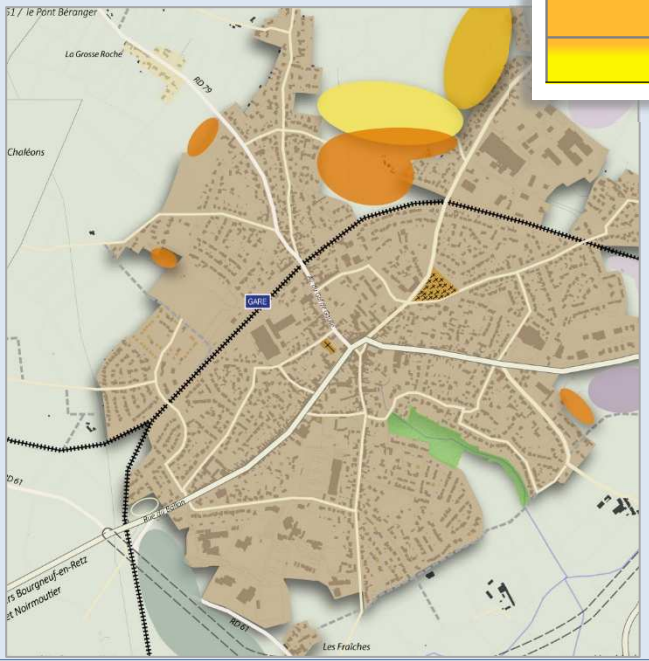
Focus 2 Echelonner dans le temps la production de logements nouveaux

Un développement échelonné dans le temps :
la traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser à dominante d'habitat, avec lesquels les futures opérations d'aménagement projetées sur ces secteurs doivent être compatibles. Celui-ci permet ainsi d'échelonner dans le temps et de manière assez régulière les apports en logements nouveaux sur ces principaux secteurs pour les dix années à venir.

Néanmoins, il est à souligner que cet échéancier reste théorique.

Rappel - L'ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AUa reste conditionnée par :
- le besoin de créer des logements nouveaux à un instant 't' au regard de la production effective de logements constatée depuis l'approbation du PLU et des besoins définis par le PADD.
- *l'utilité d'une ouverture* à l'urbanisation *au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* (cf. article L.153-38 du code de l'urbanisme).



Extensions urbaines à court / moyen terme (0 à 4 ans)
Extensions urbaines à moyen / long terme (4 à 7 ans)
Extensions urbaines à plus long terme (7 à 10 ans)

Echéancier théorique
restant conditionné par la production effective de logements sur l'agglomération (cf. rapport de présentation)

Secteurs à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération

N° OAP	Zonage	Désignation du secteur à urbaniser	Echéancier
10	1AUa	Rue de Bel Air - à l'arrière du Petit Pailler (entrée Nord du bourg)	
11a	1AUa	Les Ecaries SUD-EST - Impasse des Pognères	
11b	2AUa	Les Ecaries SUD-OUEST - Rue des Ecaries Sud-Ouest	
11c	2AUa	Les Ecaries CENTRE - Rue des Ecaries Sud	
11d	2AUa	Les Ecaries NORD - Rue des Ecaries Nord	
12a	2AUa	Les Répondres NORD / La Bazonnière SUD	
12b	2AUa	Les Répondres EST / Rue Pont Badeau	
13	1AUa	Est Bourg : Rue de Bellevue - extension rue du Petit Talmont	
14a	1AUa	Rue des Nouies - NW bourg - Ilot A NORD	
14b	1AUa	Rue des Nouies - NW bourg - Ilot B SUD	

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 2 Echelonner dans le temps la production de logements nouveaux

PADD :
Approcher la création de 70 à 75 de logements par an

Délimitation de zones destinées à l'habitat, offrant un potentiel de production de logements à dix ans estimé à **740 logements**

Secteurs Ua, Ub, (agglomération)	260 logements
Secteurs Uc (villages) et Ah (hameaux - STECAL)	15 logements
Secteurs 1AUa	245 logements
Secteurs 2AUa	220 logements
TOTAL U, AUa à dominante d'habitat	**740 logements**

Echelonner dans le temps cette croissance démographique et urbaine

Echelonnement de la production de logements à compter de l'approbation du PLU

HYPOTHESE 1 – hypothèse théorique à moins de 5 ans (non réaliste)
À COURT / MOYEN TERME (MOINS DE 5 ANS)
Hypothèse théorique haute — ***520* logements** soit ***104 / an***

a) Terrains en zones Ua + Ub + Uc + Ah — 275 logements (maxi ?)
libres de construction, absence de maitrise sur le foncier
y compris ceux de renouvellement urbain (OAP1, 2, 3)

b) Terrains en zone 1AUa — 245 logements
ouverts à l'urbanisation (constructibles dès l'approbation du PLU
dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble)

SOIT **520 logements**

HYPOTHESE 2 – hypothèse à moins de 5 ans (réaliste)
Hypothèse plus réaliste — **355 logements** soit ***71 / an***

a) 50 % du potentiel estimé en secteurs Ua*, Ub*, Uc et Ah — 140 logements
* dont OAP en U à l'exclusion des sites U OAP 1, 3, 4, 11D1

b) Terrains en zone 1AUa, à moins de 5 ans ** — 215 logements
ouverts à l'urbanisation (constructibles dès l'approbation du PLU
dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble)

SOIT UN TOTAL a)+b) à moins de 5 ans de **355 logements**

HYPOTHESE 1 – hypothèse théorique à plus de 5 ans
À PLUS LONG TERME (DE 5 ANS À MOINS DE 10 ANS)
Hypothèse théorique basse — **220 logements** soit ***44 / an***

si l'intégralité du potentiel en zones Ua, Ub, Uc et 1AUa réalisé à moins de 5 ans
a) Secteurs 2AUa — 220 logements

HYPOTHESE 2 – hypothèse réaliste à plus de 5 ans
Hypothèse plus réaliste — **375 logements** soit ***75 / an***

a) 50 % du potentiel estimé en zones Ua*, Ub*, Uc, Uc et Ah — 140 logements
* dont OAP1, 3, 4, 11D1 en secteurs Ua ou Ub

b) Terrains en zone 2AUa à plus de 5 ans** — 235 logements
** cf. éventuel projet de ZAC envisagé sur le secteur 2AUa des Ecaries / Les Répondres devant permettre de maîtriser et d'échelonner l'urbanisation

A titre indicatif : secteurs OAP situés en zone urbaine (Ua ou Ub) pour lesquels l'urbanisation est envisagée à plus long terme :
- Secteurs OAP1 (gare) et OAP3 (rue de Bellevue), sites de renouvellement urbain pour lesquels l'urbanisation nouvelle nécessite une remise en état préalable des sites;
- Secteur OAP4, rue Bonne Fontaine, contraint par une multiplicité de parcelles et de propriétaires rendant compliquée la mobilisation foncière de l'ensemble du secteur.
- Secteur OAP11 îlot D1, fonds de parcelles à l'Ouest du secteur des Ecaries, dont l'urbanisation spontanée apparaît compliquée (cf. accessibilité). Une urbanisation de l'îlot D2 depuis le secteur 2AUa des Ecaries serait opportune, mais reste alors subordonnée à l'ouverture à l'urbanisation d'au moins l'îlot D1 du secteur classé en zone 2AUa (voir OAP11).

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 2 Echelonner dans le temps la production de logements nouveaux

Un développement échelonné dans le temps :
les études préalables à la création d'une Z.A.C. sur le secteur des Ecaries

La Commune de Sainte-Pazanne a pris une délibération validant le lancement des études préalables à la création d'une Z.A.C. (zone d'aménagement concerté) sur le secteur des Ecaries, classé en secteurs 1AUa et 2AUa au P.L.U.

Ce projet de création de Z.A.C , à l'initiative de la Commune, lui permettrait de mieux maîtriser le programme de logements et l'échéancier prévisionnel d'urbanisation de l'ensemble du secteur qui sera compris dans le périmètre de Z.A.C. (à l'étude), dans le respect du P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation des différentes tranches de l'opération sera également fonction de la production effective de logements réalisée par ailleurs et des projets en cours, de telle manière que soit privilégiée l'urbanisation de terrains par renouvellement urbain et que soit si possible reporté dans le temps le prélèvement d'espace par extension urbaine prévue sur ce secteur.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 3 Favoriser la densification urbaine en zones d'habitat

La traduction dans le règlement écrit

Dans les secteurs à dominante d'habitat des zones U et AU

Les formes urbaines rencontrées sur le secteur U sont propices à une densité de constructions.

Le règlement du PLU prévoit ainsi les dispositions suivantes :

- l'absence de règle pour l'emprise au sol des constructions,
- une hauteur maximale de constructions de 6 m à l'égout de toiture et de 7 m au sommet de l'acrotère pouvant même s'élever à 9 m à l'égout ou 10 m au sommet de l'acrotère en centre-bourg et en tout secteur pour des bâtiments collectifs,
- aucune distance n'est imposée entre deux constructions sur une même propriété,
- les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives sont légèrement assouplies et font avant tout référence aux conditions d'implantation des constructions existantes dans l'environnement proche du projet :
  . l'alignement sera ainsi plutôt requis en centre-bourg en secteur Ua ;
  . en secteurs Ub, Uc et Ah, en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie, la construction principale pourra être autorisée selon cette implantation dominante soit à l'alignement soit en en recul de celui-ci en respectant une distance minimale de 3 mètres de l'alignement alors que le PLU de 2007 exigeant un recul minimal de 5 m.

  Il est à noter que les annexes doivent être édifiées en recul minimal de 3 m de l'alignement, recul minimal porté à 5 m pour les garages afin d'éviter le stationnement de véhicules au devant des garages risquant de déborder sur le domaine public.
- la conservation des règles permettant l'implantation des constructions en limite ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives, sachant qu'en zone Ua, la construction principale doit a minima s'adosser sur au moins une limite latérale donnant sur la voie publique, pour préserver l'harmonie urbanistique du secteur.

En toutes zones :

Le règlement tient compte de la problématique du stationnement afin de trouver un équilibre entre :

- la volonté de faciliter la densification urbaine et inciter au recours à d'autres modes de déplacement que l'automobile dans les secteurs situés à proximité de la gare, en réduisant les obligations de réalisation de places de stationnement par logement dans un périmètre à moins de 500 m de la gare : 1 place* par logement exigée au lieu de 2 + 1 place pour 3 logements (en application de la réglementation en vigueur, s'imposant au P.L.U.) ;

* 0,5 place maximum par logement locatif social ou par logement en établissement pour personnes âgées

- la volonté d'éviter le report du stationnement des véhicules sur le domaine public, en prévoyant notamment dans le centre à plus de 500 mètres de la gare et les quartiers résidentiels :

. 2 places minimum par logement exigées par logement + 1 place banalisée pour 3 logements réalisés, sauf pour les logements locatifs sociaux et logements en établissement pour personnes âgées où le nombre de places exigible ne peut excéder un.

Pour les autres constructions, le nombre d'aires de stationnement devra être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée. Cette disposition permet d'éviter le sur-dimensionnement d'aire des stationnement, qui peut se révéler consommateur d'espace et aller au détriment d'un objectif de densification urbaine.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 3 Favoriser la densification urbaine en zones d'habitat

Densification possible favorisée dans l'agglomération	Secteurs permettant la création de logements					
	Ua	**Ub**	**1AUa**	**Uc** (villages)	**Ah** (STECAL habitat)	
Emprise au sol (ES) des constructions	Non réglementée (n.r.)	n. r.	n. r.	n.r.	Si u.f.* < 450 m²	ES ≤ 180 m²
					Si u.f.* > 450 m²	ES < 40 %
Surfaces non imperméabilisées à conserver (limites à la densification urbaine)	*10 %*	*20 %*	*20 %*	*30 %*	-	
Implantation par rapport aux voies publiques… (règles générales pour les constructions principales)	Alignement (sauf cas particuliers)	Alignement ou recul minimal de 3 m selon les implantations riveraines (pour constructions principales, hors garages)			Recul minimal de 5 des voies communales, 3 m des voies non ouvertes à la circulation automobile	
Implantation par rapport aux limites séparatives (règles générales pour les constructions principales)	Sur au moins une limite et recul H/2 > 3 m sur autre limite	De 0 à 20 m de la voie :	en limite et/ou recul : H/2 > 3 m		En limite et/ou recul : H/2 > 3 m Recul minimal de 10 m des secteurs agricoles ou naturels	
		A plus de 20 m de la voie :	recul : H/2 > 3 m sauf si H < 3,2 m			
Hauteur maximale des constructions principales	H max : 9 m égout ou 10 m acrotère OAP1 (gare) : H max : 13 m et 6 à 7 m à plus de 20 m de la voie	H max : 6 m égout / 7 m acrotère H max : 9 m égout / 10 m acrotère pour les constructions d'habitat collectif : Ubz et 1AUa des Ecaries				

* u.f. : unité foncière

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 3 Favoriser la densification urbaine en zones d'habitat

La traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP définies sur 10 secteurs classés en zone U à dominante d'habitat de l'agglomération et pour le village de La Coche (Uc) et le hameau de l'Herpinère (Ah) invitent à la valorisation des espaces concernés dans un objectif de densification du tissu urbain et d'économie d'espace agricole. 4 OAP visent également les secteurs d'extension urbaine. Ces OAP fixent pour chacun d'eux une densité minimale qui participe à l'objectif de programmation de logements fixé par le PADD (cf. tableau ci-après).

Ainsi, tenant compte du contexte urbain dans lequel s'inscrivent les futures opérations, les densités minimales demandées vont de 10 logements/ha sur un petit secteur plus excentré et limité en capacité d'accueil (OAP14b) et compliqué à aménager jusqu'à 42 logements/ha dans le secteur bénéficiant de la proximité du centre-bourg et de la gare (OAP1), participant ainsi à la diversité d'offre en typologie de parcelles et de logements.

La définition de ces objectifs de densité minimale par secteur garantir de garantir le respect d'un objectif de densité moyenne pour l'ensemble des OAP de **24,4 logements par hectare**, selon les conditions d'application définies par le SCOT du Pays de Retz (voir tableau en page suivante).

Ces OAP peuvent aussi définir les modalités de desserte (notamment par cheminement ''doux''), d'implantation de constructions ou d'insertion paysagère de la future opération, prenant en compte le voisinage proche de ces secteurs.

Afin d'assurer la cohérence d'aménagement à l'échelle de chacun des secteurs et la réalisation d'opérations qualitatives d'un point de vue urbanistique et paysager, les OAP imposent la réalisation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, voire permettent pour certains secteurs un aménagement progressif mais devant s'inscrire dans une réflexion et un schéma préalables d'aménagement d'ensemble.

Au travers de toutes cet OAP, il s'agit notamment d'assurer une utilisation rationnelle de l'espace en y prévoyant une densité minimale de logements, là où le règlement du PLU initial (2007) ne s'opposait pas à la possibilité de réaliser un seul logement sur une surface conséquente, allant à l'encontre des objectifs de modération de la consommation d'espace, en particulier de ceux définis dans le SCOT.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 3 Favoriser la densification urbaine en zones d'habitat

La traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Au travers de toutes ces OAP, il s'agit notamment d'assurer une utilisation rationnelle de ces espaces en y prévoyant une densité minimale de logements, (ce que le PLU de 2007 n'imposait pas).

N° OAP	RU*	Identification / localisation	Surface aménageable en m²	Densité minimale de logements / hectare	*Nombre minimal de logements à réaliser selon la densité minimale exigée*	% ou nombre minimal de logements locatifs sociaux (LLS)
1	RU	Site RU - Gare / rue du Verdelet	38000 dont 23000 pour de l'habitat	42	*en fonction de surface destinée aux logements - cf OAP1*	40%
2	RU	Site RU - Rue de l'Auditoire / Impasse des Lavoirs - Ets Boizanne	2025	facultatif	*facultatif*	25 % minimum si projet de plus de 7 logements
3	RU partiel	Site RU - Rue de Bellevue - entrée Est (anc. bâti d'exploitation)	8412	22	*18*	25%
4		Impasse - Secteur jardins rue Bonne Fontaine	4692	22	*10*	25% avec un minimum de 3
5	RU partiel	Impasse Sainte-Anne	7971	22,5	*18*	25%
6		La Jutière SUD - Rue du Vigneau	3518	18	*6*	**0**
7		La Jutière - Rue de Bazouin / route du Pellerin	3140	20	*6*	**0**
8		Rue des Nouies / Rue de Bel Air	3097	non renseigné	*non renseigné*	non renseigné
9		Rue des Nouies en enveloppe (avant le Petit Pailler)	3044	21	*6*	**0**
10		Rue de Bel Air - A l'arrière du secteur du Petit Pailler	14751	21	*31*	30%
11a		Les Ecaries SUD-EST	15853	21	*33*	30%
11b		Les Ecaries SUD-OUEST	36348	21	*76,0*	
11c		Les Ecaries CENTRE *	26892	21	*56**	
11d		Les Ecaries NORD *	62923	21	*132**	
12a		Les Répondres NORD / La Bazonnière SUD	45531	17	*77*	30%
12b		Les Répondres Est / Rue Pont Badeau	15569	17	*27*	30%
13		Est Bourg : Rue de Bellevue - extension rue du Petit Talmont	14909	22	*33*	25%
14a		Rue des Nouies - NW bourg - Ilot A NORD	5467	20	*11*	2
14b		Rue des Nouies - NW bourg - Ilot B SUD	5978	10	*6*	2
		TOTAL surfaces destinées à l'habitat et nb logts **sans OAP2 et OAP8**	285998	22,5	**643**	**~192 minimum**
		TOTAL sans surfaces OAP1, 2 de renouvellement urbain et OAP8 déplacements	**262998**	**24,4**		

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 4 Encadrer ou limiter les possibilités de densification urbaine sur certains secteurs

Les dispositions du règlement visant à encadrer voire à limiter la densification urbaine - VOIR pages suivantes

- Les règles particulières au secteur d'intérêt urbanistique et patrimonial du centre-bourg, localisé au sein du secteur Ua,
- Les secteurs Ubm et Uc (au contact avec les zones agricoles ou naturelles)
- Les espaces à constructibilité limitée
- Les règles pour éviter des excès d'imperméabilisation
- Les règles relatives à la trame verte et aux zones humides à préserver

La traduction à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Orientations visant à :

- favoriser une bonne intégration des futures opérations dans leur environnement (urbain),
- prendre les éléments d'intérêt paysager et enjeux environnementaux (notamment les déplacements ''doux''), propres à chacun des secteurs.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 4 Encadrer ou limiter les possibilités de densification urbaine sur certains secteurs

La traduction dans le règlement écrit

Le PLU cible des secteurs pour lesquels la création de nouveaux logements doit être limitée et strictement encadrée, au regard d'enjeux patrimoniaux et de préservation d'espaces agricoles ou naturels.

1/ Le secteur d'intérêt urbanistique et patrimonial du centre-bourg (en secteur Ua)

Le tissu urbain du centre-bourg, présente du caractère liée à la qualité urbanistique et architecturale de ses constructions (initialement en pierres), obéissant à des principes d'implantation (souvent à l'alignement de la voie), de composition architecturale, garantes d'une harmonie des constructions mais aussi des clôtures. Ce tissu urbain ancien renferme également des poches d'espaces verts entretenant un lien étroit avec ces constructions, véhiculant une image forte, témoin du caractère urbain ancien et du patrimoine communal.

Le P.L.U. entend maintenir les caractéristiques urbanistiques et patrimoniales de ce secteur identifié sur le règlement graphique, au sein du secteur Ua.

En ce sens, le règlement applicable à ces secteurs, reprend les grandes règles définissant les principes d'implantation , d'architecture et de volumétrie du bâti, de traitement de leurs abords (clôtures) traduisant la volonté de préserver les caractéristiques urbanistiques du centre-bourg. La préservation de boisements et espaces verts existants, communiquant avec la trame urbaine ancienne du centre-bourg, s'inscrit aussi dans cette optique. (cf. plans des éléments d'intérêt patrimonial et paysager).

Le règlement apporte des dispositions générales relatives à la qualité architecturale et à la valeur patrimoniale des constructions, insérées au chapitre 2.2 des dispositions générales applicables sur la commune (Titre II) et précise les règles veillant à préserver l'urbanisme traditionnel tout en y apportant des assouplissements et des adaptations pour l'intégration ponctuelle et sous conditions de formes architecturales contemporaines (vérandas).

Les règles applicables dans ce secteurs maintiennent mais limitent les capacités de densification urbaine, d'autant plus pour les bâtiments à préserver car présentant un intérêt patrimonial.

Ces grands principes sont rappelés de manière synthétique, dans le tableau ci-après.

Articles réglementaires du Titre III (voir aussi 2.2 du Titre II)	**Dispositions : conditions pour construire en secteur d'intérêt urbanistique et patrimonial du centre-bourg** (au sein du secteur Ua)
Art. 4.2 - Principes d'implantation des constructions principales	**Alignement** / voies et emprises publiques (sauf cas particuliers, notamment pour préserver des murs de schistes en clôtures) **En limite séparative** sur au moins une limite
Art. 4.1.1 - Emprise au sol des constructions / surfaces non imperméabilisées à conserver	Pas de limitation d'emprise au sol mais conserver sur l'unité foncière**, au moins 10 % de surfaces non imperméabilisées**
Art. 4.1.2 Hauteur maximale des constructions principales	**Règle générale : 9 m à l'égout, mais en secteur d'intérêt urbanistique et patrimonial, respecter** **2 niveaux sans excéder 3 niveaux** sur au moins les deux tiers de la construction (attique = un niveau)
Art. 5.1 - Toitures et façades voir aussi Titre II – chapitre 2.2)	Toits traditionnels (tuiles voire ardoises si existantes) Traitement des façades : teinte claire exigée, matériaux d'origine à conserver pour bâtiments patrimoniaux

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 4 Encadrer ou limiter les possibilités de densification urbaine sur certains secteurs

2/ Les secteurs Ubm et les espaces à constructibilité limitée en secteurs Ub, Uc et Ah, : des règles restreignant les possibilités de densification urbaine compte tenu de la proximité d'espaces agricoles ou naturels ou de secteurs susceptibles d'être source de nuisances

- Le secteur Ubm défini près du chemin du Padibon, au Nord-Est de l'agglomération, correspond à un secteur à faible densité urbaine, qui s'est créé en extension le long de la voie-ferrée. Les terrains aujourd'hui bâtis, forment des grandes parcelles laniérées, profondes, dont les arrières des terrains sont au contact avec la voie-ferrée.
  Sur ce secteur classé '' Ubm'', le règlement restreint les possibilités de création de logements, en circonscrivant sur ces unités foncières les possibilités de création de nouvelles constructions principales, à une bande comprise entre 3 m et 40 mètres définie à compter de la voie publique existante les desservant, afin d'éviter :
  - La création de logements proche de la voie-ferrée et donc exposée à des risques,
  - La création et multiplicité d'accès à des logements en 'second rideau' : les parcelles existantes sont plutôt étroites (largeur de façade sur voie peu conséquente). Cette configuration limite les possibilités de création d'accès le long des habitations existantes sans risquer de porter préjudice à la qualité des conditions de voisinage.

Seules, l'extension de constructions existantes ainsi que la réalisation d'annexes peuvent être admises à plus de 40 m de la voie publique.

Les espaces à constructibilité limitée sont définis, selon les enjeux :
- sur certaines parties de secteurs Ub situées au contact de la zones d'activités des Berthaudières existantes et de son extension projetée,
- sur certaines parties de secteurs Ub de La Bazonnière situées à moins de 100 m des bâtiments du centre équestre proche et au contact des zones agricoles,
- sur certaines parties du secteur Ub de la rue des Ajoncs, au contact avec la coulée verte (secteur Nl),
- sur certaines parties du secteur Uc du village du Cartron et du secteur Ah des Glands / Bois d'Ardennes au contact des zones agricoles ou naturelles.

Dans ces conditions, la création de nouveaux logements est interdite sur ces espaces correspondant à des fonds de parcelles, afin de :
- éviter de générer (par la création de logements), des risques de gênes réciproques entre activités économiques (y compris agricoles) et des habitations (trop) proches, qui seraient susceptibles de gêner le fonctionnement et développement de ces activités tout en s'exposant à des risques de nuisances,
- exclure l'implantation de nouveaux logements à proximité de la ''coulée verte'', de manière à conserver les ambiances et le caractère naturel et verdoyant de cet espace aménagé pour un intérêt et un usage collectif,
- préserver le caractère agricole ou 'naturel' prédominant des espaces entourant les villages et hameaux et éviter toute forme d'extension de leur enveloppe vers ces zones naturelles et agricoles. L'urbanisation de ces arrières de parcelles serait en ce sens assimilée à des formes d'extension de l'enveloppe urbaine, vers les espaces agricoles ou naturels riverains, générant un potentiel de création supplémentaire de logements. Or, le PADD a fait le choix d'orienter en priorité l'apport de nouveaux logements et de ménages, sur des secteurs urbains ou d'extension, au plus près des cœurs de vie et de manière très secondaire, au sein les hameaux les plus consistants proches de l'agglomération et desservis par l'assainissement collectif, pour en maintenir leur vitalité.

Rappel : pour les hameaux constructibles (Ah), toute forme d'extension de l'urbanisation est à exclure en cohérence avec les dispositions du SCOT du Pays de Retz.

Seules, l'extension de constructions existantes ainsi que la réalisation d'annexes peuvent y être admises.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 5 Favoriser une offre diversifiée en logements et notamment dans des objectifs de mixité urbaine et sociale

La traduction dans le règlement écrit

Une offre géographique et une typologie de logements devant être variée au regard de la diversité de secteurs permettant la construction de logements ou l'acquisition de logements :

- dans les secteurs Ua, Ub (agglomération)
- dans les secteurs Uc (villages de La Coche et du Cartron)
- dans les secteurs Ah (hameaux constructibles proches de l'agglomération),
- au sein des secteurs 1AUa répartis autour de l'agglomération, mais surtout développés sur le secteur des Ecaries, restant proche de la gare

et à plus long terme, sur des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation sera fonction de la production de logements qui sera constatée sur les secteurs précédents :

- dans la continuité des Ecaries, sur le secteur des Répondres proche de la Bazonnière (secteur de finalisation de l'extension nord-est de l'agglomération),
- au nord de la rue des Ecaries.

Les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux retranscrites dans le règlement écrit

le règlement du PLU reprend les objectifs minimaux de réalisation de logements locatifs sociaux définis par les orientations d'aménagement et de programmation pour les principaux secteurs à destination d'habitat faisant l'objet d'OAP (voir ci-après).

Il confère ainsi à ces objectifs, une portée réglementaire et directement opposable aux opérations et permis pouvant être autorisés sur ces secteurs.

La traduction dans les dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP fixent des objectifs de production d'une offre diversifiée en logements pour certains secteurs :

- *dans un objectif de mixité urbaine* : éviter de généraliser l'habitat individuel pavillonnaire sur sa parcelle et savoir revenir des formes d'habitat groupé, voire intermédiaire ou collectif, pouvant s'inspirer des formes urbaines traditionnelles anciennes du centre-bourg ou de cœur de hameaux (constructions en continuité les unes avec les autres, proches de l a voie publique) pour bien s'intégrer dans leur environnement et respecter l'identité communale,
- *dans un objectif de mixité sociale* : satisfaire une offre en terrains à bâtir et une offre en logements qui puissent être accessibles à tout type de ménages, en prévoyant notamment une part de logements aidés accessibles à des ménages aux revenus limités, en compatibilité le PLH (et avec les objectifs fixés par le SCOT du Pays de Retz), à savoir produire au moins 25 % de logements locatifs sociaux sur les 700 à 750 logements programmés à dix ans.

La programmation de l'offre en logements locatifs sociaux à travers les OAP

A ce titre, le projet de PLU définit un objectif minimal de réalisation de logements locatifs sociaux pour les principaux secteurs visés par des OAP (notamment ceux présentant une capacité d'accueil de logements jugée significative). Il escompte notamment sur le secteur de de la gare, visé par l'OAP1 et sur celui des Ecaries / Les Répondres (OAP11 et 12), une production plus conséquente de logements locatifs sociaux pour satisfaire des besoins croissants sur le territoire communal (logements notamment pur les jeunes et les personnes âgées).

.../...

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 5 Favoriser une offre diversifiée en logements et notamment dans des objectifs de mixité urbaine et sociale

Il est à préciser que le cahier des charges des études préalables à la création d'une ZAC sur le secteur des Ecaries prévoit aussi 20 % de logements en accession sociale en plus de la part requise (30 %) en logements locatifs sociaux.
Le secteur la gare, proche du centre-bourg et de ses services et commerces, doit aussi recevoir des constructions pour:

- Intégrer une offre en logements locatifs sociaux devant représenter au moins 42 % de la part des logements créés,
- densifier l'offre en services voire en commerces de centre-bourg et conforter ainsi sa mixité urbaine et fonctionnelle.

Outre les OAP1, 11 et 12 des secteurs de la gare, des Ecaries / Les Répondres, les OAP4, 5, 10, 13 et 14 doivent comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux, permettant de garantir sur l'ensemble des OAP, une offre minimale de 192 logements locatifs sociaux représentant 30 % des logements réalisés sur ces secteurs et au moins 25 à 27 % des 700 à 750 logements devant être réalisés ces dix prochaines années sur la commune.

La compatibilité de l'offre en logements locatifs sociaux avec le PLH (2019-2024 inclus)

Le projet de PLU programme l'offre logements locatifs sociaux en compatibilité avec le SCOT et avec le PLH en vigueur. Le PLH applicable sur la période 2019 à 2024 demande la production d'au moins 105 logements locatifs sociaux (LLS).

Il doit être souligné que la construction de 61 logements locatifs sociaux (LLS) est déjà engagée voire réalisée, selon les permis validés ou constructions en cours concernant ce type de logements (voir détail ci-après*).

* *Programmation de LLS en cours* :

ZAC Centre-bourg :	*20 LLS en cours*
Quartier de la gare :	*20 LLS (logements pour les jeunes : PC validé)*
Place des Magnolias :	*6 LLS (en cours)*
ZAC du Malessard :	*15 LLS en cours (tranche 4)*

Ainsi, 61 logements locatifs sociaux sont en cours de réalisation ou doivent être réalisés à court terme (sans doute d'ici 2020 à 2021).

A ceux-là s'ajoute la production possible et escomptée d'ici à 2025, d'environ **76** logements locatifs sociaux sur des secteurs constructibles et ouverts à l'urbanisation visés par des OAP dont les orientations imposent la réalisation d'une part minimale de logements locatifs sociaux, à savoir sur les secteurs suivants :

Sur des secteurs visés par des OAP situées en zone U (Ua ou Ub) :
50 logements locatifs sociaux (au minimum) requis et donc possibles à court terme, dont 20 sont déjà programmés sur le secteur de la gare à court terme (voir ci-dessus). Il en reste donc 30 réalisables à court terme.

Sur des secteurs visés par des OAP situées en zone 1AUa :
46 logements locatifs sociaux au minimum requis et donc possibles à court / moyen terme, sur des secteurs 1AUa, à savoir :

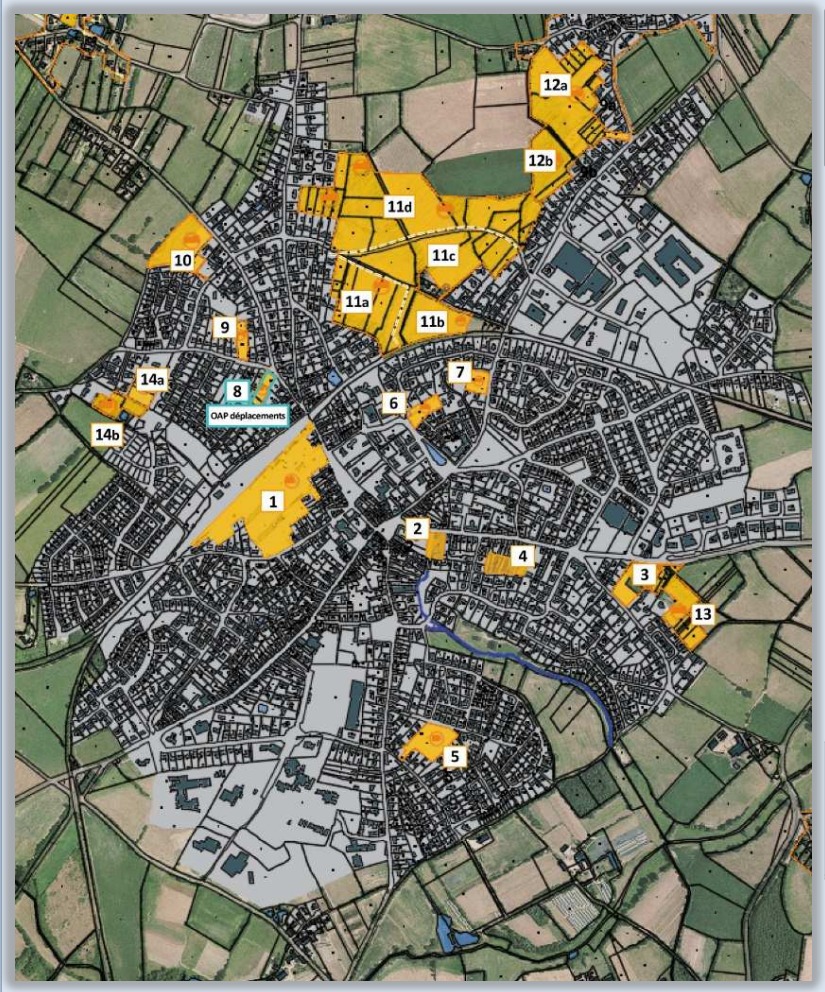
- Secteur 1AUa des Ecaries : 33 des 50 LLS exigés sur les secteurs 1AUa dont l'urbanisation devrait être réalisée sur cette période (îlots Sud-Est et Sud-Ouest des Ecaries pour 2020 à fin 2024),
- Secteurs 1AUa de la rue de Bel Air, au moins la partie Est du secteur 1AUa rue de Bellevue : 13 à 14 logements locatifs sociaux requis (9+ ou 4 ou 5).
- Secteurs 1AUA de la rue des Nouies : 4 pourraient être crées à court terme (mais réalisation plutôt à moyen terme, après 2025 ?).

Ainsi**,** au minimum 61 + 76* soit **137 logements locatifs sociaux** sont programmés par le PLU voire déjà engagés pour la période 2019 à fin 2024, là où le PLH demande une production minimale de 105 logements locatifs sociaux.

* Pour indication, le PLU définit un potentiel de réalisation de 121 logements locatifs sociaux (LLS) sur les secteurs Ua, Ub et 1AUA ouverts à l'urbanisation concernés par des OAP, dont 20 sont en cours de réalisation sur le secteur de la gare, soit un potentiel restant de 101 LLS. A court terme, il est escompté de manière raisonnable, la production de 76 LLS sur les 121 possibles.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 5 Favoriser une offre diversifiée en logements et notamment dans des objectifs de mixité urbaine et sociale



Des OAP des secteurs à dominante d'habitat garantes d'une programmation de logements respectant un objectif de création d'au moins **25 % de logements locatifs sociaux** sur les 700 à 750 logements escomptés à dix ans.

	Nombre minimal de logements à réaliser (sur les OAP)	% ou nombre minimal de logements locatifs sociaux (LLS)
TOTAL OAP	643	30 % soit ~ 192 minimum estimés

	Nombre minimal de logements à réaliser sur la commune à dix ans	Nombre minimal de logements locatifs sociaux (LLS) prévus par le PLU (OAP)
TOTAL	700 à 750	~ 192 soit 26 à 27 % de la production future de logements

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 5 Favoriser une offre diversifiée en logements et notamment dans des objectifs de mixité urbaine et sociale

La traduction dans le règlement écrit

Une incitation à la reprise des logements existants, notamment anciens et vacants, dans des objectifs de confort et de qualité de vie et de respect du patrimoine

Le règlement prévoit des dispositions pour favoriser la reprise et la réhabilitation de logements anciens et vacants, en permettant notamment le recours à des dispositifs favorisant le confort de vie et les économies d'énergie.
Compte tenu des qualités architecturales, patrimoniales et paysagères rencontrées sur la commune, le PLU émet des recommandations fortes visant à faciliter l'intégration de panneaux solaires au sein des toitures traditionnelles.
Dans des objectifs de maintien du confort de vie de chacun et de préservation de bonnes cohabitations entre riverains, le règlement intègre des dispositions visant à permettre l'installation de petites éoliennes à condition qu'elles ne soient pas source de gênes notamment visuelles et acoustiques, pour le public et le voisinage : il fixe ainsi des règles invitant à respecter un minimum de recul ou de retrait par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives.
Dans les périmètres de protection des monuments historiques (cf. servitudes d'utilité publique), l'installation d'éoliennes y est interdite afin de préserver la qualité paysagère et patrimoniale des sites et d'éviter l'émergence de dispositifs altérant l'authenticité des lieux et la perception des édifices concernées et de leurs abords.

La traduction dans le règlement écrit

Des possibilités de changement de destination de bâtiments pour créer des logements sont aussi admises :

- en secteurs Ua, Ub,
- dans les villages classés en Uc,
- en campagne, sur les hameaux constructibles (Ah) et en zone A ou N, sur les bâtiments répertoriés par le règlement en zone agricole ou naturelle, pour éventuellement pouvoir faire l'objet d'un changement de destination à des fins de création de logements.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 6 Maintenir et soutenir le tissu de commerces et de services du centre-bourg

La traduction dans le règlement écrit

Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux et de services identifiés en centre-bourg (situés en secteur Ua)

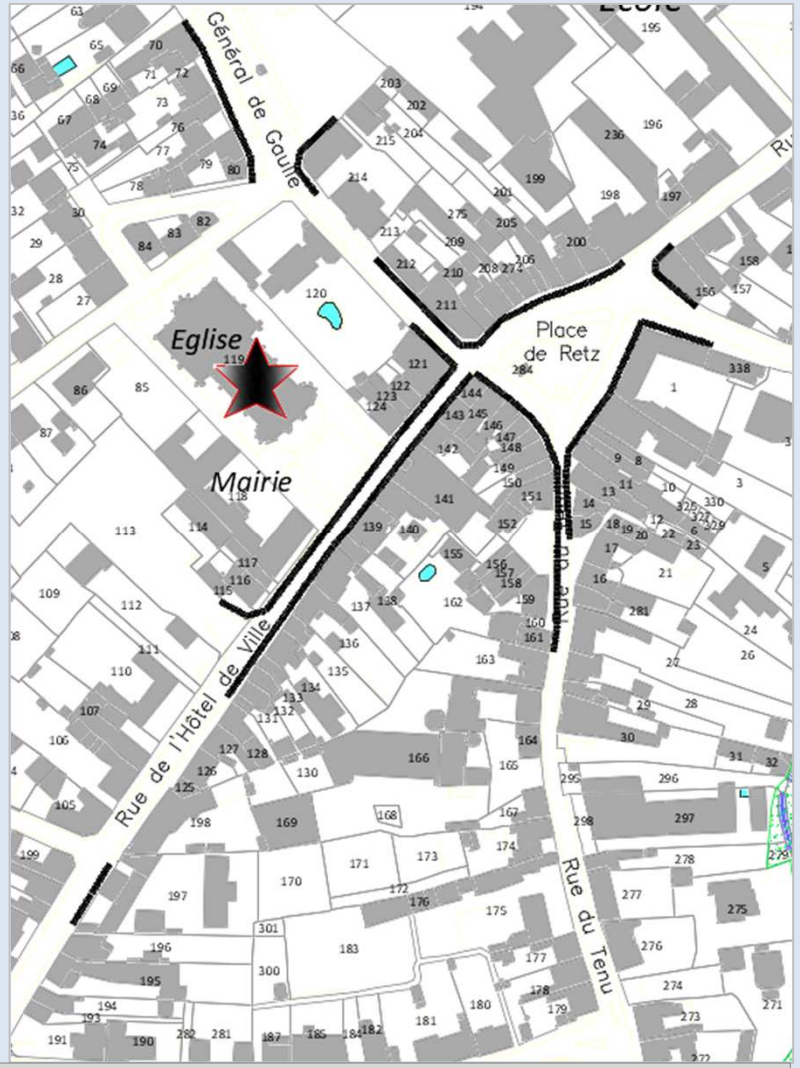
Le centre-bourg, à dominante d'habitat (secteur Ua) abrite des activités dites compatibles avec l'habitat, car correspondant à des commerces et services à la population, entretenant donc un lien étroit avec les habitants.
En cohérence avec les orientations du PADD (cf. Axe 2, orientation 2.1.), le règlement veille tout d'abord à conserver et consolider les linéaires de commerces et de locaux de services identifiés sur le règlement graphique (.....).

Dans cet optique,

- le règlement interdit *le changement de destination des rez-de-chaussée de ces locaux, à d'autres fins que des commerces ou activités de services.* afin de les pérenniser et de maintenir la mixité fonctionnelle assurant l'animation du centre-bourg.

  Cette disposition est d'intérêt général pour la vitalité du cœur de l'agglomération.

- le règlement évite aussi la création de logements seuls, sans commerces ou services en rez-de-chaussée : *en cas de déconstruction / construction, le rez-de-chaussée du bâtiment doit présenter une vitrine commerciale ou de services donnant sur la voie publique ou l'espace public concerné.*



..... Linéaires de voies le long desquels le changement de destination de locaux commerciaux et de services est interdit

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 7 Maintenir et soutenir le tissu de commerces et de services du centre-bourg

La traduction dans le règlement écrit

Les dispositions relatives à l'accueil de commerces et de services dans l'agglomération et plus spécifiquement dans le secteur de centralité commerciale du centre-bourg

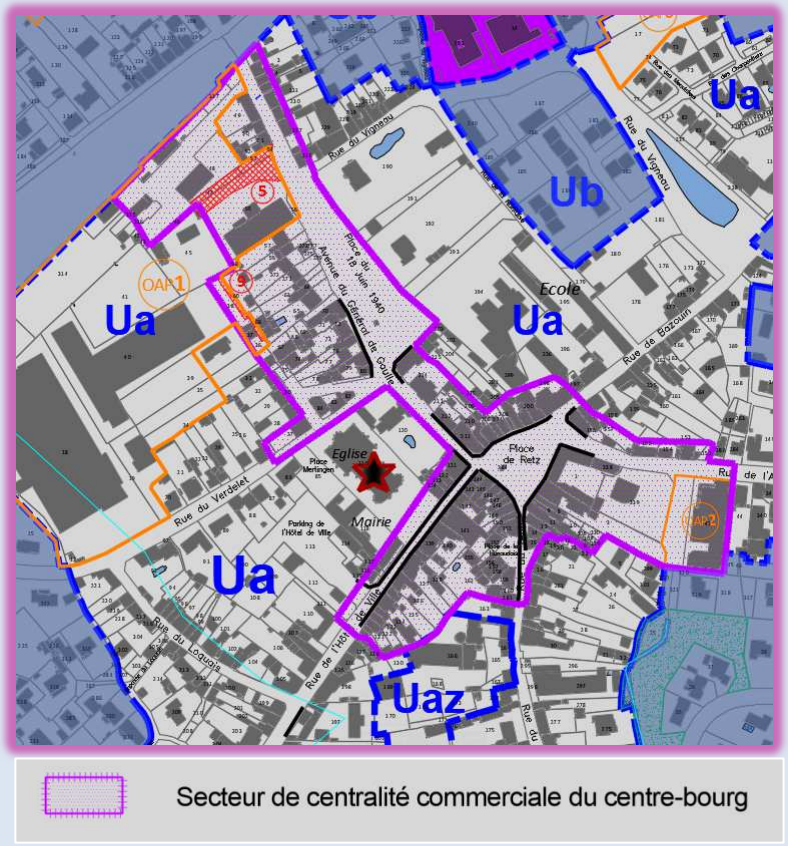
En cohérence avec les orientations du PADD (cf. Axe 2, orientation 2.1.), le règlement veille à soutenir le maintien, la reprise et l'implantation d'activités commerciales et de services dans le centre-bourg :

- Le règlement des zones à dominante d'habitat autorise les constructions destinées à l'artisanat et aux commerces de détail au sein des secteurs à dominante d'habitat du bourg (Ua, Ub), à condition que leur surface de plancher n'excède pas 1000 m² (en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz), afin de favoriser l'accueil de petites cellules d'activités qui puissent bien s'accorder avec l'habitat et le tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent.

  Cela laisse l'opportunité d'insérer dans le centre-bourg voire dans des quartiers, des commerces ou plutôt des activités de services et ainsi d'apporter un peu de mixité urbaine et de vie au sein des secteurs d'habitat et de permettre de manière mesurée, l'exercices d'activités à domicile, sous réserve de rester compatibles avec l'habitat environnant.

- Le règlement graphique délimite par ailleurs le secteur de centralité commerciale du centre-bourg (en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz), vers lequel devrait s'orienter en priorité l'accueil de nouveaux commerces et services de proximité, susceptible d'enrichir l'offre commerciale de ce secteur afin de conserver un dynamisme de vie en centre-bourg.

  Cette centralité commerciale, allant de la Place de Retz jusqu'à la gare peut à la fois accueillir des petits locaux commerciaux ou de services mais aussi des constructions présentant de plus grandes surfaces d'activités, excédant même les 1000 m² de surface de plancher, en compatibilité avec les orientations du SCOT.



2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 7 Maintenir et soutenir le tissu de commerces et de services du centre-bourg

La traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'OAP1 du secteur de la gare, en complément du tissu commercial du centre-bourg

Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la gare (OAP1) complètent et précisent les intentions du règlement, en invitant à l'intégration au projet d'aménagement de ce secteur, de sites destinés à l'accueil de commerces et de services, notamment sur un point de centralité défini à proximité de la gare.

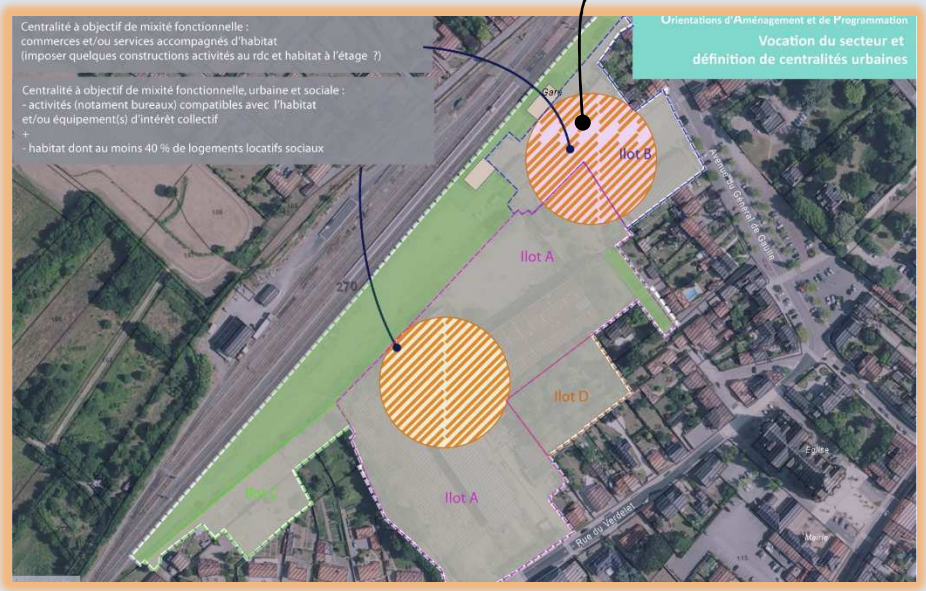
Cette OAP affirme la volonté d'assurer une mixité fonctionnelle à travers le programme de requalification urbaine pouvant être développé sur ce secteur, permettant notamment à travers l'implantation de locaux de services, la réalisation d'une polarité tertiaire profitant de la proximité des transports collectifs (gare) et de la proximité du centre-bourg.

Cette orientation est définie en ce sens, en compatibilité avec les orientations du SCOT du Pays de Retz.

Développement possible des commerces ou d'activités de services autour de la gare

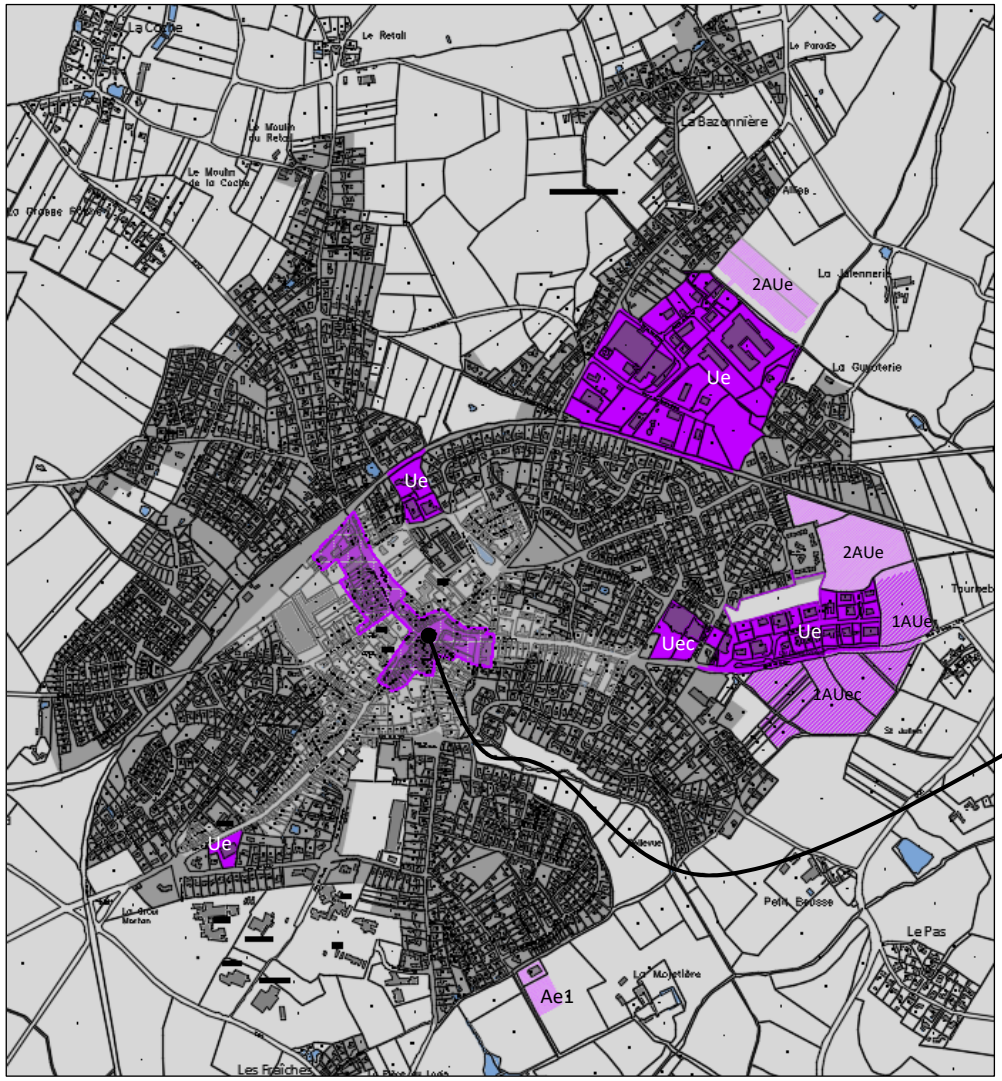
cf. OAP1 et déplacements

- Commerces et activités de services au moins en rez-de-chaussée de constructions sur ce secteur (îlot B), a minima en lien avec la gare (restauration, services, commerces),



2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

Cartographie de la répartition géographique des secteurs destinés aux activités économiques : Ue, Uec, 1AUe, 1AUec, 2AUe
devant satisfaire le renforcement du potentiel économique à traves un développement complémentaire des secteurs d'activités



Les secteurs d'activités économiques existants et projetés

Secteur de centralité commerciale du centre-bourg (en secteur Ua)
cf. chapitre 2.2.2 – Focus 7

	Ue, Uec	27 ha
	1AUe, 1AUec	8,7 ha dont 6,8 ha aménageables
	2AUe	6,9 ha
	Ae1 cf. chapitre 2.2.5	0,8 ha

2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

ZONES à dominante d'activités économiques (secteurs Ue, Uec, 1AUe, 1AUec, 2AUe) – Voir aussi centralité commerciale de centre-bourg (Focus 7)
devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers : 44 ha

SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation des secteurs (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ue	**Secteurs d'activités existants à dominante artisanale** (destination dominante : activités des secteurs tertiaire et secondaire), localisés : *au sein de l'agglomération* : - Site d'activités rue du Ballon (garage automobile, route de Bourgneuf) - Site d'activités de la rue du Vigneau, près de la gare *en entrée ou extension de l'agglomération* : - Zone d'activités des Berthaudières, route du Pellerin - Secteur d'activités de Beausoleil nord (au Nord de la route de Nantes – RD 758). Surface des secteurs Ue : 25,3 ha	<u>Objectifs communs aux secteurs Ue, Uec et 1AUec</u> : Compléter et renforcer le tissu économique local (entreprises industrielles, artisanales, commerciales et de services) dans une logique intercommunale, dans les conditions suivantes : • Offrir des possibilités de développement des activités artisanales, tertiaires et industrielles, en renforçant notamment les espaces d'activités des Berthaudières et de Beausoleil • Offrir du potentiel d'extension des activités existantes en optimisant l'utilisation du foncier, de manière aussi à limiter les excès de consommation d'espace : implantation possible en limite séparative sous conditions de sécurité ou recul de 3 mètres, sauf par rapport aux espaces d'habitat : Maintenir des espaces tampons entre les sites d'activités et l'habitat environnant (recul inconstructible minimal de 10 m par rapport aux secteurs Ub et 1AUa) Exclure l'implantation d'habitations (sauf logement de fonction intégré au bâtiment d'activité) au sein de ces secteurs afin de conserver de bonnes conditions de fonctionnement et de développement des activités et d'éviter des risques de gênes liées à la proximité d'habitat	Axe 2 du PADD (2.2) Axe 2 du PADD (2.2) (1er point du 3.4) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 2 du PADD (2.2) (3ème point du 2.2) Voir aussi 1.1 du PADD
Uec	**Secteur d'activités à dominante commerciale et de services de Beausoleil nord / rue des Charmes (ZACOM Les Charmes)** Secteur établi le long de la route de Nantes, plus intégré dans le tissu urbain de l'agglomération Surface de la zone Uec : 1, 6 ha	<u>Objectifs spécifiques aux secteurs Ue de Beausoleil nord et Uec</u> : Favoriser le développement d'activités commerciales et de services sur le secteur Uec, complémentaires des commerces et services de centre-bourg (cf. focus 7 pour le secteur de centralité commerciale) : • exclure l'implantation de petits commerces (surface de vente de moins de 300 m²) dans ce secteur Uec. • permettre seulement le changement de destination de bâtiments existants en secteur Ue de Beausoleil nord, pour de l'artisanat ou du commerce de détail, devant présenter une surface de plancher supérieure à 300 m² et inférieure à 1000 m².	Axe 2 du PADD (2.2)

2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

ZONES à dominante d'activités économiques (secteurs Ue, Uec, 1AUe, 1AUec, 2AUe) – Voir aussi centralité commerciale de centre-bourg (Focus 7)
devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers :

SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation des secteurs (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
1AUe OAPE2	**Extension Est du secteur d'activités de Beausoleil nord** (au Nord de la route de Nantes – RD 758). Extension déjà prévue par le PLU de 2007, pour recevoir des activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Développement devant être réalisé sur environ 2 ha *(source : Pornic Agglo Pays de Retz)* Compétence : Pornic Agglo Pays de Retz	<u>Objectifs communs aux secteurs 1AUe et 1AUec</u> : Envisager et limiter le prélèvement d'espace en cohérence avec la programmation de parcs d'activités définie par Pornic Agglomération Pays de Retz de manière à être compatible avec le SCOT du Pays de Retz (cf. focus sur la consommation d'espace). Assurer le développement de ces zones d'activités par un aménagement d'ensemble de l'espace encadré par les OAP Maintenir des reculs (espaces tampons) entre les sites d'activités et l'habitat environnant, à travers le règlement écrit et les OAP des secteurs concernés : recul de 10 m par rapport aux zones d'habitat (cf. art. 3.2.2 du règlement des zones d'activités économiques) Soutenir le développement des activités par une bonne desserte par les communications numériques : passage de fourreaux à prévoir (cf. art. 5.2.5 du Titre II du règlement) <u>Destination principale du secteur 1AUe</u> Favoriser le développement de la zone d'activités de Beausoleil nord dans une logique intercommunale, pour recevoir des activités des secteurs secondaires ou tertiaires.	Axe 2 du PADD (2.2) Axe 4 du PADD (4.1) Axe 2 du PADD (2.2) (3ème point du 2.2) Axe 2 du PADD (2.2 – 3° pt) Axe 3 du PADD (3.1) Axe 2 du PADD (2.2)
1AUec OAPE1	**Développement du secteur d'activités commerciales (ZACOM) de Beausoleil sud** (au Sud de la route de Nantes – RD 758). Extension déjà prévue par le PLU de 2007, pour recevoir des activités des secteurs commerciales et de services, *dont 6,7 ha visé par un permis validé mais faisant l'objet d'un recours.* Développement envisagé sur environ 6,7 ha	<u>Destination principale du secteur 1AUec</u> Favoriser le développement de la zone d'activités commerciales (ZACOM) de Beausoleil sud en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz, pour renforcer l'offre commerciale sur Sainte-Pazanne et pour les communes environnantes et en recherchant le développement d'activités qui soient complémentaires de celles accueillies en centralité commerciale du centre-bourg	Axe 2 du PADD (2.2 – 1° pt)

2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

ZONES à dominante d'activités économiques (secteurs Ue, Uec, 1AUe, 1AUec, 2AUe) – Voir aussi centralité commerciale de centre-bourg (Focus 7)
devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers :

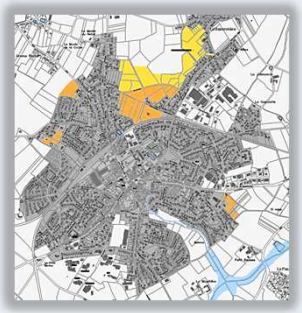
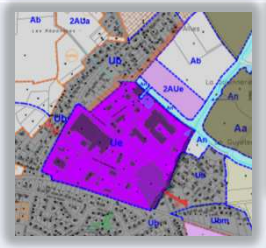
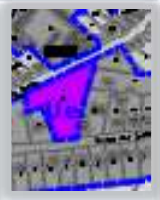
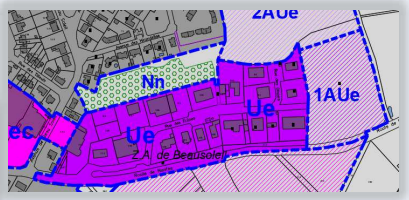
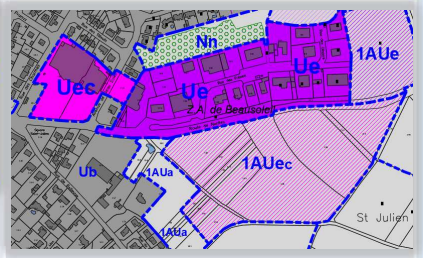
SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation des secteurs (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
2AUe **2AUe** OAPE2	**Extension Nord de la zone d'activités de Beausoleil nord de 4,3 ha** (à l'arrière d'habitations situées rue de la Vieille Vigne) **Extension Nord de la ZA des Berthaudières sur 2,5 ha** (à l'arrière d'habitations sises route du Pellerin) : extension destinée à répondre aux éventuels besoins des activités des secteurs secondaires ou tertiaires, pour déjà implantées sur la ZA des Berthaudières. Extensions programmées à moyen / long terme en fonction des besoins pressentis et du schéma stratégique de développement des ZA défini par Pornic Agglo Pays de Retz (secteurs d'extension aujourd'hui fermés à l'urbanisation). *Extensions déjà envisagées par le PLU de 2007, mais extension de la ZAE des Berthaudières initialement prévue sur une surface plus conséquente réduite par le présent PLU* Compétence : Pornic Agglo Pays de Retz Surfaces totales en 2AUe : 6,8 ha	<u>Objectifs spécifiques au secteur 2AUe</u> : Offrir des possibilités d'accueil et de développement d'activités selon les besoins ressentis à l'échelle intercommunale et communale et pour l'extension de la ZA des Berthaudières, conserver des capacités de développement des activités présentes sur la ZA des Berthaudières et d'accueil d'activités complémentaires à celles-ci, en prévoyant une légère extension de la zone existante tout en préservant les éléments de trame verte et bleue (cours d'eau et zones humides) inventoriés sur ce secteur Envisager et limiter le prélèvement d'espace en cohérence avec la programmation de parcs d'activités définie par Pornic Agglomération Pays de Retz de manière à être compatible avec le SCOT du Pays de Retz (cf. focus sur la consommation d'espace) : surface limitée à 2,5 ha (au lieu des 9,5 ha directement ouverts à l'urbanisation, initialement prévus par le PLU de 2007) Maintenir des reculs (espaces tampons) entre les sites d'activités et l'habitat environnant, à travers le règlement écrit et les OAP des secteurs concernés : recul de 10 m par rapport aux zones d'habitat (cf. art. 3.2.2 du règlement des zones d'activités économiques) et espace à constructibilité limitée définis en zone Ub pour éviter l'implantation de logements à proximité de ce secteur d'extension. Soutenir le développement des activités par une bonne desserte par les communications numériques : passage de fourreaux à prévoir (cf. art. 5.2.5 du Titre II du règlement)	Axe 3 du PADD (3.4) Axe 1 du PADD (1.3) Axe 2 du PADD (2.2) (3ème point du 2.2) Axe 2 du PADD (2.2 – 3° pt) Axe 3 du PADD (3.1)
Ae **(Ae1, Ae2, Ae3)**	Voir chapitre 2.2.5 : secteurs destinés à des activités économiques situées en zones agricoles (dont secteurs Ae2 et Ae3 faisant office de STECAL)	Soutenir le dynamisme économique local, en permettant l'essor et le maintien d'activités économiques implantées sur le territoire (y compris de celles isolées sur le territoire) Voir chapitre 2.2.5	Axe 2 du PADD (2.2 – 2° pt)

2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

Focus 8 Assurer une complémentarité de développement des grands espaces d'activités économiques

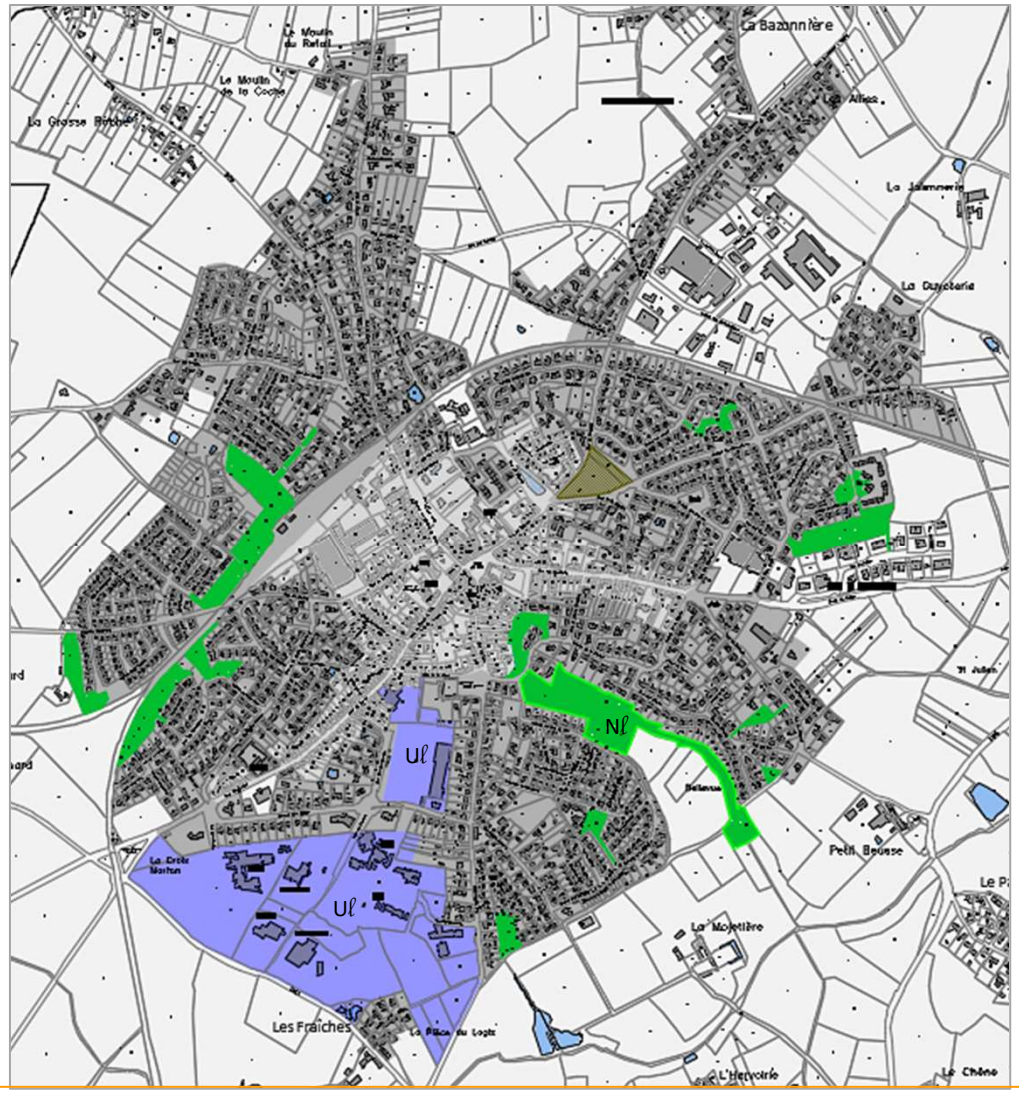
La traduction dans le règlement écrit : les activités interdites et admises selon les secteurs

Une recherche de complémentarité des secteurs recevant des activités

Secteurs	Ua, Ub, 1AUa HABITAT dominant	Ue, 1AUe Activités artis. Ind.	Uec, 1AUec ZACOM
Commerces de détail activités de services	Surface de plancher x < 1000 m² sauf en secteur de centralité commerciale du centre-bourg	Reprise bâti existant (x) surface de vente 300 m² > x < 1000 m²	Construction / cellule commerciale (x) surface de vente 300 m² > x
Commerces de gros	NON	OUI	OUI
Activités du secteur secondaire	NON	OUI	NON
SECTEURS	 	  	

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

Cartographie de la répartition des secteurs spécifiquement destinés aux équipements d'intérêt collectif: Uℓ, 2AUℓ
permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération



Secteurs d'intérêt collectif recevant des équipements

Uℓ 28,6 ha

Secteurs d'intérêt collectif à caractère naturel ('coulée verte')

Nℓ 3,9 ha

Pour indication

Autres espaces verts au sein de l'agglomération pouvant présenter un intérêt collectif

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

ZONES à dominante d'équipements :		**secteur Uℓ**	
	voir aussi	**secteur Nℓ** en zone naturelle et **secteur Ua** pour les zones à dominante d'habitat (en page suivante)	
permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :			
SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Uℓ	**Secteurs Uℓ spécifiquement destinés aux équipements d'intérêt collectif**	Permettre des évolutions pour les constructions existantes ou de nouvelles constructions afin de conforter voire renforcer les polarités d'équipements d'intérêt collectif de l'agglomération (évolutions permises mais sans changement de destination, contrairement aux équipements d'intérêt collectif maintenus en secteurs Ua ou Ub) **Voir notamment les emplacements** réservés dont ceux destinés à des équipements ou ouvrages d'intérêt collectif, dont l'emplacement réservé n° 25 en secteur Uℓ (voir ci-dessous) Espaces de vie, devant être facilement accessibles des habitants **Voir focus 16 : déplacements, communications numériques**	Axe 2 du PADD (2.3) Axe 3 du PADD (3.2 et 3.3)
	Ils constituent des cœurs de vie de l'agglomération, comprenant : • Secteur du théâtre et d'équipements sportifs (stade et salle) A. Gauvrit (3,7 ha) • Pôle d'équipements publics situés au Sud de l'agglomération : collège, écoles, périscolaire, piscine, ADAPEI…) et projet de gendarmerie (24,9 ha)		

Emplacement réservé n° 25.

Un emplacement réservé (25) est défini au sein du secteur Uℓ abritant les écoles, la cantine et le périscolaire, matérialisant l'intention de la Commune d'acquérir cet espace afin de pouvoir satisfaire s'il y a lieu, un besoin d'extension ou de création d'un espace ou d'un équipement d'intérêt collectif, lié aux écoles ou à l'enfance.

Cet emplacement réservés sont inscrits au règlement graphique marquant l'intention de la Commune d'acquérir ces espaces pour compléter et étoffer le réseau de cheminements ''doux'' existants en campagne.

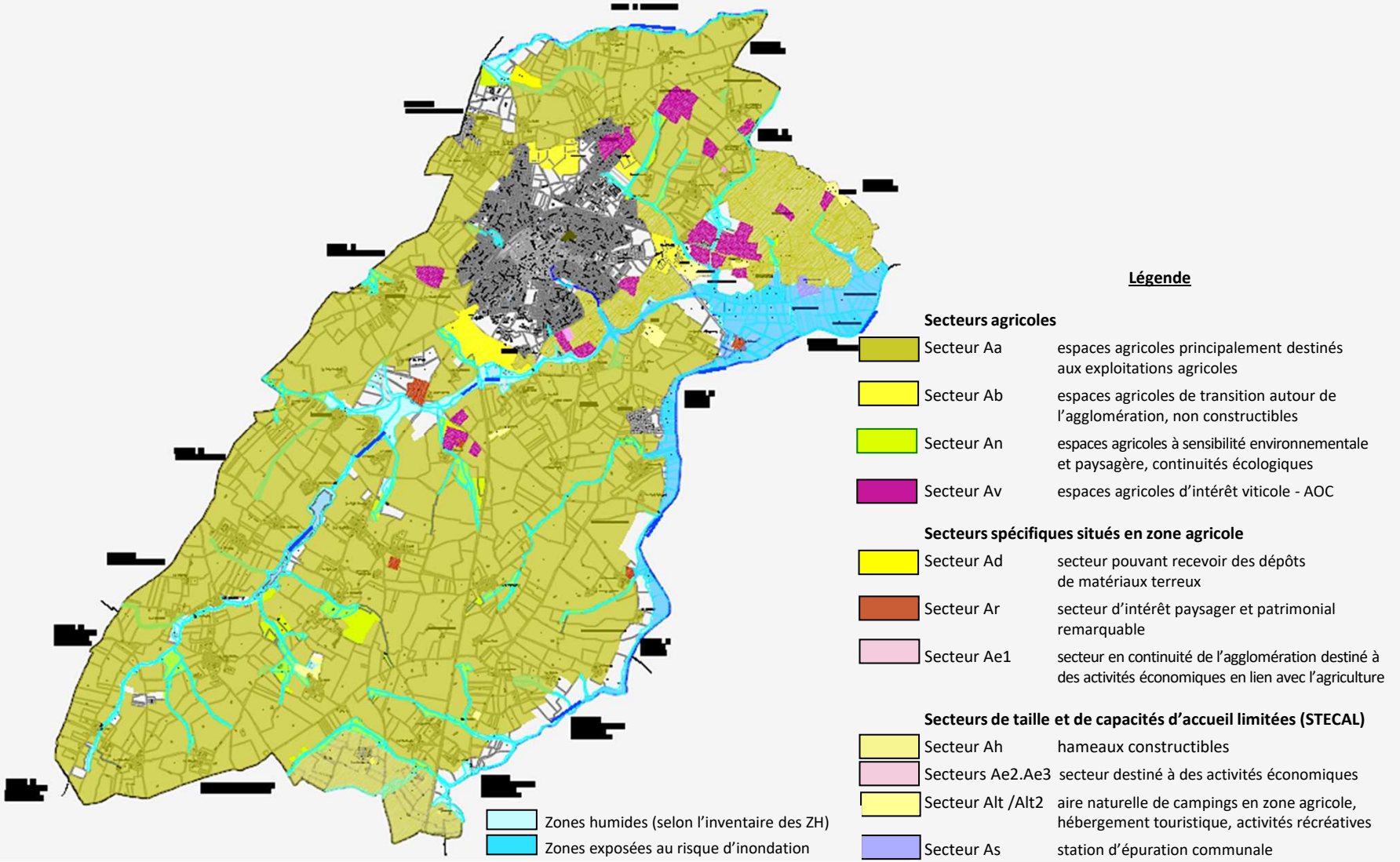


2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'équipements d'intérêt collectif

ZONES à dominante d'équipements : voir aussi		**secteur Uℓ** **secteur Nℓ** en zone naturelle et **secteur Ua** pour les zones à dominante d'habitat permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :	
SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Nℓ *	*Secteur d'intérêt collectif, à l'Est du bourg, correspondant à la 'coulée verte'*	*Conserver un espace de respiration urbaine proche du centre-bourg (liaison 'douce' avec le centre-bourg), aménagé en espace d'intérêt collectif devant conserver son caractère naturel prédominant* *Entretenir un espace de vie d'intérêt collectif en lien avec le centre-bourg* **Voir zone N * (cf. chapitre 2.2.6)**	*Axes 1 et 2 du PADD (1.2 et 2.3)* *Axe 2 du PADD (2.3)*
Ua / Ub / 1AUa * (* cf. OAP1 et 11)	Autres équipements d'intérêt collectif (dont écoles, mairie…) *Autres espaces de respiration urbaine intégrés aux lotissements, pouvant recevoir des constructions légères (abris de jardins*	Permettre des évolutions de ces équipements, d'adaptation voire d'extension, mais aussi si nécessaire de changement de destination (possibilités offertes pour faire évoluer ces bâtiments, selon les besoins du maître d'ouvrage / propriétaire) **Voir zones à dominante d'habitat Ua, Ub, et secteurs 1AUa : OAP1 et OAP11**	*Axe 2 du PADD (2.3)*

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

Les secteurs à dominante agricole
destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

Les secteurs à dominante agricole de la zone A
destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles, y compris viticoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Aa	**Espaces agricoles destinés au développement des exploitations agricoles (et viticoles),** et permettant la réalisation de constructions de service public ou d'intérêt collectif sous conditions Espaces comprenant essentiellement des terrains cultivés ou non, à l'exception de ceux présentant une certaine sensibilité naturelle (An) ou un intérêt viticole (Av) ou certains localisés sur les pourtours de l'agglomération (Ab) et ne correspondant pas forcément à des espaces agricoles pérennes (cf. SCOT) ainsi que les constructions, liées ou non à l'exploitation agricole	Favoriser la valorisation agricole de ces espaces, pour soutenir ses acteurs et l'économie locale participant (fortement) au maintien de la qualité du cadre de vie Favoriser l'accueil et le développement d'exploitations agricoles, permettre la réalisation de logements de fonction pour les agriculteurs Préserver ces espaces pour leur valeur agricole et environnementale, participant à la qualité du cadre de vie, et les préserver durablement du développement urbain Permettre la diversification des exploitations pour les aider à se pérenniser Permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments, s'inscrivant dans la volonté de diversifier l'offre possible en logements ; Permettre les extensions limitées et les annexes des habitations existantes afin de permettre un minimum d'adaptation aux besoins des habitants concernés et maintenir la vitalité en campagne VOIR FOCUS 1 suivant Prendre en compte les zones humides situées dans ces espaces et les éléments de trame "verte" et bleue participant aux continuités écologiques et au cadre de vie (voir chapitre 2.2.7) Permettre le développement de projets relevant d'intérêt collectif, compatibles avec l'environnement et les activités agricoles : projets éoliens notamment, dont un en cours de développement sur la commune.	Axe 2 du PADD (2.2) Axe 4 du PADD (4.1, 4.2 et 4.3) Axe 4 du PADD (4.1) Axe 4 du PADD (4.2 et 4.3) Axe 4 du PADD (4.1) Axe 1 du PADD (1.3) Axe 4 du PADD (4.1. 4.2) Axe 4 du PADD (4.3) Axe 4 du PADD (4.3)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

Les secteurs à dominante agricole de la zone A
destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles, y compris viticoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ab	**Quatre secteurs Ab identifiés au règlement graphique,** couvrant des espaces agricoles de transition aux abords de l'agglomération, n'autorisant aucune nouvelle construction ou installation (y compris agricole).	Identifier des espaces inconstructibles en lisière du bourg afin d'éviter les risques de nuisances et problèmes de voisinage : les préserver de toute construction agricole susceptible de perturber ou d'altérer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie des habitants et la qualité paysagère. Affirmer une lisibilité du territoire pour les agriculteurs : Éviter des implantations sur des secteurs pour lesquels : - leur développement pourrait être gêné par la proximité de l'agglomération et ses perspectives éventuelles d'extension - leur développement pourrait s'avérer gênant pour la collectivité et pour l'agglomération (tout en respectant les principes édictés par l'article L.111-3 du code rural).	Axe 2 du PADD (2.2) Axe 1 du PADD (1.1) Axe 2 du PADD (2.2)
An	**Secteurs agricoles à sensibilité et enjeux environnementaux et/ou paysagers à préserver de toute construction (sauf cas particuliers d'intérêt général)** Secteurs boisés et/ou bocagers et abords de petits cours d'eau (hors cours d'eau primaires et grands boisements classés en secteur Nn), participant aux continuités écologiques, inscrites dans un contexte agricole dominant.	Préserver des espaces à sensibilité environnementale, notamment valorisée par l'agriculture et faisant partie intégrante des espaces agricoles pérennes Préserver la qualité du cadre de vie paysager, liée à l'environnement naturel et agricole Identifier des éléments structurants de la trame verte et bleue (patrimoine naturel de la commune), participant à la biodiversité et aux continuités écologiques, à préserver	Axe 4 du PADD (4.1) Axe 4 du PADD (4.3) Axe 1 du PADD (4.3.)
Av	**Espace agricole d'intérêt viticole** comprenant pour l'essentiel des terrains classés en AOC	Préserver le patrimoine viticole intégré à cet espace Favoriser la valorisation agricole de cet espace mais sans y permettre la construction nouvelle Favoriser le développement d'activités viticoles (par usage des sols, mais sans construction) Préserver l'environnement de ces espaces et le préserver du développement urbain	Axe 4 du PADD (4.1)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL habitat

Les secteurs constructibles à dominante d'habitat localisés en zone A (STECAL)
destinés à ménager des possibilités de création de logements nouveaux à titre exceptionnel au sein de la zone agricole
en cohérence avec les orientations du PADD

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ah **dont** **Ah OAP v4, v5, V6**	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), à vocation principale d'**habitat**, correspondant aux hameaux suivants: **Le Pas, Les Glands / le Bois d'Ardennes, L'Herpinière, La Boitellerie,** hameaux proches de l'agglomération et desservis par l'assainissement collectif. Les hameaux du Pas, de l'Herpinière, de La Boitellerie sont concernés par une OAP dite ''projets de villages'' (respectivement **OAPv4, OAPv5, OAPv6**), définies en compatibilité avec le SCOT. VOIR FOCUS 6 suivant	Préserver la vitalité de la campagne, tout en favorisant l'accueil de ménages susceptibles de fréquenter les cœurs de vie de la commune (de l'agglomération) en profitant de la proximité et de bonnes conditions d'accessibilité à ces cœurs de vie (cf. orientations relatives aux déplacements) : Ménager quelques possibilités d'accueil de nouveaux ménages sur les hameaux concernés, par densification uniquement de l'enveloppe du hameau et sans extension (en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz). Inciter à la réalisation d'urbanisation cohérente, au sein de ces hameaux, qui ne gêne pas les activités agricoles environnantes, limite la consommation d'espace et ne porte pas préjudice à la préservation d'espaces naturels, par la définition d'espaces tampon (cf. espaces à constructibilité limitée et reculs inconstructibles par rapport aux secteurs agricoles ou naturels). **cf. OAP v4, v5, v6** Assurer une offre diversifiée en logements en maintenant quelques possibilités de création de logements en campagne, propices à favoriser une typologie de logements ou de terrains à bâtir différentes de celles rencontrées en agglomération; Permettre les extensions limitées des habitations existantes et les création et extension limitées des annexes en lien avec celles-ci afin de permettre un minimum d'adaptation aux besoins des habitants concernés et maintenir la vie en campagne	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 3 du PADD (3.2, 3.3) Axe 1 du PADD (1.2) et Axe 4 du PADD (4.1, 4.2) Axe 1 du PADD (1.3)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

Secteurs
activités économiques en zone agricole

Les secteurs constructibles destinés à des activités économiques autres qu'agricoles, en zone A (STECAL)
préservant des capacités de développement mesuré d'activités existantes situées au sein de la zone agricole,
en cohérence avec les orientations du PADD

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ae (Ae1, Ae2, Ae3)	Secteurs principalement destinés à des **activités économiques** existantes, localisés en zone agricole susceptibles d'évoluer : **Ae1:** secteur aujourd'hui lié à l'activité agricole, situé près de la Mojetière, situé en continuité de l'agglomération (au Sud du bourg), destiné à favoriser une diversification des activités **en lien avec l'agriculture**. ***Non défini comme STECAL*** *au regard de sa situation en contact du bourg*. **Ae2:** secteur situé sur La Bourgeoisie, au Nord-est de la commune, abritant une activité artisanale (menuiserie), destiné à permettre le maintien voire un léger développement de cette activité **sans lien avec l'activité agricole**, mais sans risque de gêne pour l'habitat et l'agriculture **Ae3**: secteur situé sur La Cossonnerie, au Sud de la commune, accueillant une activité d'accueil (pension) de chiens, **sans lien avec l'agriculture,** légèrement décentré par rapport au hameau de la Cossonnerie et bien circonscrite dans l'espace pour éviter d'apporter des gênes pour l'habitat et les activités agricoles. Les secteurs Ae2 et Ae3 font office de secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). VOIR FOCUS 7 suivant	Préserver la vitalité de la commune, y compris de la campagne, à travers un soutien aux activités économiques existantes, à condition qu'elles ne portent pas préjudice aux activités agricoles, à l'environnement et au voisinage. Soutenir le dynamisme économique local, en conservant des possibilités d'évolution des activités présentes sur la commune	Axe 2 du PADD (2.2) Axe 4 du PADD (4.1, 4.3) Axe 2 du PADD (2.2)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL
activités économiques / touristiques

Les secteurs constructibles destinés à des activités touristiques, récréatives et de loisirs en zone A (STECAL)
permettant le développement encadré de projets de valorisation touristique en cohérence avec les orientations du PADD

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Aℓt	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), à vocation d'**activités touristiques, récréatives et de loisirs.** **Trois secteurs** ainsi délimités au sein de zone à dominante agricole, correspondant à trois secteurs visés par des projets liés au tourisme ou à des activités récréatives et de loisirs : - **Secteur de La Mercerie**, proche de l'Ennerie et du Moulin Henriet, au Sud de l'agglomération : projet de camping / aire naturelle de camping, hébergement touristique par reprise (changement de destination) de bâtiments existants, maraîchage, atelier d'art - **Secteur de La Biffonnière**, au Sud-Est de la commune : projet de camping / aire naturelle de camping - **Secteur du Port Faissant** : secteur autour du dolmen (monument historique), faisant l'objet d'un projet d'aménagement : . d'aire de stationnement, . des abords du Dolmen et des accès aux rives du Tenu	Permettre l'émergence et la concrétisation de projets valorisant l'environnement et les ressources du territoire et concourant en renforcer sa diversité et sa richesse économique. cf. PADD : *encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique de Sainte-Pazanne :* - *Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant notamment la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial, à condition de respecter l'environnement, les activités agricoles et avec souci d'une bonne intégration dans le paysage,* - *Permettre l'intégration au territoire de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme, sous réserve d'études justifiant de l'opportunité et de la faisabilité de ces projets et de leur compatibilité avec l'environnement*	Axe 4 du PADD (4.3)
Aℓt2	**Secteur délimité au lieu-dit "Sainte-Clotilde"**, au Sud-Est de la commune, le long de la RD 95 (route de Machecoul), devant permettre outre des activités touristiques, récréatives et de loisirs (comme en secteur Aℓt), l'aménagement d'une salle de réception par changement de destination d'un bâtiment et la création de petites structures d'hébergements légers de loisirs.		

VOIR FOCUS 8 suivant

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

Cas particuliers

Les autres secteurs spécifiques délimités au sein de la zone A
au regard des enjeux spécifiques liés à leurs caractéristiques et à leur vocation et en cohérence avec les orientations du PADD

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ar	**Secteurs à forte valeur patrimoniale et/ou architecturale** (abritant des bâtiments remarquables), délimités sur L'Ennerie, La Favrie, La Duracerie.	Préserver la qualité patrimoniale et paysagère de ces sites notamment liée à la valeur patrimoniale et architecturale des bâtiments et à leur environnement paysager : **- interdire les extensions des bâtiments remarquables ainsi répertoriés** (cf. règlement graphique – éléments de patrimoine et de paysage à préserver…), **et la création d'annexes,** - **permettre le changement de destination de bâtiments d'intérêt patrimonial** ainsi inventoriés par le règlement, pour en favoriser la mise en valeur à des fins de création de logements ou dans le cadre de projets touristiques, sous réserve de bien en préserver les caractéristiques et qualités patrimoniales et de préserver voire de valoriser l'environnement (notamment paysager).	Axe 4 du PADD (4.3) - Patrimoine - Valorisation notamment touristique Axe 1 du PADD (1.3) Axe 4 du PADD (4.3)
Ad	Secteur recevant et permettant **des dépôts de matériaux terreux,** en lien avec des activités économiques	Faciliter les dépôts de matériaux mais exclusivement terreux et non pollués, pour satisfaire les besoins d'entreprises locales et pour les canaliser sur un secteur, évitant ainsi des dépôts de matériaux épars, en campagne. Ces dépôts sont admis sur ce secteur déjà utilisé en ce sens, à condition d'être réalisés en retrait du cours d'eau et dans le respect de l'environnement	Axe 3 du PADD (3.2, 3.3) Axe 2 du PADD (2.2)
As	**Secteur destiné à la station d'épuration communale, équipement d'intérêt collectif existant en zone agricole** valant **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**	Aménager et conserver des possibilités d'évolution d'équipements d'intérêt collectif existants, accompagnant le développement urbain (et économique) envisagé; tout en préservant les espaces agricoles et naturels environnants, l'environnement et en prenant en compte les risques d'inondation selon l'atlas des zones inondables du Tenu (bassin du Lac de Grand-Lieu)	Axe 2 du PADD (2.3) Axe 3 du PADD (3.3) Axe 3 du PADD (3.3)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

Les zones à dominante naturelle
garantes de la biodiversité, des qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais aussi destinées à préserver les ressources et à prévenir des risques

Les zones NATURELLES, comprenant les secteurs suivants

Nn Secteur naturel protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages (zones humides, boisements, ...), et participant aux continuités écologiques

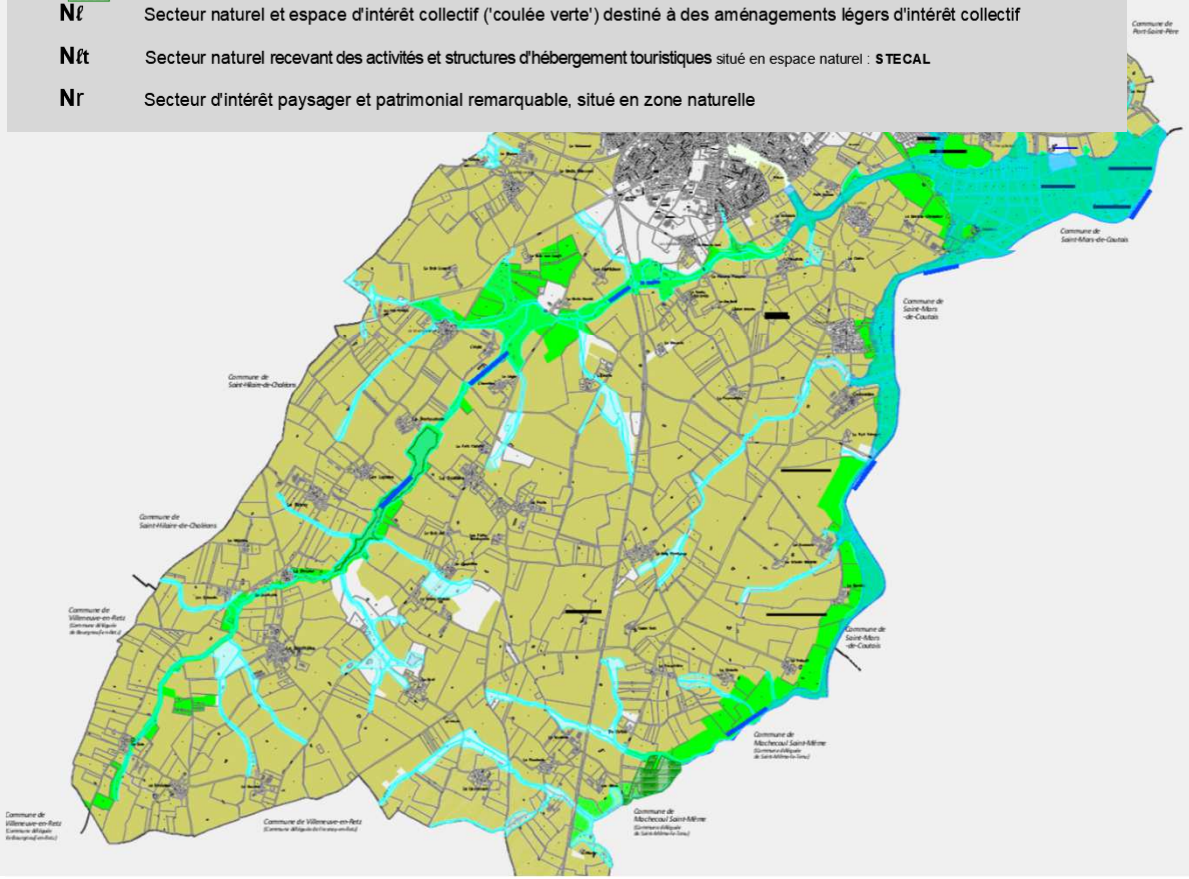
Nc Secteur destiné à la carrière (dont périmètre d'exploitation autorisé par arrêtés préfectoraux)

Nf Secteur naturel et forestier : activités de sylviculture et d'exploitation forestière prédominantes
(trame boisée indicative en 2019, concernée par un plan simple de gestion)

Nℓ Secteur naturel et espace d'intérêt collectif ('coulée verte') destiné à des aménagements légers d'intérêt collectif

Nℓt Secteur naturel recevant des activités et structures d'hébergement touristiques situé en espace naturel : **STECAL**

Nr Secteur d'intérêt paysager et patrimonial remarquable, situé en zone naturelle



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

SECTEURS à dominante naturelle de la zone N
garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Nn	**Espaces naturels à valeur écologique ou paysagère, faisant office de continuités écologiques voire de réservoirs de biodiversité.** - vallée du Tenu inventoriée en ZNIEFF de type 2, - ruisseaux de la Beusse et partie aval du cours d'eau du Bois de Beaulieu et leurs abords, - Principaux boisements sur Ardennes et Le Moulin Henriet - Principaux secteurs de zones humides en lien avec ces secteurs naturels pré cités. Espaces verts boisés insérés dans le tissu urbain (espace tampon près de ZA de Beausoleil nord)	Préserver et entretenir les éléments du patrimoine écologique et naturel, en particulier : Protéger les continuités écologiques et notamment les espaces faisant office de réservoirs de biodiversité Préserver les continuités hydrauliques, les cours d'eau, les secteurs humides, les boisements et haies les plus intéressantes Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau Espaces verts boisés faisant aussi offre d'espaces tampon entre espaces d'habitat et zone d'activités économiques de Beausoleil nord. Préserver l'environnement de cet espace et le préserver du développement urbain Préserver les secteurs concernés par les risques d'inondation	Axe 4 du PADD (4.3) Axe 4 du PADD (4.2) Axe 4 du PADD (4.3)
Nf	**Espaces boisés faisant l'objet d'une gestion et exploitation relevant du code forestier** (espaces boisés visé par un plan simple de gestion) : secteur localisé au Sud-Est du territoire communal, proche du ruisseau de Fontevreau.	Entretenir et pouvoir valoriser et renouveler le patrimoine végétal Préserver et entretenir les boisements les plus intéressants, pour leur intérêt écologique, paysager voire économique, (boisements participant aux continuités écologiques)	Axe 4 du PADD (4.3)
Nℓ	**Espace naturel aménagé, anthropisé,** destinés aux activités et installations légères de loisirs ('coulée verte' de l'agglomération)	Aménager et conserver des espaces pour leur intérêt collectif, en particulier entretenir et permettre l'aménagement de la ''coulée verte'' du bourg Savoir maintenir des espaces d'aération urbaine (espace public de convivialité) Favoriser la préservation et valorisation du cadre de vie paysager	Axe 3 du PADD (2.3) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 4 du PADD (4.3)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

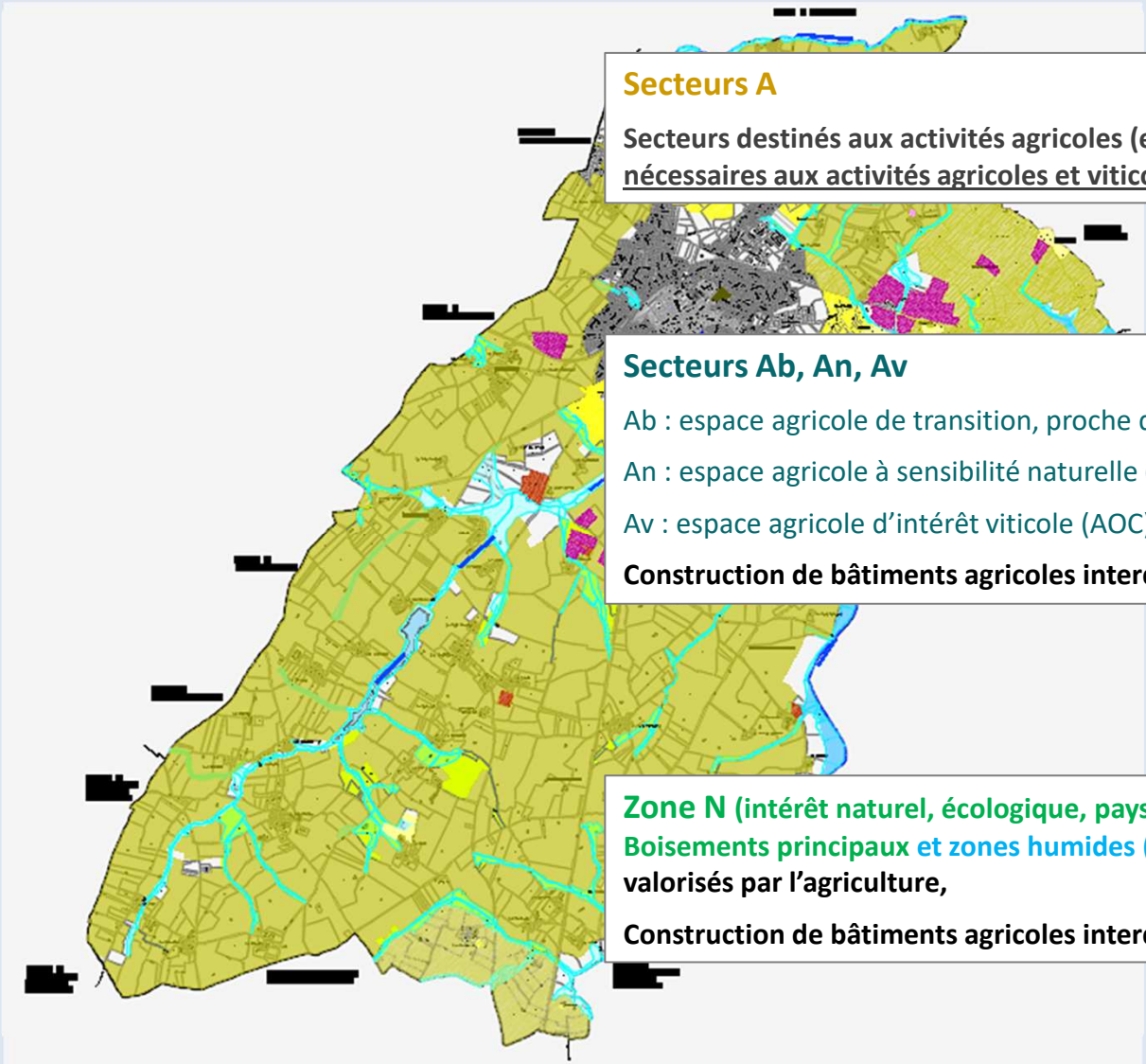
STECAL
activités économiques / touristiques

SECTEURS à dominante naturelle de la zone N garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Nℓt	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), à vocation d'**activités touristiques, récréatives et de loisirs.** **Secteur** ainsi délimité au sein de zone à dominante naturelle (boisée), correspondant à un secteur déjà existant (suite à la révision simplifiée n° 3 du PLU validée en 2013) destiné à l'hébergement touristique et à des activités récréatives et de loisirs : **secteur du Breil**, au Sud de la commune, existant au précédent PLU, abritant et permettant l'accueil de constructions d'hébergement touristique (3 cabanes perchées existantes dans le bois). VOIR FOCUS 8 suivant	Permettre l'émergence et la concrétisation de projets valorisant l'environnement et les ressources du territoire et concourant en renforcer sa diversité et sa richesse économique. cf. PADD : *encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique de Sainte-Pazanne :* - *Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, à condition de respecter l'environnement, les activités agricoles et avec souci d'une bonne intégration dans le paysage,* - *Permettre l'intégration au territoire de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme, sous réserve d'études justifiant de l'opportunité et de la faisabilité de ces projets et de leur compatibilité avec l'environnement*	Axe 4 du PADD (4.3)

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Nc	**Secteur de la carrière de La Coche,** distinguant : - l'enveloppe du secteur Nc, permettant des aménagements liés et nécessaires au fonctionnement de la carrière, - Une partie du secteur, faisant l'objet d'une trame et délimitation spécifique, concernée par des arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploitation (et de remise en état de sites).	Soutenir le tissu économique local, optimiser les conditions de bon fonctionnement des activités économiques Intégrer au projet de territoire l'exploitation et/ou les projets de remise en état de site de carrière existant	Axe 2 du PADD (2.2) Axe 4 du PADD (4.3)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

Focus 9 - Présentation générale des degrés de constructibilité pour les exploitants agricoles en zones A et N



Secteurs A

Secteurs destinés aux activités agricoles (et viticoles) bâtiments liés et nécessaires aux activités agricoles et viticoles admis

Secteurs Ab, An, Av

Ab : espace agricole de transition, proche de l'agglomération

An : espace agricole à sensibilité naturelle (cours d'eau, ZH)

Av : espace agricole d'intérêt viticole (AOC)

Construction de bâtiments agricoles interdite

Zone N (intérêt naturel, écologique, paysager)
Boisements principaux et zones humides (ZH)
valorisés par l'agriculture,

Construction de bâtiments agricoles interdite

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

Focus 9 - Présentation générale des degrés de constructibilité pour les exploitants agricoles en zones A et N

Dispositions applicables aux exploitants agricoles et viticoles

Zones	A	Av	Ab, An
Possibilité de création de sièges d'exploitation	OUI	NON	NON
Construction de bâtiments agricoles (et viticoles)	OUI	NON	NON
Conditions spécifiques pour construire des bâtiments agricoles	_		
Construction pour logement de fonction *	OUI	NON	NON
Création logement de fonction par reprise d'un bâtiment existant *	OUI	NON	NON

* Sous réserve d'être à moins de 150 m du siège d'exploitation

Dispositions s'imposant aux tiers non agricoles intéressant la préservation des conditions de développement des exploitations agricoles et viticoles

Zones	A, Ab, An
Possibilité de création de logements pour des tiers non agricoles	NON
Possibilités d'extension des habitations existantes occupées par des tiers	OUI si limitées à 40 m²

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

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

La prise en compte dans le règlement des habitations de tiers en zones agricoles et naturelles

Le règlement permet les possibilités d'extension des constructions principales et de réalisation (création et extension possible) d'annexes pour les tiers localisés en zone agricole ou en zone naturelle, ceci de manière limitée.
Ainsi, l'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation est autorisée sous conditions précisées au règlement écrit, notamment :

- Possibilités d'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, ne pouvant excéder une emprise au sol de 40 m², sans possibilité de créer de logement (possibilité de réalisation de plusieurs extensions dans la limite des 40 m² pour l'ensemble des extensions réalisées à compter de la date d'approbation du nouveau PLU) ;
  Ces extensions ne sont pas admises pour les constructions principales correspondant à des bâtiments d'intérêt patrimonial remarquable situés en secteurs Ar et Nr.
- Possibilités de création et/ou d'extension d'annexes liées aux habitations existantes, dans une limite de 40 m² de cumul d'emprise au sol des annexes (créées ou étendues) et à condition que ces annexes n'excèdent pas une distance de 20 m de la construction principale et que leur hauteur ne dépasse pas 5 m à l'égout du toit ou 5,5 m au sommet de l'acrotère, cette hauteur étant limitée à 3,2 m à l'égout et 3,5 m à l'acrotère pour les annexes implantées à moins de 3 m des limites séparatives. Ces possibilités sont estimées à compter de la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

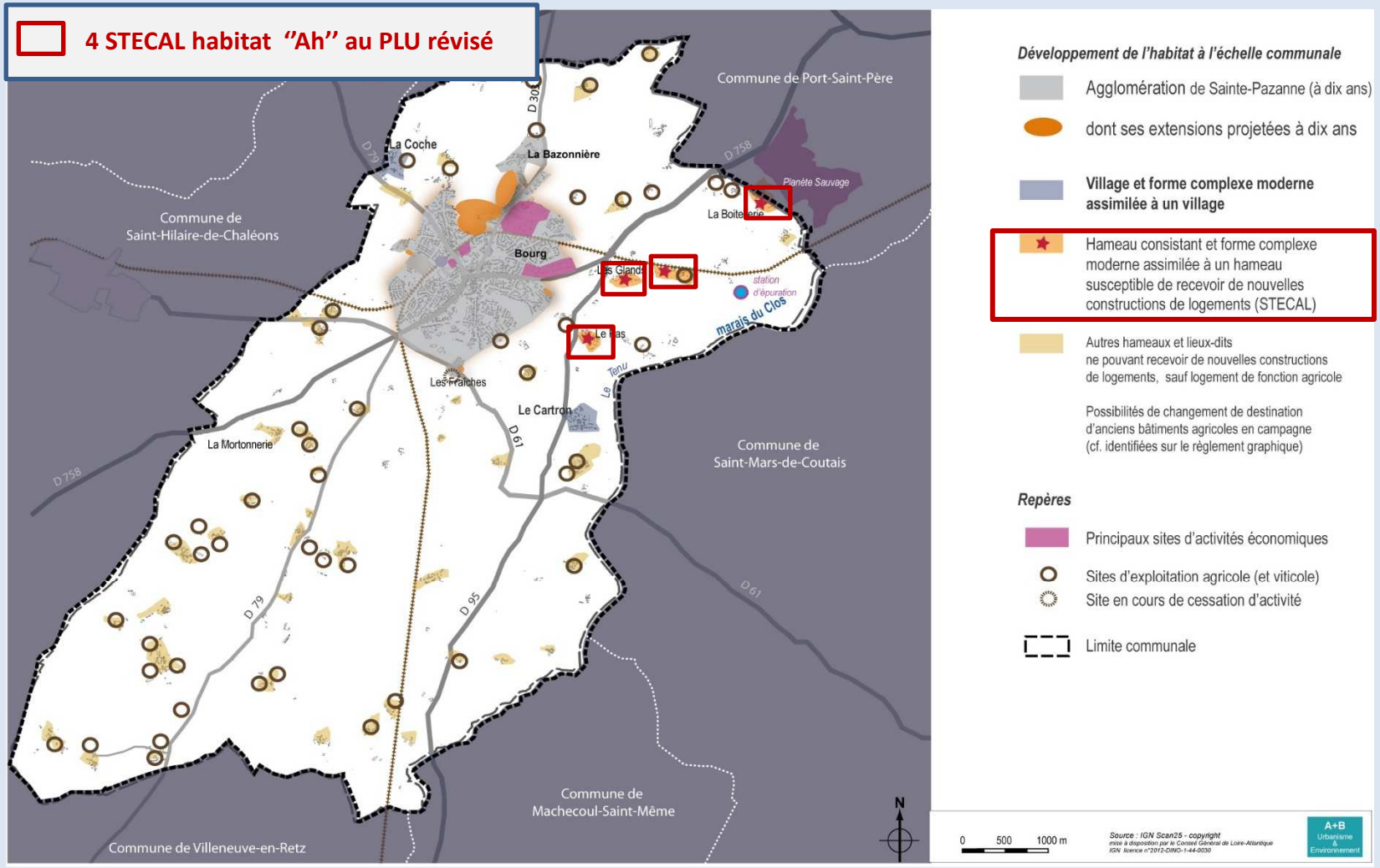
Outre ces diverses possibilités, sont admis en zone A, à l'exception des secteurs An, Ad et Av, les abris simples pour animaux, dans une limite de 20 m² d'emprise au sol.

Habitations existantes en zone agricole ou naturelle	A (habitat)	N (habitat)	Ar / Nr (patrimoine)
Extension limitée des habitations existantes			
Possibilités d'extension : **emprise au sol *** *** cumul d'emprise au sol supplémentaire à compter de 2004**	**40 m²**	**40 m²**	Non admises
Implantation par rapport aux voies publiques (communales)	5 m	5m	3 m
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou L = H/2> 3 m		-
Possibilités d'extension : **hauteur (H) maximale ***	6 m égout 7 m acrotère	6 m égout 7 m acrotère	H ≤ H existante
Possibilités de création et/ou d'extension d'annexes			
Création possible d'emprise au sol d'annexes * *** cumul d'emprise au sol supplémentaire à compter de 2019**	**40 m²**		
Distance maxi par rapport à l'habitation	20 m		

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL habitat

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



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL habitat

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

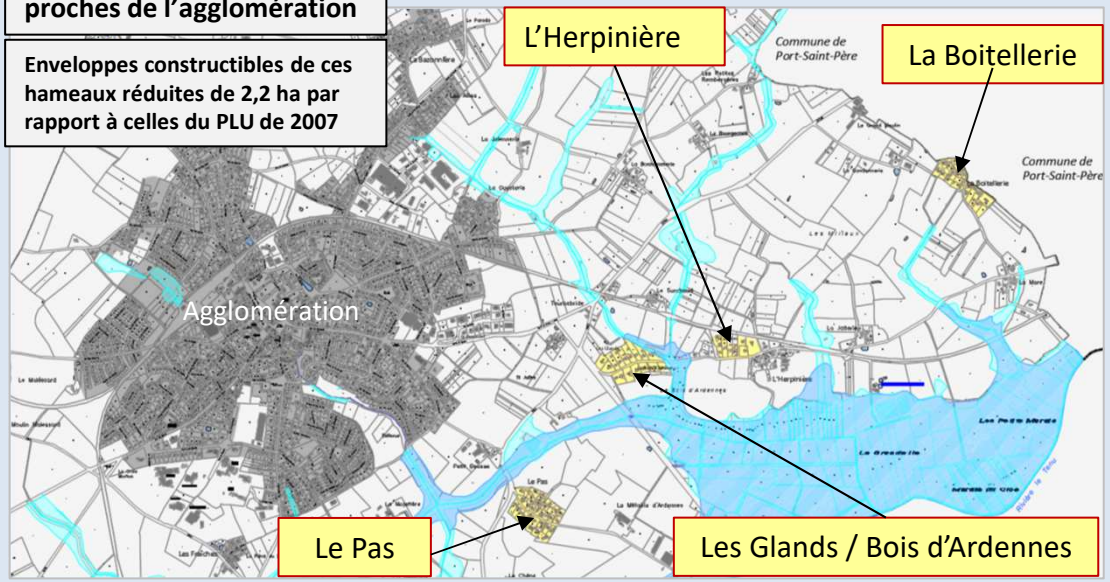
Justification du caractère exceptionnel des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme), **à vocation dominante d'habitat**, classés en secteur Ah par le P.L.U.

Les STECAL à vocation d'habitat restent limités au regard de leur nombre (4 sur 97 hameaux et lieux-dits), de leur superficie et en droit à construire (cf. tableau ci-dessous et précisions par STECAL en pages suivantes).

La surface totale considérée comme STECAL au sens de l'article L.151-13 représente environ 13 hectares d'enveloppe de hameaux constructibles, soit **0,3 % du territoire communal**. Au sein de ces enveloppes de hameaux, le potentiel de création de logements à dix ans se limite à **environ 0,6 ha de terrain, soit 0,01% de la surface communale,** susceptible de recevoir 7 logements, soit **moins de 1% de la production totale de logements** à venir sur dix ans (données prenant en compte les projets en cours et les résultats de la concertation).

Les 4 secteurs Ah
proches de l'agglomération

Enveloppes constructibles de ces hameaux réduites de 2,2 ha par rapport à celles du PLU de 2007



Aucune surface agricole ne sera prélevée en cas de création de logements au sein de ces hameaux. Les enveloppes constructibles de ces hameaux reprennent voire limitent celles définies au PLU de 2007 (voir ci-dessous et pages suivantes).

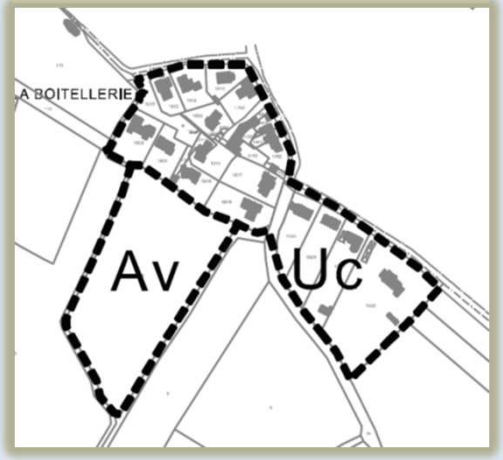
	Nombre écarts	Potentiel de création de logements (à 10 ans)	Surfaces estimées pour accueillir ces logements en ha	Surface constructible au **précédent PLU** (ha) pour les hameaux concernés	Surface constructible au **PLU révisé** (en ha)
La Boitellerie	1	2	0,26	3,1	3,1
L'Herpinière	1	2	0,2	3,7	1,8
Les Glands / Le Bois d'Ardennes	1	1	0,04	4,4	4,07
Le Pas	1	2	0,08	4,2	4,2
a) Sous-Total STECAL	**4**	**7**	**0,58**	**15,4**	**13,17**
b) Total de la commune	97 écarts	700 à 750 logements	4189		4189
Rapport a) / b)	4%	0,9 à 1 %	0,014%		0,314%

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

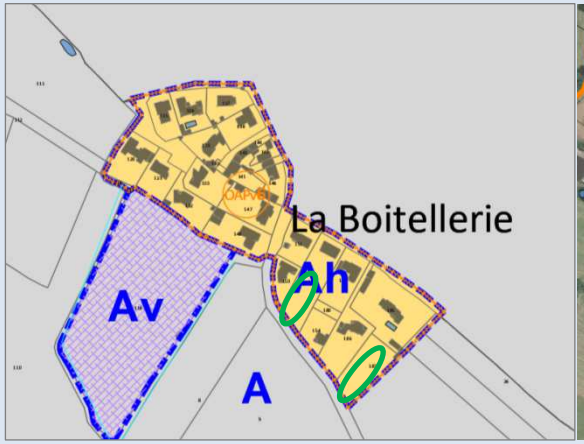
STECAL habitat

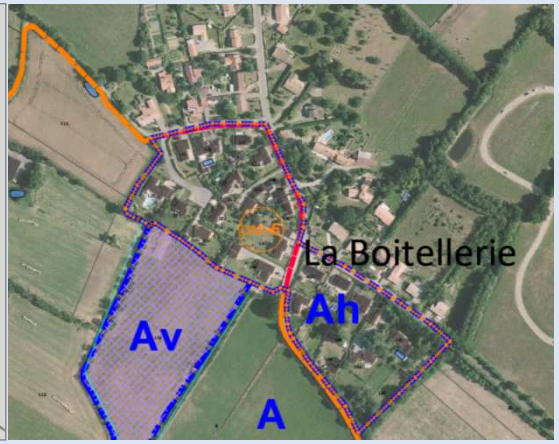
Focus 11 - Le hameau de La Boitellerie (à cheval sur Sainte-Pazanne et Port-Saint-Père)
STECAL à dominante d'habitat

Uc au précédent PLU : 3,1 ha



Ah : 3,1 ha
au PLU révisé





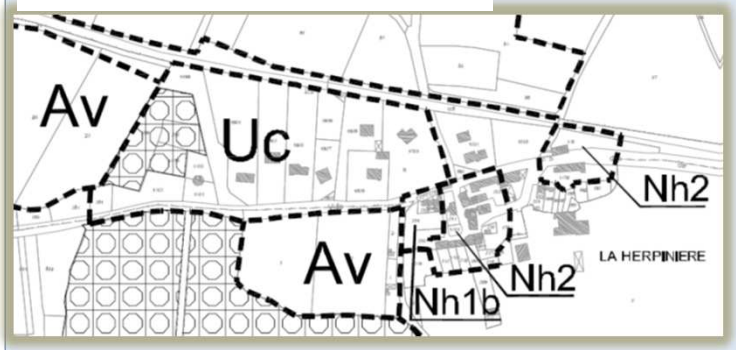
Ah La Boitellerie STECAL Ah : 3,1 ha	**Capacités de création de logements à dix ans : 2 logements OAP v6**
Zone constructible pour l'habitat réduite des espaces non constructibles ou à constructibilité limitée* et des reculs des zones A (* extensions habitations existantes et création d'annexes admises)	
Surfaces estimées pour constructions dans les 10 ans	2650 m² pour environ 2 logements
Si unité foncière (u.f.) ≤ 450 m²	Emprise au sol maxi : **180 m²**
Si unité foncière (u.f.) > 450 m²	Emprise au sol maxi : **40 %** de la surface de l'u.f. dans une limite de 300 m²
H max : 6 m égout / 7 m acrotère	
Recul minimal de 5 m de la voie communale et des autres voies	
Implantation en limite et/ou en recul (R) minimal des limites, doit L = H/2 ≥ 3 m	**Recul minimal de 10 m des zones agricoles**

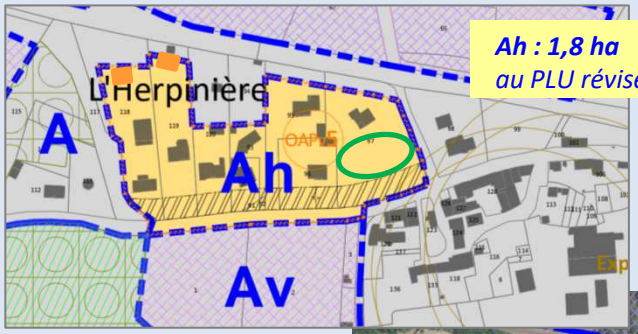
2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL habitat

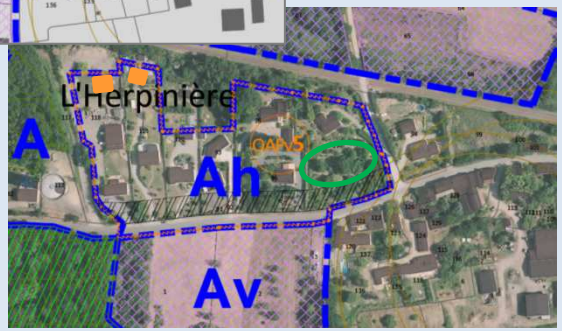
Focus 11 - Le hameau de L'Herpinière
STECAL à dominante d'habitat

Uc au précédent PLU : 3,5 ha
Nh1b au précédent PLU : 0,2 ha





Ah : 1,8 ha
au PLU révisé



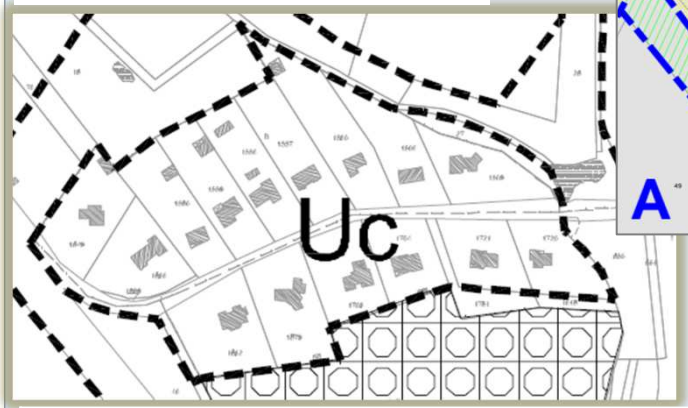
Ah L'Herpinère **STECAL Ah : 1,8 ha**	**Capacités de création** **de logements à dix ans :** **OAP v5** **2 logements**
Zone constructible pour l'habitat (périmètre du secteur Ah) **réduite des espaces non constructibles ou à constructibilité limitée* et des reculs des zones A** (* extensions habitations existantes et création d'annexes admises)	**1,4 ha**
Surfaces estimées pour constructions dans les 10 ans	2030 m² (y compris recul par rapport à la voie) pour environ 2 logements
Si unité foncière (u.f.) ≤ 450 m²	Emprise au sol maxi : **180 m²**
Si unité foncière (u.f.) > 450 m²	Emprise au sol maxi : **40 %** de la surface de l'u.f. dans une limite de 300 m²
H max : 6 m égout / 7 m acrotère	
Recul minimal de 15 m de la voie communale et 5 m des autres voies	
Implantation en limite et/ou en recul (R) minimal des limites, doit L = H/2 ≥ 3 m	**Recul minimal de 10 m des zones agricoles**

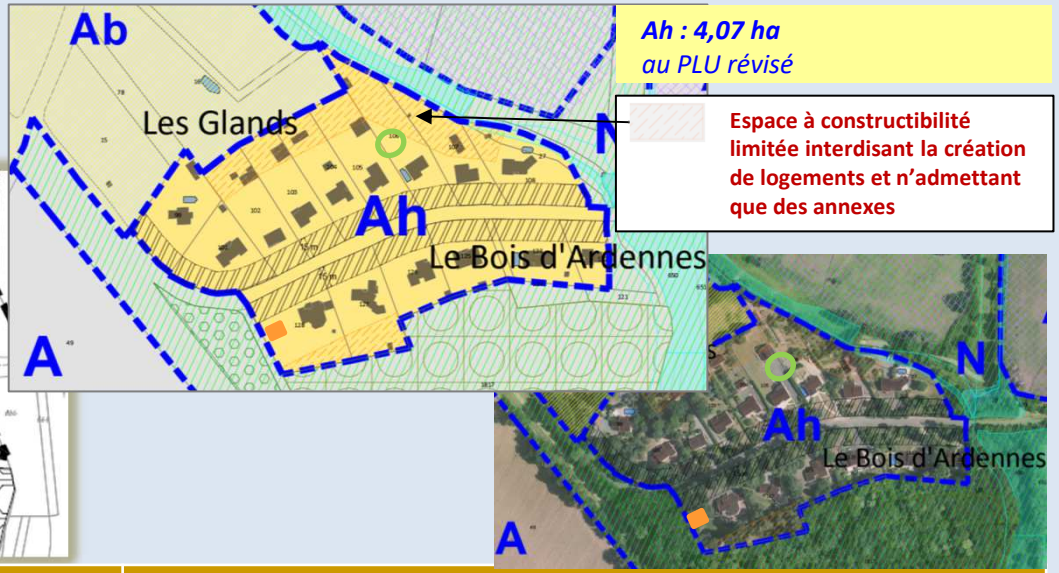
2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL habitat

Focus 11 - Le hameau des Glands (nord de la voie communale) / le Bois d'Ardennes (Sud de la voie commun
STECAL à dominante d'habitat

Uc au précédent PLU : 4,4 ha





Ah : 4,07 ha
au PLU révisé

Espace à constructibilité limitée interdisant la création de logements et n'admettant que des annexes

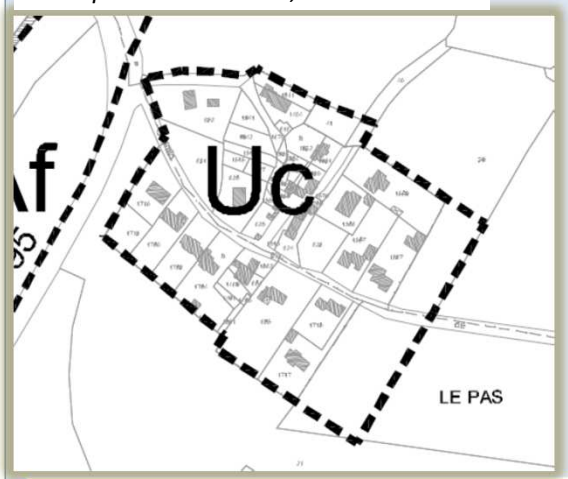
Ah Les Glands / Le Bois d'Ardennes STECAL Ah : 4,07 ha	**Capacités de création de logements à dix ans : 0 à 1 logement**
Zone constructible pour l'habitat (périmètre secteur Ah) réduite des espaces non constructibles ou à constructibilité limitée* et des reculs des zones A ou N (* extensions habitations existantes et création d'annexes admises)	**2,44 ha**
Surfaces estimées pour constructions dans les 10 ans	~ 400 m² pour environ 1 logement (en 'second rideau) ?
Si unité foncière (u.f.) ≤ 450 m²	Emprise au sol maxi : **180 m²**
Si unité foncière (u.f.) > 450 m²	Emprise au sol maxi : **40 %** de la surface de l'u.f. dans une limite de 300 m²
H max : 6 m égout / 7 m acrotère	
Recul minimal de 15 m de la voie communale	
Implantation en limite et/ou en recul (R) minimal des limites, doit L = H/2 ≥ 3 m	**Recul minimal de 10 m des zones agricoles** **Espace à constructibilité limitée interdisant la création de logements et n'admettant que des annexes**

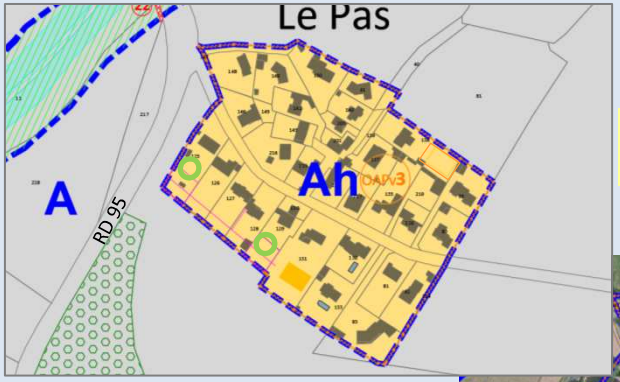
2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL habitat

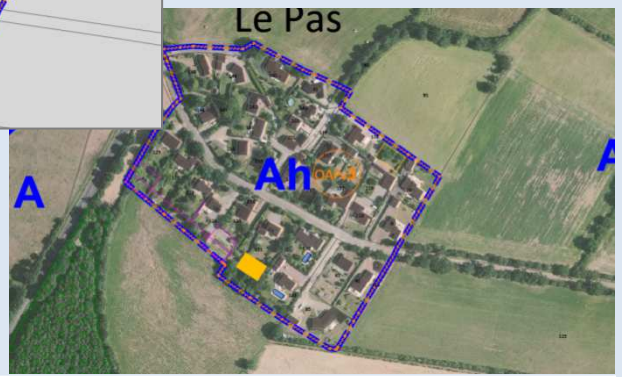
Focus 11 - Le hameau du Pas
STECAL à dominante d'habitat

Uc au précédent PLU : 4,2 ha





Ah : 4,2 ha
au PLU révisé



Ah Le Pas **STECAL Ah : 4,2 ha**	**Capacités de création** **de logements à dix ans :**	**OAP v3** **1 à 2 logements ?**
Zone constructible pour l'habitat (périmètre secteur Ah) **réduite des espaces non constructibles ou à constructibilité limitée* et des reculs des zones A ou N** (* extensions habitations existantes et création d'annexes admises)		**2,44 ha**
Surfaces estimées pour constructions dans les 10 ans	500 à 1000 m² pour 1 à 2 logements (en 'second rideau')	
Si unité foncière (u.f.) ≤ 450 m²	Emprise au sol maxi : **180 m²**	
Si unité foncière (u.f.) > 450 m²	Emprise au sol maxi : **40 %** de la surface de l'u.f. dans une limite de 300 m²	
H max : 6 m égout / 7 m acrotère		
Recul minimal de 25 m de la voie départementale (RD 95) que respecte la délimitation du périmètre du secteur Ah Recul minimal de 5 m des autres voies		
Implantation en limite et/ou en recul (R) minimal des limites, doit L = H/2 ≥ 3 m	**Recul minimal de 10 m des zones agricoles**	

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

Secteurs
activités économiques
dont 2 STECAL

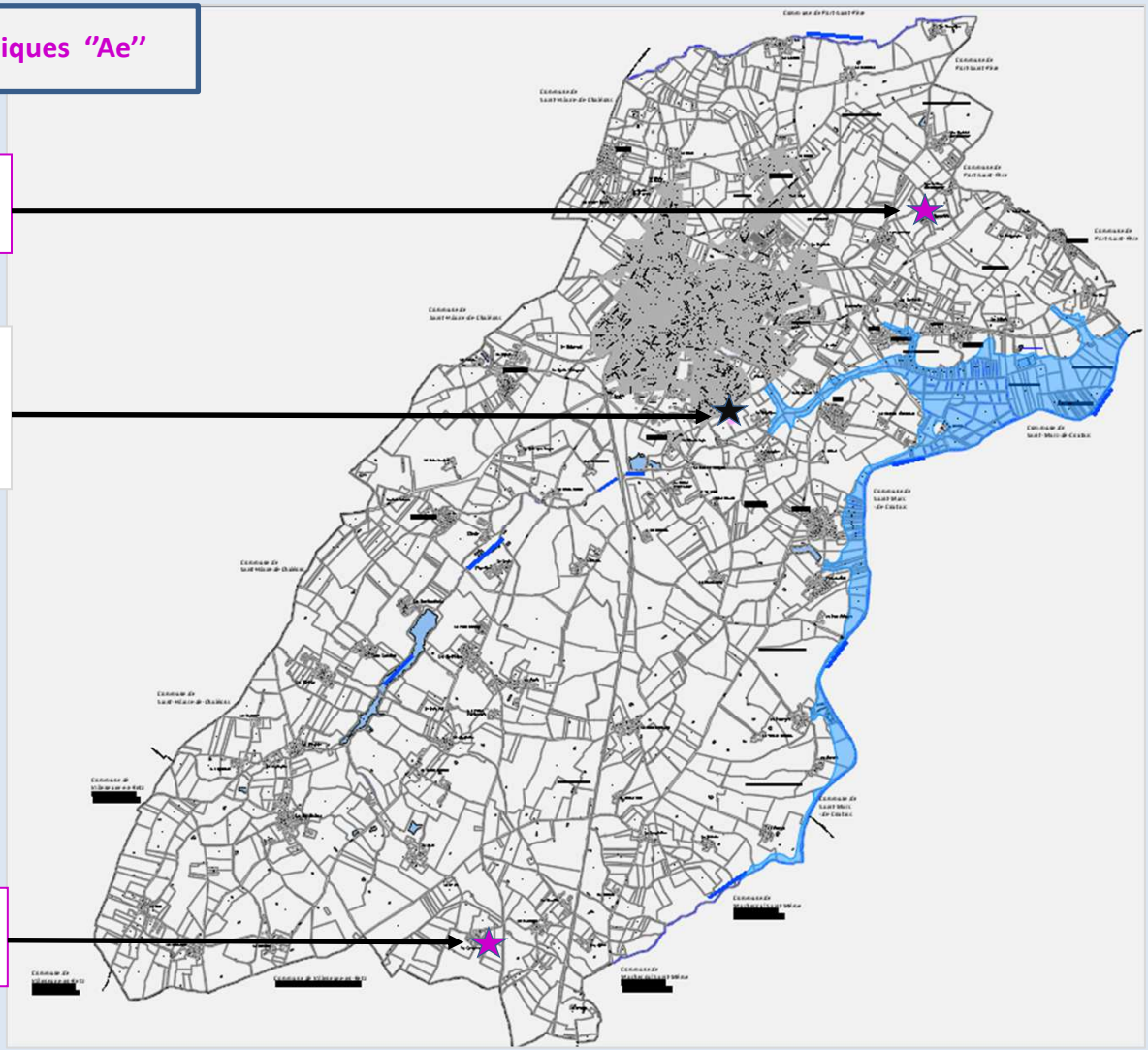
Focus 12 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités économiques situées en zone agricole

2 STECAL activités économiques "Ae"

Site d'activités de la Bourgeoisie
Secteur **Ae2**

Pour indication
Site d'activités entre La Mojetière et le bourg ne constituant pas un STECAL (cf. selon l'avis de la CDPENAF)
Secteur **Ae1**

Site d'activités de La Cossonnerie
Secteur **Ae3**



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

Secteurs
activités économiques
dont 2 STECAL

Focus 12 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités économiques situées en zone agricole

Justification du caractère exceptionnel des STECAL destinés à des activités économiques (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme).

Les trois secteurs Ae définis par le PLU correspondent à des sites recevant des activités économiques existantes situées en zone agricole, ayant actuellement des destinations différentes, mais seuls les secteurs Ae2 et Ae3 font office de STECAL.

- **Le secteur Ae2**, à La Bourgeoisie, abrite une activité artisanale, en l'occurrence menuiserie (soit une sous-destination principale : industrie).
- **Le secteur Ae3**, à La Cossonnerie, accueille une activité professionnelle de pension canine (société Edukadog), faisant office d'activités de services (accueil et séjours de chiens de particuliers).

Le secteur Ae1, étant localisé en continuité de l'agglomération, ne constitue pas un STECAL (selon l'avis de la CDPENAF du 4/10/2019). Ce secteur reçoit déjà un bâtiment en lien avec une activité agricole (maraîchère), destiné à la vente directe de produits sur ce site localisé près du bourg et près de La Mojetière : cette activité fait l'objet d'un projet de reprise* avec diversification de ses activités, en lien avec l'agriculture, faisant appel à d'autres destinations que l'activité agricole.

* *Projet Ecofolies : projet basé sur l'éthique de la permaculture, porté par l'association Ecofolies, nécessitant la création d'un bâtiment à énergie positive d'au moins 600 m² de surface de plancher, développant plusieurs pôles : pôle de recherche "Farm Lab" (expérimentation de techniques agricoles), promotion de circuits courts pour la vente sur place des productions maraîchères, développement d'activités de formation et de soin à la personne…*

Ces secteurs présentent chacun une superficie limitée, respectivement de 0,85 ha (secteur Ae1), 0,12 ha (secteur Ae2) et 0,17 ha (secteur Ae3).

Les deux premiers secteurs Ae1 et Ae2 relevaient de la zone agricole (A) au précédent PLU, tandis que le secteur Ae3 intègrait au PLU de 2007 un zonage Nh1a (à l'intérieur duquel étaient admises l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes ainsi que le changement de destination de bâtiments pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services).

Les trois secteurs Ae1, Ae2 et Ae3 visés sont présentés et détaillés ci-après (pages suivantes).

Dans les deux cas, le nouveau zonage Ae prévu pour ces activités est établi de manière à :

- Être au plus près du bâti existant pour le secteur Ae2,
- Permettre la création de nouveaux bâtiments (en plus des constructions existantes) pour les secteurs Ae1 et Ae3, en fonction des projets soumis à examen, à condition de rester circonscrit et délimités dans l'espace en s'appuyant autant que faire se peut, sur des limites physiques (haies végétales) ou cadastrées (limites parcellaires de l'unité foncière concernée).

Le secteur Ae1, fait l'objet d'un projet étant par essence tributaire de l'agriculture et lié aux activités agricoles. Il est ainsi défini sur une partie de zone agricole, englobant un bâti existant lié à l'activité agricole (repris par le projet).

Les secteurs Ae2 et Ae3 sont calés sur des unités foncières recevant déjà des activités existantes, extérieures à l'agriculture. Leur délimitation n'opère aucun prélèvement de surface agricole.

Le règlement du PLU veille à y encadrer strictement les possibilités de construction. Ces quelques possibilités offertes par le PLU ne remettent pas en cause l'activité agricole : extensions mesurées des constructions existantes et aucun nouveau logement de tiers n'y sera admis.

Les STECAL à vocation d'activités économiques restent limités en nombre (2), en superficie (0,29 ha) et en droit à construire (voir pages suivantes).

La surface totale des STECAL destinées à ces activités économiques au sens de l'article L.151-13 représente **environ 1,14 hectares, soit moins de 0,03 % de sa superficie cadastrée du territoire communal, témoignant du caractère exceptionnel de ces STECAL.**

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

Secteur Ae1
activités économiques

Focus 12 - Les secteurs destinés à des activités économiques situées en zone agricole : le secteur Ae1

Secteur Ae1
'Sud bourg'
STECAL : 0,85 ha

Zone constructible **0,63 ha**
(zone non aedificandi au Sud)

Sont admises les constructions et les extensions, à destination d'exploitation agricole, de commerces et activités de services en lien avec l'activité agricole, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale ou autres équipements recevant du public en lien avec l'activité agricole.

Coefficient maximal d'emprise au sol :
20 % de la surface du secteur Ae1 (soit environ 1690 m²)
(dont environ 512 m² occupé par un bâtiment existant)

Hauteur maximale des constructions :
9 m égout / acrotère

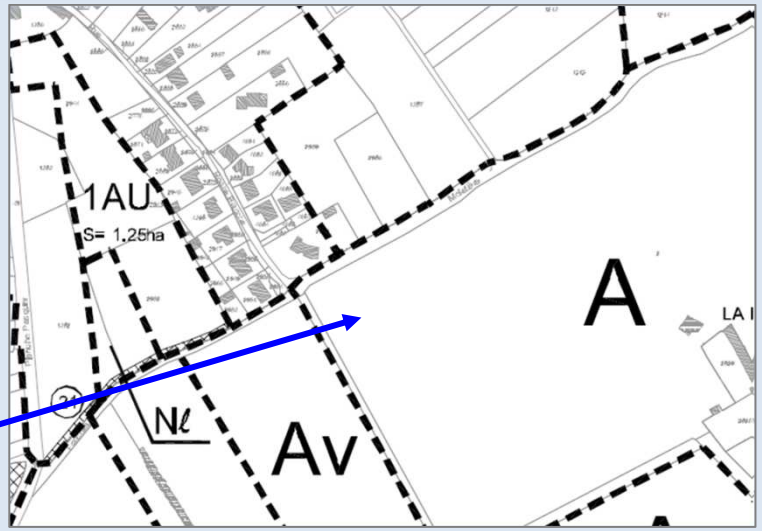
Recul minimal de :
. 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile
. 3 m des autres voies

Définition d'un espace inconstructible au Sud à respecter
(cf. règlement graphique)
Implantation possible en limite et/ou en recul (R) minimal des limites séparatives, devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 m soit L = H/2 ≥ 3 m

Site classé en zone agricole (A) au PLU précédent

Secteur Ae1 au PLU révisé





2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL
Ae1
activités économiques

Focus 12 - Les secteurs destinés à des activités économiques situées en zone agricole : le secteur Ae1

Justification de la délimitation du secteur Ae1

Le secteur Ae1 représente une superficie globale de 0,85 ha (8460 m²), englobant :

- un bâtiment existant d'une emprise au sol cadastrée de 512m²,
- une installation maraîchère, d'une emprise estimée à 130 m².

Le bâtiment existant est destiné à l'activité agricole (maraîchère) et à la vente directe des produits, profitant de la proximité de l'agglomération (desserte depuis la rue de la Roche Blanche).

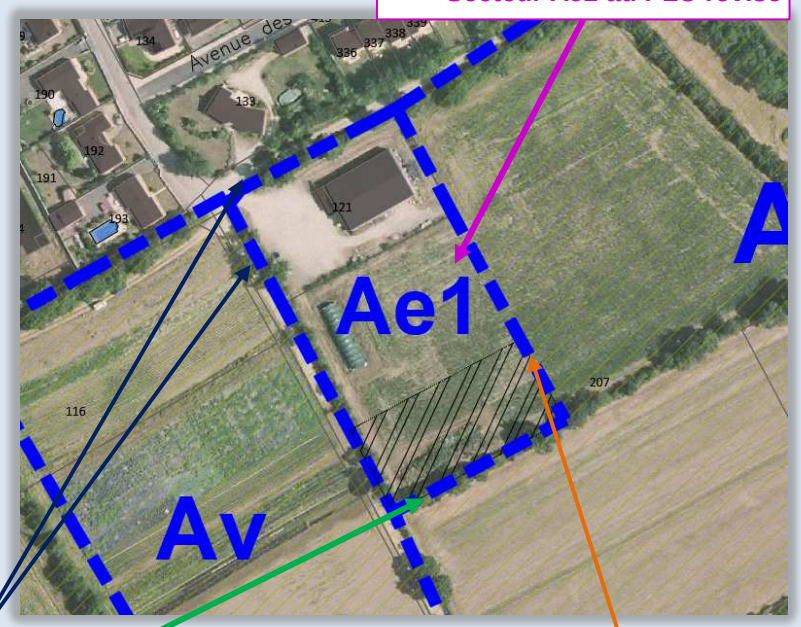
Un autre hangar agricole a depuis été édifié plus à l'Est, à l'arrière du bâtiment existant, pour lequel l'accès est toujours assuré par le même chemin d'exploitation desservant le secteur Ae1.

Dans le cadre du projet développé sur ce secteur (par l'association Ecofolies), le secteur Ae1 restera desservi situé dans la continuité de la rue de la Roche Blanche. Un accès devra être conservé au sein du secteur Ae1 pour desservir le hangar agricole situé à l'arrière du bâtiment existant.

Le secteur Ae1 est délimité en s'appuyant sur :

- **les chemins** bordant le site, au Nord (chemin de randonnée) et à l'Ouest (chemin d'exploitation en l'état actuel),
- la limite physique au Sud que représente **une haie**, matérialisant la limite sud du terrain agricole et favorisant l'insertion du projet.

Cette délimitation doit favoriser l'insertion (notamment paysagère et physique) du bâtiment nécessaire à la réalisation du projet porté par l'association Ecofolies, dont l'implantation doit néanmoins **prendre en compte la bande non constructible définie au Sud du secteur, représentant une surface de 2218 m²** : cet espace est destiné à limiter l'impact visuel et agricole des constructions en évitant qu'elles gagnent de manière excessive l'espace agricole.



A l'Est du secteur Ae1 : sa limite constitue la continuité ou **prolongement de la limite de la parcelle 121** recevant le bâtiment existant.

Cet espace sera maintenu en espace naturel / agricole et pourra recevoir des ouvrages de gestion hydraulique ou d'assainissement non collectif (type plantes macrophytes).

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL Ae2
activités économiques

Focus 12 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités économiques situées en zone agricole : le secteur Ae2

Secteur Ae2
'La Bourgeoisie'
STECAL : 0,12 ha

Sont seulement admises :
- l'extension des constructions existantes destinées à l'industrie ou à des activités d'entrepôt et de bureaux liés à l'artisanat (artisanat : menuiserie existante)
- les dépôts de matériaux divers, des aménagements légers et les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux activités existantes sur le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles pour l'environnement humain et/ou naturel.

Coefficient maximal d'emprise au sol :
20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants

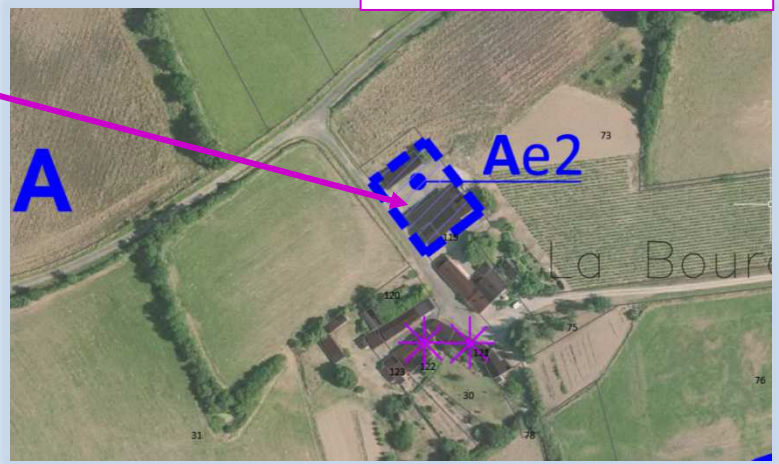
Hauteur maximale des constructions limitée à celle des bâtiments existants sur le secteur

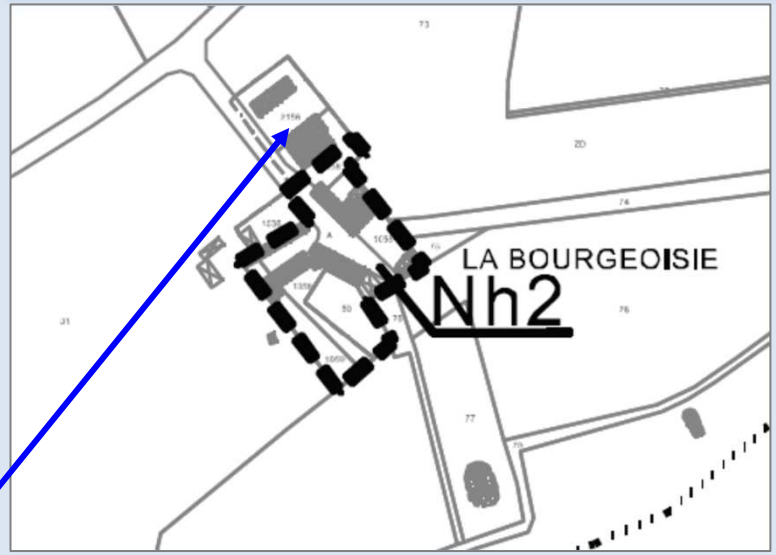
Recul minimal de :
. 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile
. 3 m des autres voies

Implantation possible en limite et/ou en recul (R) minimal des limites séparatives, devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 m soit L = H/2 ≥ 3 m

Site classé en zone agricole (A) au PLU précédent

Secteur Ae2 au PLU révisé



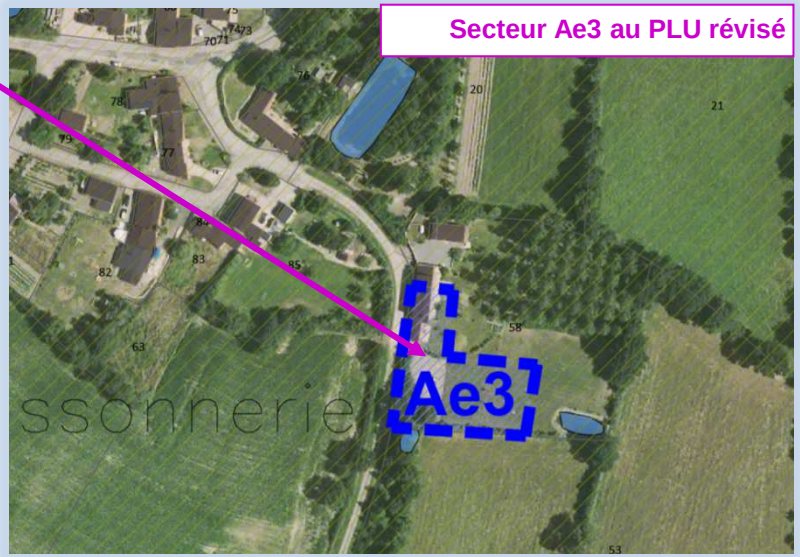


2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL Ae3
activités économiques

Focus 12 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités économiques situées en zone agricole : le secteur Ae3

Ae3 STECAL : 0,17 ha	
Zone constructible	**0,17 ha**
Sont admises l'extension des constructions existantes et la construction nouvelle liée et nécessaire aux activités de services existantes spécifiquement destinées à l'accueil de chiens	
Coefficient maximal d'emprise au sol pour l'extension des constructions existantes : **30 %** de l'emprise au sol des bâtiments existants Emprise au sol maximale pour la construction de nouveaux bâtiments : **200 m²** (de manière à satisfaire le besoin de bâtiment nouveau formulé par le pétitionnaire, représentant la société 'Edukadog').	
Hauteur maximale des nouvelles constructions limitée à **4 mètres** au faîtage	
Recul minimal de : . 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile . 3 m des autres voies	
Implantation possible en limite et/ou en recul (R) minimal des limites séparatives, devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 m soit L = H/2 ≥ 3 m	





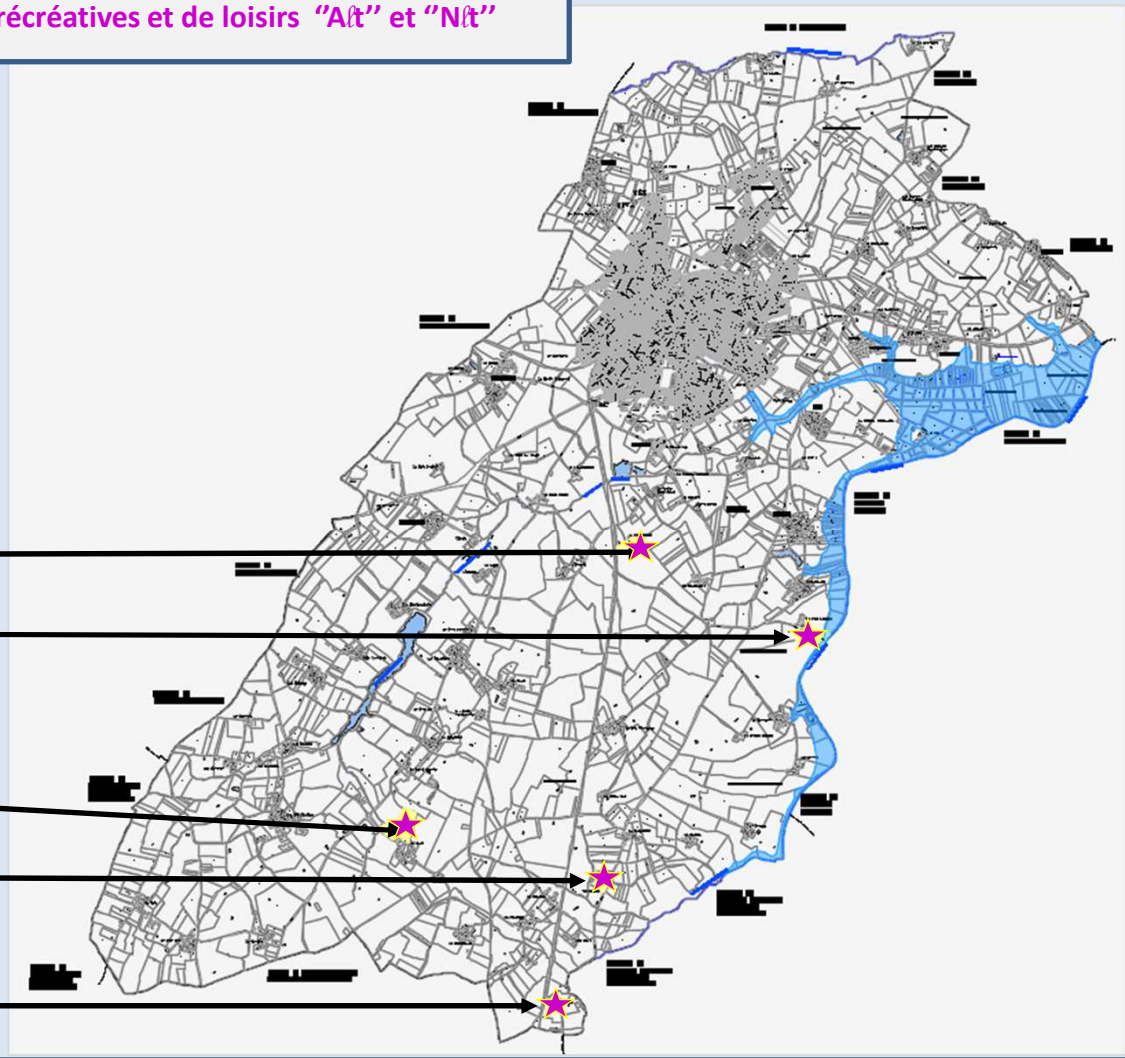
Site classé en secteur Nh1a au PLU précédent (ensemble du hameau concerné)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL
activités touristiques récréatives / loisirs

Focus 13 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs situées en zones agricole et naturelle

5 STECAL activités touristiques, récréatives et de loisirs "Aℓt" et "Nℓt"



Secteur **Aℓt** de La Mercerie

Secteur **Aℓt** de Port Faissant

Secteur **Nℓt** du Breil

Secteur **Aℓt2** de Sainte-Clotilde

Secteur **Aℓt** de La Biffonnière

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL
activités touristiques récréatives / loisirs

Focus 13 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs situées en zones agricole et naturelle

Justification des STECAL destinés à des activités touristiques, récréatives et de loisirs (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme) et de leur caractère exceptionnel

Les secteurs Aℓt et Nℓt correspondent à des sites destinés à des activités touristiques, récréatives ou de loisirs existantes ou projetées, localisées:

- dans un contexte à dominante agricole pour les secteurs Aℓt,
- ou à dominante naturelle pour le secteur Nℓt du Breil.

Ces STECAL sont définis :

- ou bien pour conserver des possibilités de constructions ou d'extension de constructions existantes, pour ceux qui existent : **secteur Nℓt du Breil, existant**, créé suite à la révision simplifiée du PLU approuvée le 29 janvier 2013 (secteur Nl1 au précédent PLU) ;
- ou bien pour permettre la réalisation de projets justifiés émanant d'initiatives privées, examinés dans le cadre de la concertation menée pour la révision du PLU : **secteurs Aℓt créés.**

Ces secteurs (Aℓt, Aℓt2 et Nℓt) représentent des espaces de taille limitée (environ **5 hectares au total**).

Ils sont présentés et détaillés ci-après.

Limitation de l'impact pressenti de ces STECAL sur l'agriculture, sur l'artificialisation de ces espaces et sur la consommation d'espace

D'une part, les possibilités d'aménagement voire de constructions offertes par le PLU sur ces secteurs, ne remettent pas en cause l'activité agricole (ou viticole) : **aucun nouveau logement de tiers à des fins permanentes n'y sera admis**.

D'autre part, la délimitation de ces secteurs vise des surfaces que les propriétaires qui n'ont pas ou plus de lien avec l'agriculture, souhaitent valoriser pour la mise en œuvre des projets touristiques ou de loisirs.

Ces espaces sont sortis du contexte agricole. Les projets développés n'impliquent donc pas de prélèvement direct sur des espaces agricoles exploitées, mais confirment une perte de potentiel de valorisation par l'agriculture.

Le règlement du PLU veille à y encadrer strictement les possibilités de constructions, afin de conserver la dominante naturelle de ces espaces à l'exclusion des emprise bâties existantes.

Les constructions nouvelles doivent essentiellement être destinées à la réalisation de locaux utilitaires (type sanitaires…), liés et nécessaires aux activités développées sur le secteur.

Des possibilités de constructions légèrement plus conséquentes sont admises sur certains secteurs destinés à créer de l'hébergement touristique (cf. secteurs Aℓt2 de Sainte-Clotilde et Nℓt du Breil), mais elles doivent alors se circonscrire à la réalisation de constructions légères (aisément démontables), de manière à faciliter une remise en état naturel du site en cas d'arrêt d'activité.

La surface totale considérée comme STECAL au sens de l'article L.151-13 représente **5 hectares, soit moins de 0,2% du territoire communal, ce qui lui confère ce caractère exceptionnel**.

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL
activités économiques / touristiques

Focus 13 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs situées en zones agricole et naturelle

Aℓt – La Mercerie

STECAL : 1,36 ha

Projet agro-touristique : projet autour du maraîchage familial, camping (~ 20 emplacements), espace pour camping-cars, atelier d'art céramique, gîtes d'hébergement touristique par reprise de bâtiments existants (en pierres).

Secteur destiné à permettre :
- la réalisation d'aire naturelle de camping, de terrain de camping et aire pour camping-cars et de locaux sanitaires liés au camping
- des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments pour création d' hébergement touristique, activités de services et commerces

(3 cas identifiés sur le secteur Aℓt de la Mercerie)

Emprise au sol maximale possible pour de nouvelles constructions : **40 m²** (locaux sanitaires)

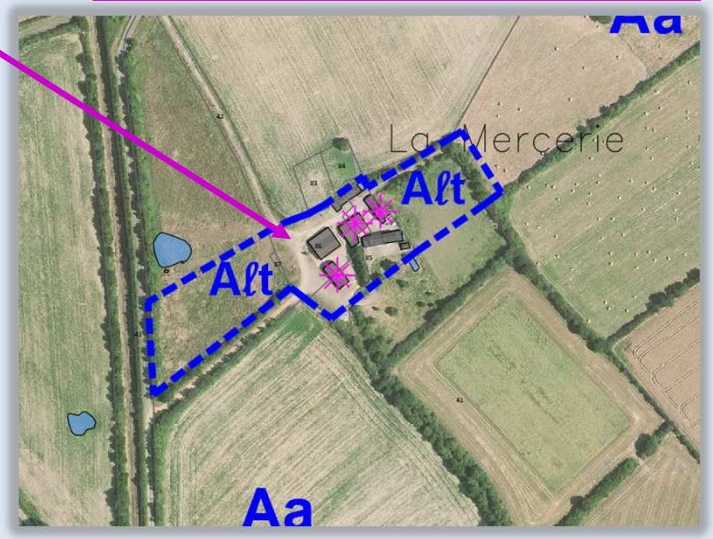
Hauteur maximale des constructions limitée à 3,5 mètres à l'égout ou 4 mètres à l'acrotère (pour les locaux sanitaires)

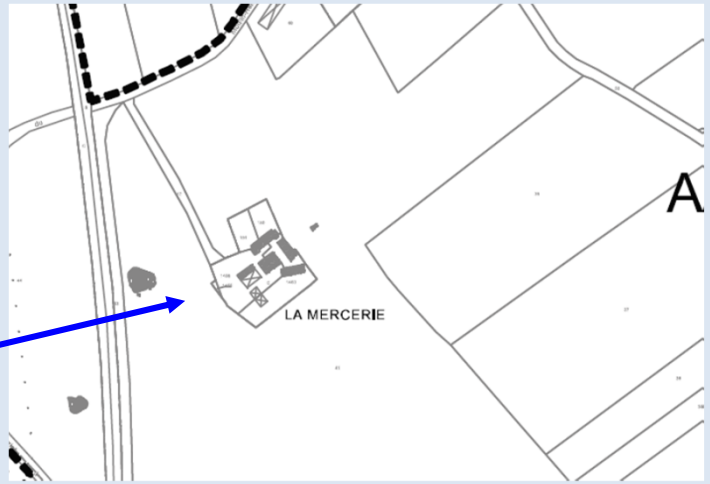
Recul minimal de :
. 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile
. 3 m des autres voies

Implantation possible en limite et/ou en recul (R) minimal des limites séparatives, devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 m soit L = H/2 ≥ 3 m

Site classé en zone A au précédent PLU

Secteur Alt de La Mercerie au PLU révisé





2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL
activités touristiques récréatives / loisirs

Focus 13 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs situées en zones agricole et naturelle

Alt – La Biffonnière
STECAL : 0,08 ha
(~ 840 m²)

Projet de ferme découverte : projet d'aire de camping avec bloc sanitaire, zone de parking.

Secteur destiné à permettre :
- la réalisation d'aire naturelle de camping, de terrain de camping et aire pour camping-cars et de locaux sanitaires liés au camping

Emprise au sol maximale possible pour de nouvelles constructions : **40 m²** (locaux sanitaires)

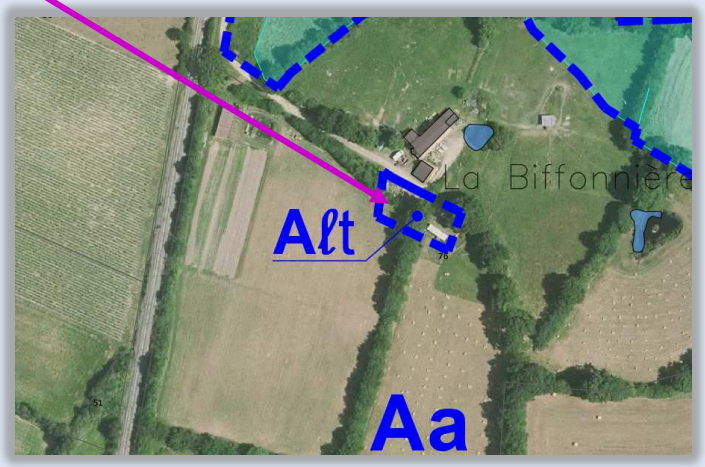
Hauteur maximale des constructions limitée à 3,5 mètres à l'égout ou 4 mètres à l'acrotère (pour les locaux sanitaires)

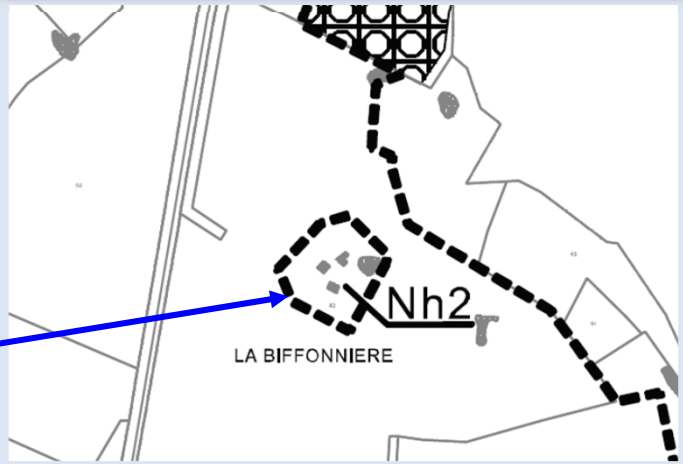
Recul minimal de :
. 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile
. 3 m des autres voies

Implantation possible en limite et/ou en recul (R) minimal des limites séparatives, devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 m soit L = H/2 ≥ 3 m

Site à cheval sur la zone A et pour légère partie sur le secteur Nh2, au précédent PLU (secteur Nh2 permettant seulement l'extension des constructions existantes)

Secteur Alt de La Biffonnière au PLU révisé





2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL
activités touristiques récréatives / loisirs

Focus 13 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs situées en zones agricole et naturelle

Alt2 – Sainte-Clotilde
STECAL : 0,63 ha

Projet : Aménagement d'une salle de réception par changement de destination de l'ancienne grange de caractère (identifiée sur le règlement graphique) : régularisation d'un aménagement a priori déjà réalisé ;
Création de petites structures légères d'hébergement de loisirs (type chalet) et d'aire naturelle de camping pour tentes et aire pour 8 camping-cars

Secteur destiné à permettre :
- la réalisation d'aire naturelle de camping, de terrain de camping et aire pour camping-cars et de locaux sanitaires liés au camping,
- la construction d'hébergements légers de loisirs,
- le changement de destination d'un ancien bâtiment de caractère (étoilé)

Emprise au sol maximale possible pour de nouvelles constructions : **40 m²** (locaux sanitaires) et **160 m² pour les constructions d'hébergements légers de loisirs** (chalets) **dans la limite de 20 m² chacune.**

Hauteur maximale des constructions limitée à 5 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère

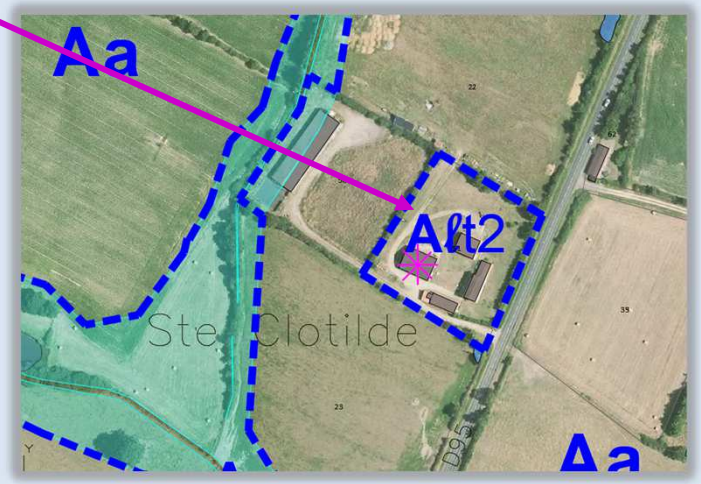
Recul minimal de : 25 m de la RD 95, 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile, 3 m des autres voies.

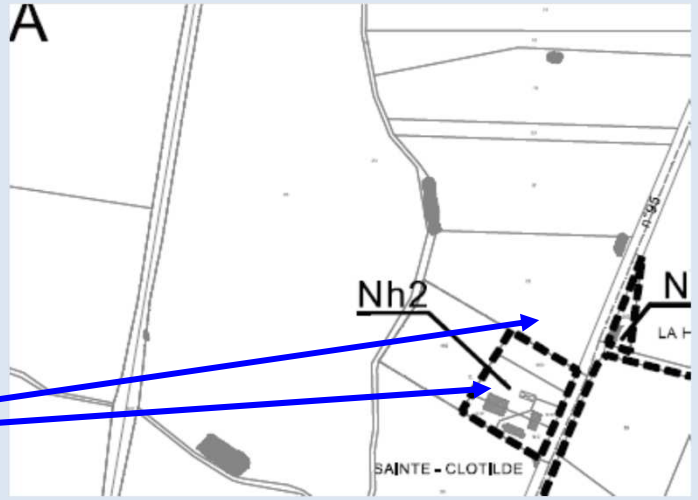
Implantation possible en limite et/ou en recul (R) minimal des limites séparatives, devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 m soit L = H/2 ≥ 3 m

Reprise des accès existants : interdiction de création de nouvel accès sur la RD 95.

Site à cheval sur la zone A et pour légère partie sur le secteur Nh2, au précédent PLU (secteur Nh2 permettant seulement l'extension des constructions existantes)

Secteur Alt2 de Sainte-Clotilde au PLU révisé





2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL
activités touristiques récréatives / loisirs

Focus 13 - Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) destinées à des activités touristiques, récréatives et de loisirs situées en zones agricole et naturelle

Nℓt – Le Breil
(secteur touristique existant du 'Repaire du Hibou')
STECAL : 2,9 ha

Règlement établi à partir du projet initial (projet de 6 cabanes perchées) ayant amené la révision simplifiée du PLU approuvée le 29 janvier 2013 et ayant créé le périmètre du secteur Nl1, repris par le PLU révisé en tant que secteur Nℓt.
Secteur touristique existant, recevant 3 cabanes et une roulotte.

Secteur destiné à admettre :
- les constructions et installations destinées à l'accueil et l'hébergement touristique, à condition d'être aisément démontables (cabanes, modules…),
- l'accueil de tentes, caravanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs

Emprise au sol maximale applicable aux constructions existantes et projetées : **360 m², chacune des constructions ne devant excéder 60 m² d'emprise au sol**

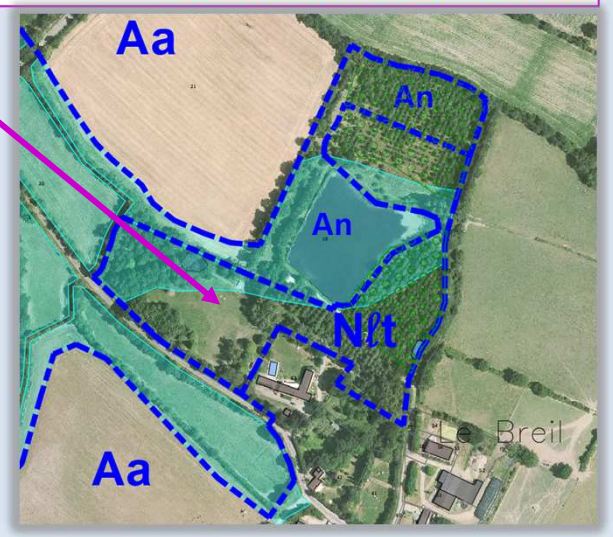
Hauteur maximale des constructions devant être inférieure ou égale à la hauteur la plus élevée des constructions existantes.

Recul minimal de 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile et de 3 m des autres voies

Implantation possible en limite et/ou en recul (R) minimal des limites séparatives, devant être égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 m soit L = H/2 ≥ 3 m

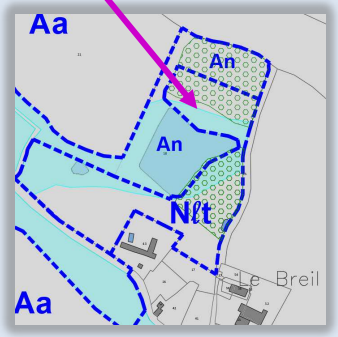
Site classé en secteur Nl1 au précédent PLU (secteur Nl1 permettant seulement l'extension des constructions existantes)

Secteur Nℓt du Breil au PLU révisé



Secteur Nℓt du Breil, boisements et zone humide préservés au PLU révisé





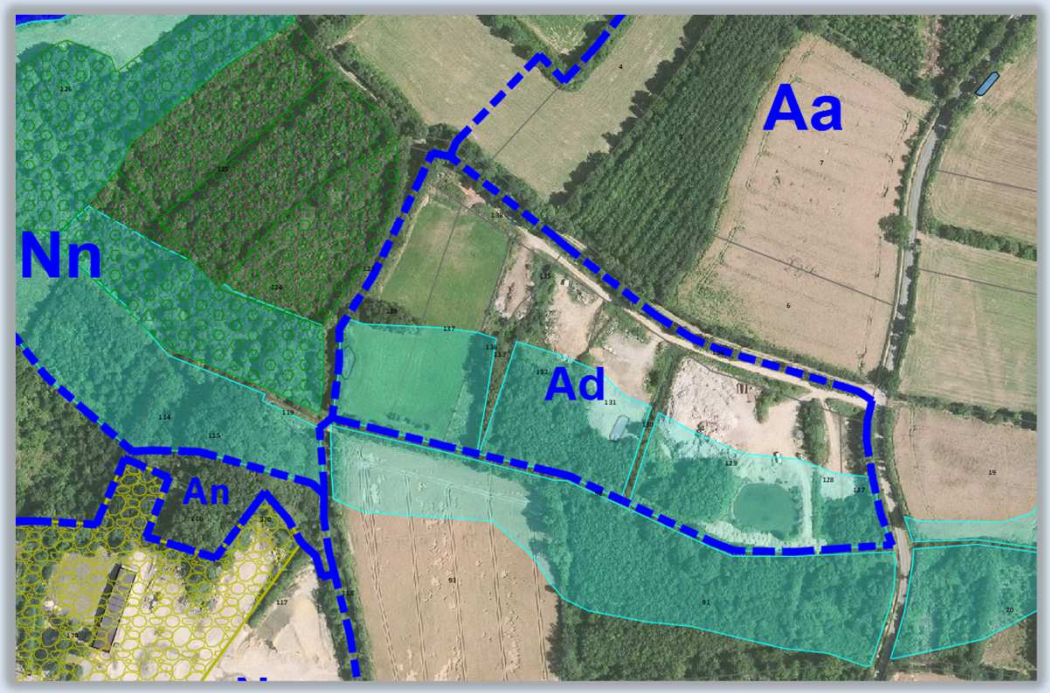
2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 14 - La délimitation d'un secteur Ad spécifique destiné à encadrer des dépôts terreux

La prise en compte d'un secteur destiné à des dépôts terreux

Les terrains concernés par des dépôts de matériaux terreux liés à des activités économiques, sont délimités sur le règlement graphique, par un secteur Ad.
Ces dépôts restent autorisés sur ce secteur à condition d'être réalisés en retrait d'au moins 10 mètres du cours d'eau (bordant la limite sud du secteur) et qu'ils ne génèrent aucun risque de nuisance ou de pollution pour l'environnement.

Il est à noter que la Commune dispose d'une maîtrise foncière sur une partie de ce secteur (Ouest du secteur).



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

Focus 15 - Le secteur Nc destiné aux activités de la carrière de La Coche

La prise en compte des activités de la carrière de La Coche, circonscrites au secteur Nc

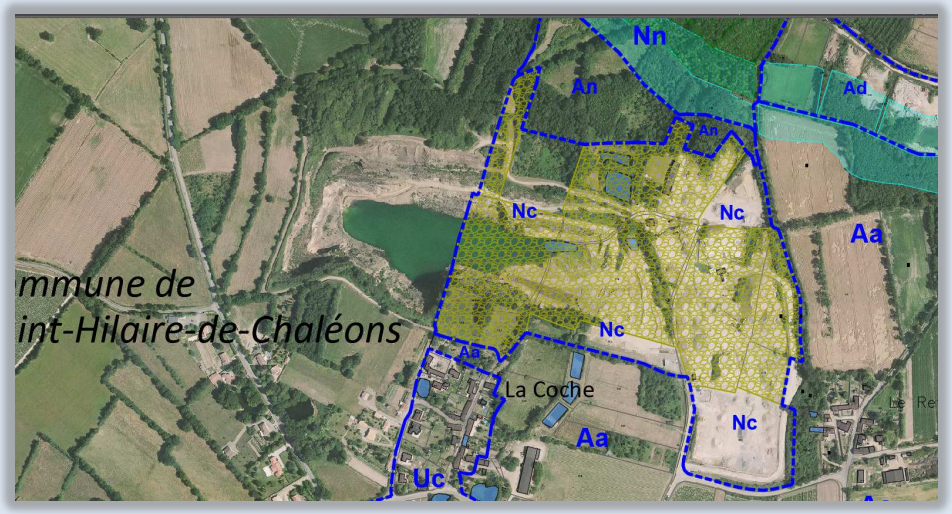
Les terrains liés aux activités de la carrière de La Coche sont circonscrits sur le règlement graphique, au secteur Nc.

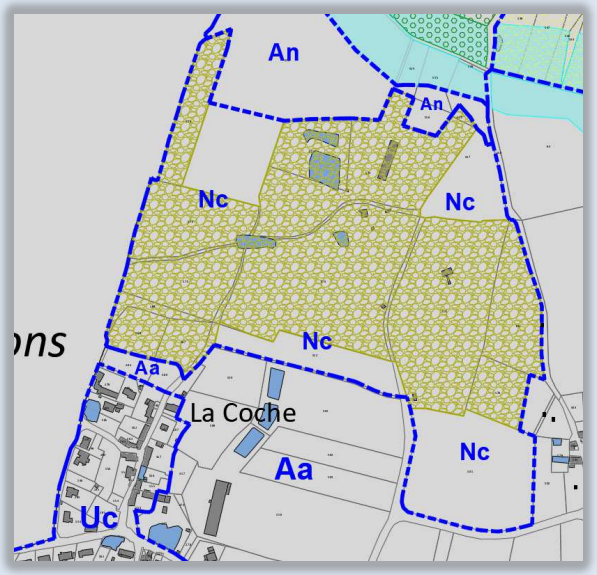
Au sein du secteur Nc, se distingue sur le règlement graphique, par une trame spécifique, le périmètre de la zone d'exploitation et de remise en état du site après exploitation dûment autorisée par arrêtés préfectoraux. Ce périmètre (tramé) est destiné aux activités et à l'exploitation de la carrière.

En revanche, le reste des terrains situés en secteur Nc mais non compris dans le périmètre tramé de la zone d'exploitation autorisée, permet uniquement des aménagements liés et nécessaires aux activités de la carrière, mais exclut toute exploitation (en profondeur) des sols et sous-sols.

La délimitation du secteur Nc est définie de manière à notamment permettre la réalisation d'une nouvelle voie d'accès à la carrière, devant être raccordée plus à l'Ouest (sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons), à la route départementale menant au Pont Béranger.

Cette nouvelle voie d'accès permettra ainsi d'éviter le transit de véhicules à travers le village de La Coche, limitant ainsi les risques de nuisances pour les habitants concernés.





2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 16 - Dispositions relatives à l'amélioration des déplacements et des communication

La conservation de potentialités d'amélioration des déplacements sur la RD 758 et notamment de la réalisation d'un contournement au Sud de l'agglomération (cf. orientations 3.1 et 3.2 du PADD)

Le règlement du P.L.U. (graphique et écrit) abandonne l'ancien secteur Af par le P.L.U. de 2007 qui correspondant au fuseau d'un éventuel projet de voie de contournement au sud de l'agglomération.

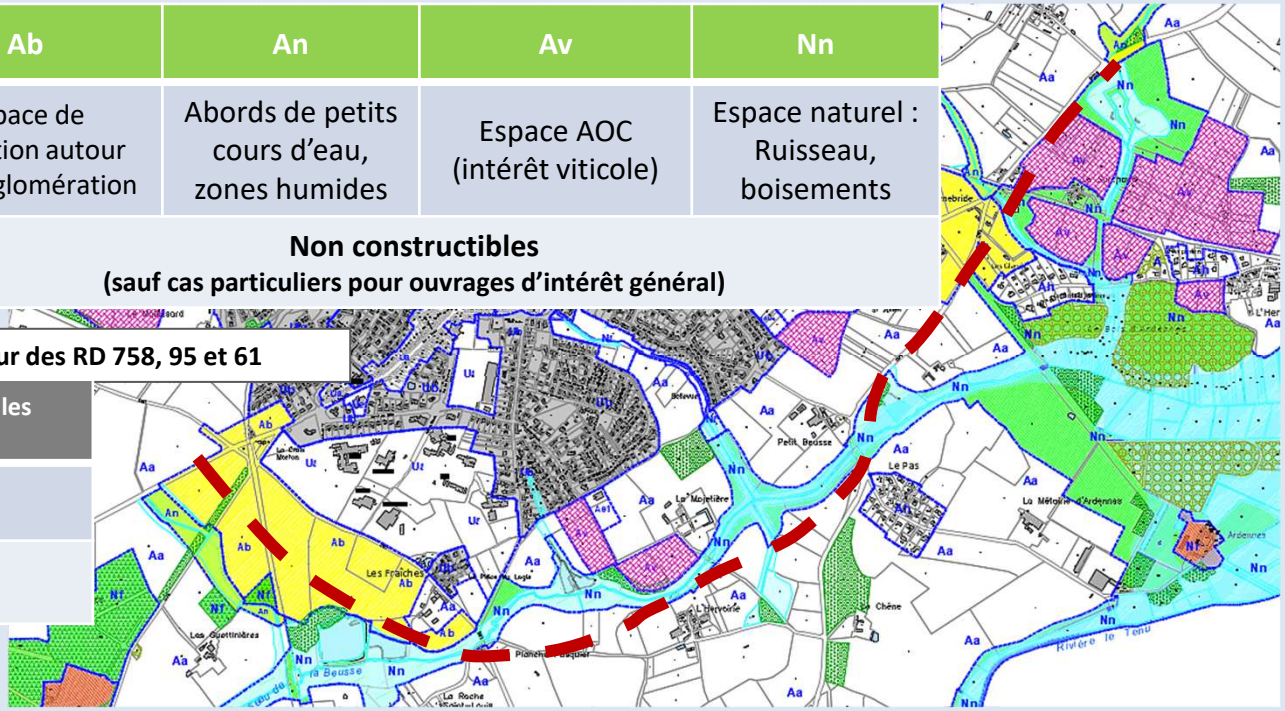
Ce projet n'étant plus d'actualité à priori dans les 10 années à venir, le règlement du PLU (graphique et écrit) veille néanmoins à ménager des possibilités de réalisation à long terme de tout ou partie de cette éventuelle voie (qui permettrait de délester le bourg d'une bonne partie de flux de transit) :

- d'une part, en adoptant un zonage réglementaire évitant la construction nouvelle sur une grande partie des secteurs (Ab, An, Av, ou Nn) localisés en transition autour de l'agglomération (de manière à limiter les constructions trop proches de quartiers d'habitat et risquant de gêner cette réalisation même à long terme).
- d'autre part, en conservant des reculs inconstructibles définis le long des voies départementales en zone agricole ou naturelle (hors agglomération), ce qui permet de maintenir autour de leur tracé actuel (RD758, RD95 et RD61 concernées), des capacités de rectification ou d'évolution de ces voies.

Aa	Ab	An	Av	Nn
Bâtiments agricoles admis	Espace de transition autour de l'agglomération	Abords de petits cours d'eau, zones humides	Espace AOC (intérêt viticole)	Espace naturel : Ruisseau, boisements
Reculs le long des RD à respecter *	**Non constructibles (sauf cas particuliers pour ouvrages d'intérêt général)**			

*** Reculs inconstructibles autour des RD 758, 95 et 61**

Voies	Reculs inconstructibles hors agglomération
RD 758	35 m de l'axe
RD 95, RD 61	25 m de l'axe



2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 16 - Dispositions relatives à l'amélioration des déplacements et des communication

La définition d' emplacements réservés pour améliorer les conditions de déplacements :

1. Pour sécuriser les déplacements sur la RD 758, à hauteur de l'intersection avec la RD95, au carrefour de Tournebride

Le Conseil départemental souhaite requalifier ce carrefour sur la RD758, proche de l'intersection avec la voie-ferrée, pour sécuriser les déplacements. Des emprises autour de ce carrefour sont nécessaires pour permettre le cas échéant la réalisation d'ouvrages allant en ce sens.

2. Pour assurer le projet de réalisation de la voie de liaison inter-quartiers au Nord de l'agglomération et améliorer les conditions de déplacements

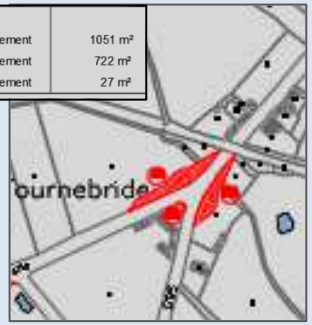
Plusieurs emplacements réservés sont prévus de manière favoriser la finalisation de la voie inter-quartier au Nord de la voie-ferrée, en cohérence avec les orientations inscrites au PADD (cf. orientations 3.1 et 3.2 du PADD). Il est à rappeler que cette voie structurante doit notamment faciliter les liaisons entre les quartiers concernés et leur faciliter l'accès aux équipements d'intérêt collectif situés au sud de la voie-ferrée et de l'agglomération.

Voir ci-contre.

L'inscription de la voie de liaison inter-quartiers dans l'OAP11 ''des Ecaries''

Le projet de liaison inter-quartiers est aussi repris dans l'OAP11 des Ecaries, qui précise des dispositions de requalification de la voie existante, en vue de donner notamment plus d'aisance et de sécurité aux déplacements ''doux'' pouvant être réalisés le long de la rue des Ecaries. (cf. OAP11 – déplacements)

26	Sécurisation du carrefour de Tournebride RD758-RD95 et du passage à niveau		
26a	a : espace au Nord du carrefour et de la RD 758	Département	1051 m²
26b	b : espace au Sud-Est du carrefour et de la RD758	Département	722 m²
26c	c : espace situé entre la RD758 et la RD95	Département	27 m²



2	Création de voirie, extension de la rue du Petit Pailler jusqu'à la rue de Bel Air	Commune	1166 m²
3	Elargissement de la voirie, rue des Pognères / rue des Ecaries		
3a	a : bord Ouest de la voie	Commune	118 m²
3b	b : bord Est de la voie	Commune	81 m²
4	Création de voirie, extension de l'avenue des Berthaudières	Commune	1268 m²



7	Aménagement et sécurisation du carrefour Avenue du Cache Bonhomme rue des Garennes	Commune	135 m²

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 16 - Dispositions relatives à l'amélioration des déplacements et des communication

La définition d' autres emplacements réservés pour améliorer les conditions de déplacements routiers et ''doux'' (cycles, piétons)

Plusieurs autres emplacements réservés sont inscrits au règlement graphique marquant l'intention de la Commune d'acquérir ces espaces pour réaliser des travaux de sécurisation des déplacements (notamment routiers mais aussi ''doux'') aux endroits concernés.

Ces emplacements réservés s'avèrent d'intérêt général pour améliorer les conditions de circulation existantes (rue des Barottards, étroite) ou à venir (carrefour à aménager au Sud-Ouest de La Bazonnière, en vue de la création d'un futur quartier d'habitat sur le secteur des Répondres).

L'emplacement réservé n° 5 reprécise celui qui existait au PLU de 2007 : il est défini pour revoir les conditions d'accès au secteur de la gare, depuis l'avenue du général de Gaulle et créer l'amorce de la future liaison devant desservir le secteur de la gare visé par l'OAP1, liaison reliant l'avenue du général de Gaulle à la rue du Verdelet.

Voir ci-contre.

L'inscription de la voie de liaison reliant l'avenue du général de Gaulle à la rue du Verdelet dans l'OAP1 de la gare

Ce projet de liaison est repris dans l'OAP1 du secteur de la gare, qui exige du ou des futur(s) aménageur(s), la réalisation d'une desserte devant garantir à travers leur programme(s) d'aménagement, la réalisation de cette liaison, tant pour les véhicules que par cheminement ''doux''.

Cf. illustration graphique indicative ci-contre, extraite de l'OAP1.

1	Aménagement de la voirie et du carrefour - La Bazonnière	Commune	209 m²
5	Aménagement d'une voie d'accès au secteur de la gare depuis l'avenue du Général de Gaulle	Commune	1064 m²
6	Elargissement de la voirie, rue des Barottards	Commune	709 m²



2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 16 - Dispositions relatives à l'amélioration des déplacements et des communication

Les dispositions pour préserver, améliorer et compléter le réseau de cheminements ''doux''

1. Des emplacements réservés définis pour compléter et améliorer les cheminements ''doux'' sur l'agglomération

Plusieurs autres emplacements réservés sont inscrits au règlement graphique marquant l'intention de la Commune d'acquérir ces espaces pour compléter le réseau de cheminements ''doux'' existants, réaliser de nouveaux bouclages et assurer la desserte de quartiers existants et futurs et leur liaison notamment vers les cœurs de vie de l'agglomération.

Ils veillent en particulier à préparer et améliorer les conditions de desserte des nouveaux quartiers escomptés sur :

- Le secteur de la gare : emplacement réservé pour faciliter la liaison ''douce'' entre le futur quartier (cf. OAP1) et la venelle de la Poste, déjà propice aux déplacements ''doux'' et facilitant la liaison vers le cœur du bourg plus au Sud.
- Le secteur des Ecaries : emplacement réservé pour faciliter la liaison ''douce'' entre le futur quartier (cf. OAP11) et l'allée des Quatre Vents, voie aussi propice aux déplacements ''doux'' et facilitant la liaison vers secteur de la gare. (voir aussi l'OAP11).

D'autres emplacements réservés sont positionnés à des entrées d'agglomération (Est et Sud), pour garantir la réalisation de continuités ''douces'' connectant le réseau d'agglomération aux chemins de randonnée desservant les principaux secteurs d'habitat (hameaux) situés au Sud et à l'Est de l'agglomération (voir aussi les emplacements réservés et sentiers à conserver et à créer définis sur la commune).

8	Création d'une voie pour cheminement "doux" (piétonnier / cyclable) reliant l'allée des Quatre Vents au secteur 1AUa "des Ecaries"	Commune	109 m²
9	Création d'un cheminement "doux" (piétonnier / cyclable) reliant le secteur de la gare (OAP1) à la venelle de 'La Poste'	Commune	224 m²
10	Extension de la continuité de cheminement "doux" (piétonnier / cyclable) le long de la RD 758, en entrée d'agglomération	Commune	324 m²
11	Aménagement d'un cheminement "doux" le long du ruisseau de Beusse au Nord de la Roche Saint-Louis	Commune	846 m²
12	Aménagement d'un cheminement "doux" le long de la rue Saint-Anne	Commune	1035 m²

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 16 - Dispositions relatives à l'amélioration des déplacements et des communication

Les dispositions pour préserver, améliorer et compléter le réseau de cheminements ''doux''

2. Des emplacements réservés définis pour étoffer et améliorer le réseau de cheminements ''doux'' sur le reste de la commune (de l'agglomération vers les hameaux et principaux sites de randonnée)

Ces emplacements réservés sont inscrits au règlement graphique marquant l'intention de la Commune d'acquérir ces espaces pour compléter et étoffer le réseau de cheminements ''doux'' existants en campagne.

Ils veillent en particulier, en cohérence avec le PADD, à faciliter :

- les liaisons entre Sainte-Pazanne et St Hilaire-de-Chaléons et Port St Père (cf. emplacements réservés n° 24, 21 et 22),
- les liaisons entre les ''villages'' et l'agglomération, nécessitant des emplacements réservés pour améliorer la liaison entre le bourg et le Cartron (cf. n° 13, 14, 15),
- l'accès au patrimoine bocager, paysager, culturel et en particulier aux principaux sites naturels et patrimonial que sont :
  - La vallée du Tenu, faisant l'objet de plusieurs emplacements réservés (16, 17, 18) pour assurer des cheminements ''doux'' et un (n° 17) destiné à assurer la réalisation d'une aire de stationnement (paysager) et des cheminements ''doux'' partant de cette aire pour faciliter l'accès aux rives du Tenu (notamment pour les pêcheurs) sur le site à hauteur de Port Faissant ;
  - L'étang de la Beusse : emplacement réservé n°19 pour faciliter l'accès à partir du Grand Cormier et du circuit des éoliennes, aux cheminements existants autour de l'étang.

10	Extension de la continuité de cheminement "doux" (piétonnier / cyclable) le long de la RD 758, en entrée d'agglomération	Commune	324 m²
11	Aménagement d'un cheminement "doux" le long du ruisseau de Beusse au Nord de la Roche Saint-Louis	Commune	846 m²
12	Aménagement d'un cheminement "doux" le long de la rue Saint-Anne	Commune	1035 m²
13	Aménagement d'un cheminement "doux"		
13a	a : entre le bourg, rue Roche Blanche et La Mojetière	Commune	3297 m²
13b	b : variante de la liaison 10a vers la Mojetière	Commune	714 m²
13c	c : de la Mojetière au chemin de desserte de l'Hervoirie	Commune	3084 m²
14	Aménagement d'une continuité de cheminement "doux" (piétonnier / cyclable) entre le chemin de l'Hervoirie / l'accès au Cartron (le long de la RD95)	Commune	558 m²
15	Aménagement d'une continuité de cheminement "doux" (piétonnier / cyclable) entre la RD 95 et Le Cartron, par reprise du chemin du Cartron (avec maintien d'accès aux véhicules agricoles)	Commune	3184 m²
16	Aménagement d'une continuité de cheminement "doux" (piétonnier / cyclable) entre Le Cartron et le secteur d'Ardennes	Commune	1778 m²
17	Aménagement d'un espace de stationnement (paysager), le long de la RD61 (à proximité du site du Dolmen de la Salle des Fées)	Commune	14031 m²
18	Aménagement d'un cheminement "doux" (piétonnier / cyclable) reliant l'emplacement réservé 14 (site d'accès au Tenu) à la Duracerie	Commune	2553 m²
19	Complément et continuité de cheminement "doux" assurant la liaison (piéton / cycle) entre le circuit 'des éoliennes' (le Grand Cormier) et l'étang de la Beusse	Commune	511 m²
20	Aménagement d'un cheminement "doux" et accès au Tenu (au bas de la Mare)	Commune	3277 m²
21	Complément et continuité de cheminement "doux" entre la Gandonnerie et la Jolterie	Commune	1479 m²
22	Continuité de cheminement "doux" le long de la RD758 (route de Nantes) à hauteur de l'intersection avec le cheminement de 'La Bourgeoisie'	Commune	299 m²
23	Complément et continuité de cheminement "doux" à aménager entre le Pas et le Petit Beusse (section le long de la RD 95)	Commune	105 m²
24	Continuité de cheminement "doux" à aménager le long de la RD61 route de Saint-Hilaire-de-Chaléons		
24a	a : depuis le chemin situé en limite communale jusqu'à la Tuilerie, au Sud de la RD61	Commune	512 m²
24b	b : depuis l'intersection avec le chemin de 'la Beurrière' jusqu'à la Tuilerie	Commune	414 m²
24c	c : depuis la Tuilerie jusqu'à hauteur de La Gerbretière, au Nord de la RD61	Commune	720 m²
24d	d : à l'intersection de la RD61 avec le chemin desservant Le Bignon	Commune	33 m²

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

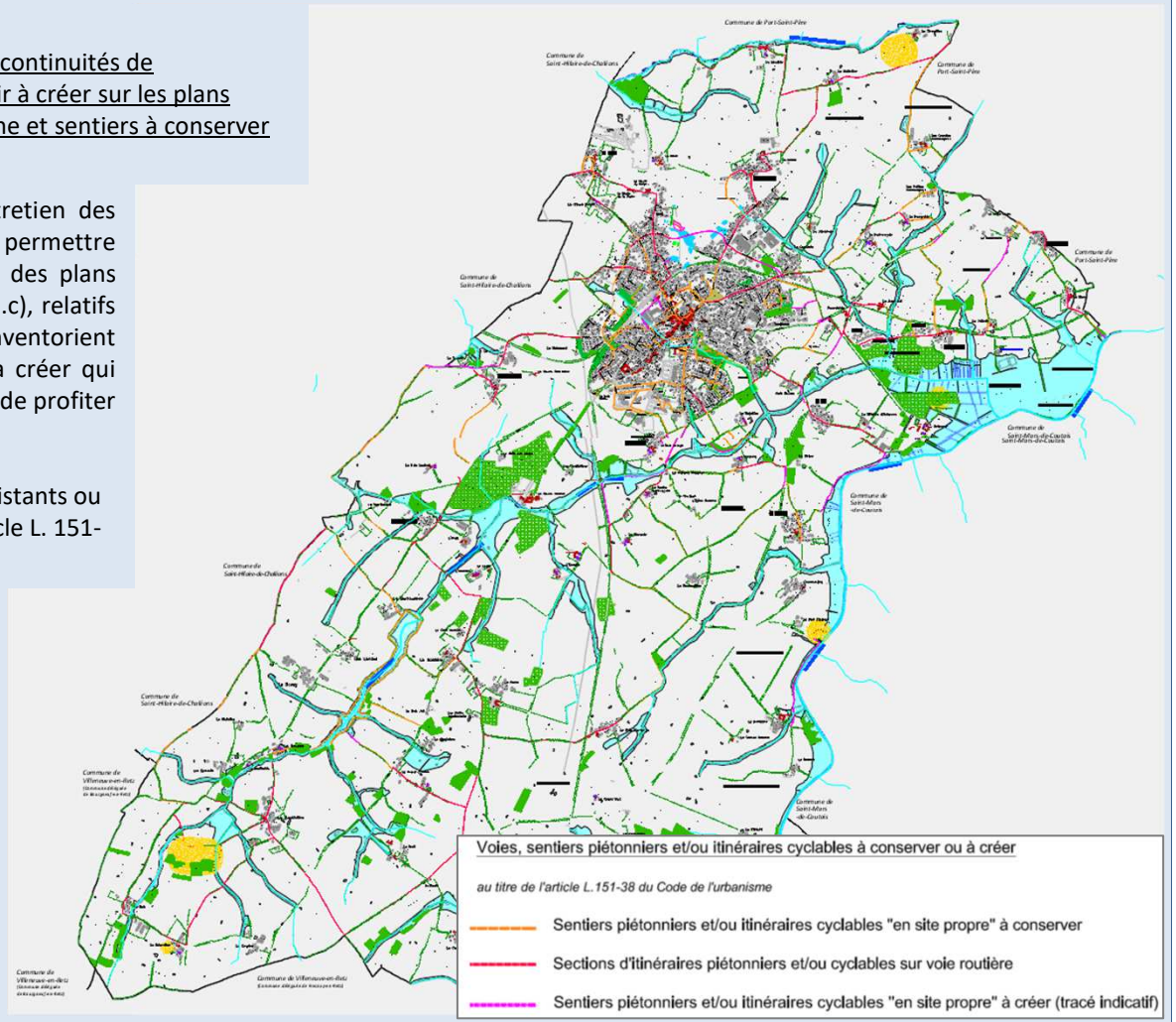
Focus 16 - Dispositions relatives à l'amélioration des déplacements et des communication

Les dispositions pour préserver, améliorer et compléter le réseau de cheminements ''doux''

3. Le report des PDIPR et des principales continuités de cheminements ''doux'' à conserver voir à créer sur les plans d'éléments de paysage et de patrimoine et sentiers à conserver

Afin de garantir le maintien et l'entretien des cheminements ''doux'' existants et de permettre la réalisation de nouveaux tronçons, des plans réglementaires spécifiques (4.2a à 4.2.c), relatifs au patrimoine communal, inventorient également les sentiers existants ou à créer qui permettent aux habitants et visiteurs, de profiter de la qualité du cadre de vie.

Ces sentiers ou itinéraires cyclables existants ou à créer sont identifiés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.



2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 16 - Dispositions relatives à l'amélioration des déplacements et des communication

Une traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP générales apportent des préconisations relatives aux déplacements, applicables à l'aménagement des secteurs à enjeux d'aménagement.

Ceux-ci font l'objet visés d'OAP sectorielles présentant des principes d'accès et de liaisons douces, devant favoriser notamment les liaisons vers le centre-bourg et les cœurs de vie.

Les dispositions réglementaires pour le stationnement , adaptées au contexte

Le règlement écrit conserve des règles relatives au stationnement au sein des secteurs déjà abordées en focus 3 (cf. chapitre 2.2.2 des secteurs à dominante d'habitat).
Des règles fixent les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos dans les secteurs Ua, Ub, Uc et 1AUa, liées à l'habitat.

Pour les autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 16 - Dispositions relatives à l'amélioration des déplacements et des communication

Les dispositions pour assurer la desserte par les communications numériques du territoire, en particuliers des principaux secteurs d'habitat, des espaces d'équipements et d'activités économiques

(cf. règlement écrit)

Ces dispositions réglementaires peuvent être synthétisés comme suit:

Soutenir l'amélioration des communications numériques sur le territoire

Règlement écrit : obligation de prévoir des fourreaux pour les opérations de plus de 5 logements - cf. article 5.2.5 du Titre II

Règlement écrit : obligation de prévoir des fourreaux lors de la création d'équipements d'intérêt collectif en secteurs Ul et AUl - cf. article 5.2.5 du Titre II

Encourager et prévoir la desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques

Règlement écrit : obligation de prévoir des fourreaux pour les secteurs 1AUe et 1AUec - cf. article 5.2.5 du Titre II

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 17 - Préservation et valorisation du patrimoine bâti et du ''petit patrimoine'': maintien des qualités patrimoniales et identification de changements de destination

La traduction dans le règlement écrit de la prise en compte du patrimoine et de l'identification des changements de destination

Les éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage par un tramage correspondant aux sites d'intérêt architectural, patrimonial et paysager et par l'identification d'éléments de ''petit-patrimoine'' tels que puits, croix… Cette identification concerne l'ensemble du territoire, y compris les constructions des différents hameaux et lieux-dits intégrés dans la zone agricole.

Le Chapitre 2 du titre 2 du règlement est consacré de manière générale à la préservation et mise en valeur du patrimoine sur tout le territoire communal et concerne tous les bâtiments identifiés au titre de l'article .151-19 du code de l'urbanisme, de manière à préserver l'identité rurale de la commune.

Le règlement graphique identifie également au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, les possibilités de changement de destination de bâtiments existants présentant du caractère (anciennes granges en pierre…) à des fins de création d'habitation voire pour d'autres destinations (notamment touristiques), dès lors que le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité et répond à un ensemble de critères (présentés en annexe du règlement) :

34 bâtiments sont ainsi inventoriés.

La traduction dans le règlement écrit de la prise en compte des secteurs d'espaces verts du bourg

Ces secteurs sont identifiés au règlement graphique du P.L.U., conformément à sa légende, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ils doivent être préservés au regard de leur intérêt collectif pour les quartiers concernés et pour la vie urbaine, voire pour leurs qualités paysagères.

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 17 - Préservation et valorisation du patrimoine bâti et du ''petit patrimoine'': maintien des qualités patrimoniales et identification de changements de destination

La traduction dans le règlement écrit de la prise en compte du patrimoine et de l'identification des changements de destination

PADD	Règlement
Monuments historiques à protéger **(cf. bâtiment étoilé)** Eglise *Illustration ci-contre :*  Dolmen de Port Faissant	**Servitudes monuments historiques :** **Périmètre des abords autour de l'église** **Périmètre de 500 m autour du dolmen de Port Faissant**
Inventaire d'éléments de patrimoine bâti et d'éléments de ''petit'' patrimoine à préserver	**Inventaire : *plan réglementaire au titre du L.151-19 du CU*** Bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural remarquable à préserver Autre bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural à préserver dont ancien bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural en zones agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11, 2°) du code de l'urbanisme Eléments de "petit patrimoine" à préserver (puits, croix, calvaires, murs ou murets en pierres ...)
Définition de secteurs d'intérêt paysager patrimonial encadrant les possibilités de construction Centre-bourg L'Ennerie, La Favrie, La Duracerie Le Moulin Henriet, Château d'Ardennes	**Secteur Ua** — **Centre-bourg :** règles pour préserver les caractéristiques urbaines, architecturales liées aux constructions traditionnelles et anciennes **Secteur d'intérêt urbanistique et patrimonial** **Secteurs à fort intérêt patrimonial, paysager (hors agglomération)** **Secteur Ar** **Secteur Nr** **Interdiction de nouvelles constructions et d'extensions**

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 18 - Préservation et valorisation du patrimoine naturel et paysager : prise en compte de la trame verte et bleue

Le règlement graphique et écrit prend en compte les éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) définis sur la commune et en lien avec les communes riveraines.

Les études d'identification de la TVB sont présentées au paragraphe 1.3.3 du chapitre 3 du titre 1 du présent rapport de présentation.

La TVB st un outil d'aménagement durable du territoire, mis en place suite au Grenelle de l'Environnement pour préserver la biodiversité.

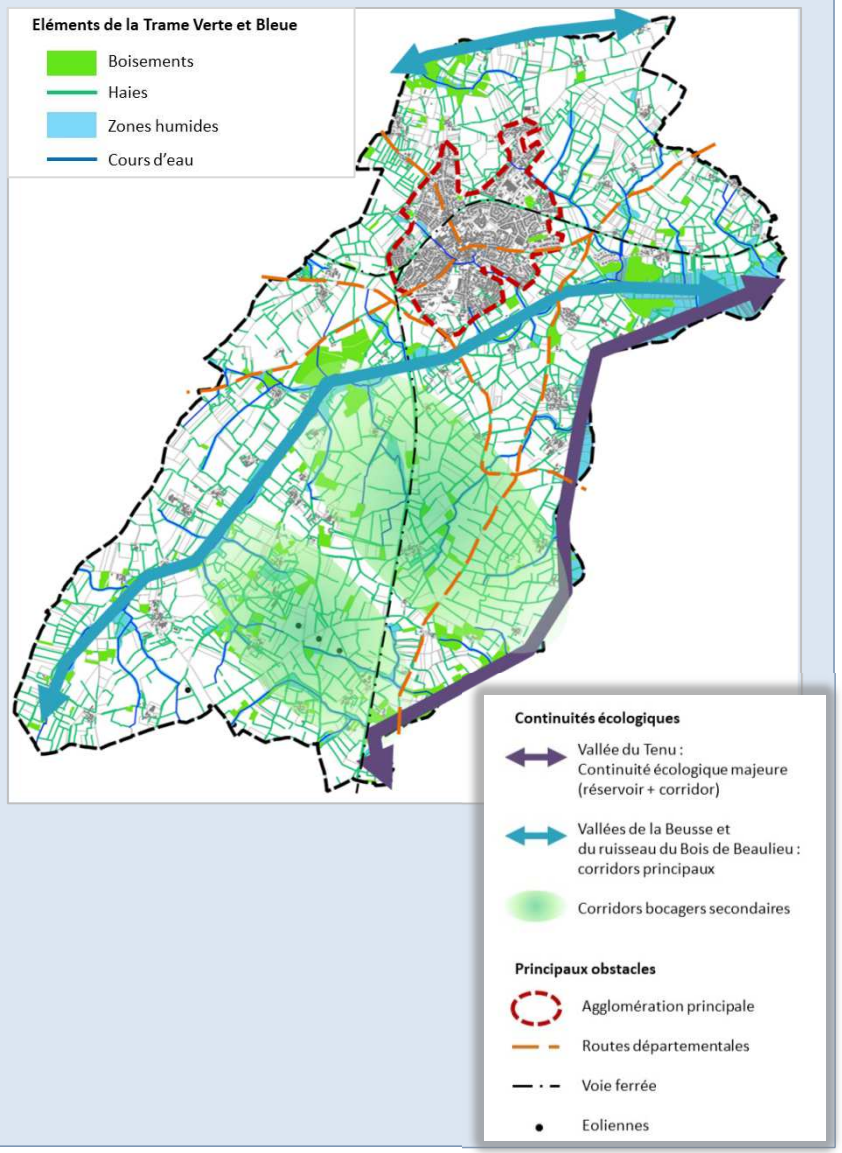
La TVB est un **réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques** qui permet aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et s'alimenter, et ainsi d'assurer leur survie. Elle contribue également au maintien des services rendus par la nature : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, ventilation naturelle, régulation des températures d'été, loisirs, structuration des paysages…

Le règlement graphique prévoit des zonages spécifiques :

- Secteur Nn pour les principaux cours d'eau et espaces boisés, correspondant à des continuités écologiques structurantes,
- Secteur Nf pour la partie d'espaces boisés concernée par un plan simple de gestion relevant du code forestier,
- Secteur An (autour des cours d'eau secondaires, englobant beaucoup de zones humides) afin de prendre en compte les continuités écologiques en fonction de leurs enjeux de préservation.

En outre, le règlement écrit du PLU demande que les constructions et installations soient éloignées :

- d'un minimum de 5 mètres de l'axe des arbres des haies, arbres isolés, alignement d'arbres et de 5 m minimum de la limite d'emprise des surfaces boisées,
- d'au moins 5 m des rives des cours d'eau.



2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 18 - Préservation et valorisation du patrimoine naturel et paysager : prise en compte de la trame verte et bleue

Les boisements sur le règlement graphique et la traduction écrite au règlement

Les règles relatives aux différents espaces boisés, s'appliquent selon leur présence et selon la typologie ou classification des secteurs répertoriés sur le territoire communal présentée dans les dispositions générales du règlement.
Le règlement distingue trois grands types de boisements visés par des dispositions réglementaires spécifiques pour chacun de ces types de classification.

- Les espaces boisés classés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, interdisant tout défrichement et donc toute suppression de l'espace boisé : ces espaces boisés classés reprennent globalement ceux définis par le PLU précédent, de manière à garantir la préservation des principaux boisements présents sur la commune et participant directement aux continuités écologiques (en tant que réservoirs de biodiversité pour les plus conséquents, notamment ceux du Bois d'Ardennes).
- Les espaces boisés inventoriés et préservés au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme pour lesquels les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. La suppression des éléments ainsi inventoriés peut être admise à condition d'être compensée par de nouvelles plantations (équivalentes) dans les conditions précisées par le règlement.
- Les espaces boisés faisant l'objet d'une délimitation par un zonage Nf : des secteurs Nf localisés au Moulin Henriet et délimités au Sud-Est du territoire, proche de la vallée du Tenu, sont mis en place pour ces espaces boisés faisant l'objet d'une exploitation sylvicole dans le cadre d'un plan simple de gestion relevant du code forestier, garantissant la conservation de la vocation forestière de l'espace concerné. Le règlement exige donc le maintien du caractère forestier du secteur Nf. Le tramage particulier est indicatif, évoquant la surface boisée relevée à la date d'arrêt du PLU.

Les zones humides sur le règlement graphique et la traduction écrite au règlement

Des règles sont fixées dans les dispositions générales du règlement et s'appliquent à l'ensemble des zones humides inventoriées sur le règlement graphique (plans de zonage).

Ces règles sont établies en cohérence avec les dispositions prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

De manière générale, ces dispositions, adoptées selon le référentiel ERC (éviter, réduire, compenser les incidences sur les zones humides), soulignent :
- l'obligation de préserver ces espaces d'intérêt écologique et/ou paysager d'intérêt pour la biodiversité, pour la régulation et le traitement des eaux superficielles, etc…, en cohérence avec les dispositions du PADD,
- à titre dérogatoire, des possibilités d'y réaliser des travaux d'intérêt général, en l'absence d'autres alternatives, à condition de veiller à réduire les impacts et en dernier ressort, si impact il y a, à les compenser.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

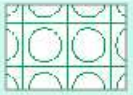
2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 19 - Prise en compte de l'environnement : gestion de l'eau

Préserver les secteurs, champs d'expansion de crues, concernés par les risques d'inondation

Améliorer la gestion des eaux pluviales

Assurer la préservation de la ressource en eau (notamment des captages d'eau potable)

PADD	Règlement
RISQUES D'INONDATION : atlas des zones inondables du Tenu application des dispositions du PGRi	**zone N** (secteurs N, Nr...), **Secteur Ah Les Glands** **+ trame spécifique**
Vallons affluents du Tenu : continuités hydrauliques	**Zone N, secteurs An**
GESTION DES EAUX PLUVIALES : EAUX DE RUISSELLEMENT	Règles pour limiter l'imperméabilisation des sols Page suivante
Zones humides à préserver participant à la régulation des eaux pluviales	L.151-23 
Haies à préserver participant à la gestion des eaux de ruissellement	L.151-19 / L.151-23 
Boisements à préserver participant à la gestion / régulation des eaux de ruissellement	Nf EBC  L.151-23 
GESTION DES EAUX USÉES	**Secteur As :** Extension possible des capacités de la station d'épuration

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 19 Prise en compte de l'environnement : gestion de l'eau

L'instauration de coefficient d'imperméabilisation des sols maximal : une sensibilisation à une meilleure gestion hydraulique à la parcelle pour en limiter les impacts pour la collectivité

Des limitations d'imperméabilisation des sols sont instaurées dans le règlement, afin de limiter l'impact de cette imperméabilisation sur la gestion notamment quantitative (flux) d'eaux de ruissellement. Ces règles sont ainsi destinées à contenir les flux d'eaux pluviales devant transiter par les collecteurs publics, afin d'éviter les risques de débordement ponctuel sur certains secteurs, les risques d'inondation et la nécessité de revoir et d'accroître les diamètres des canalisations (couteux pour la collectivité et ses habitants).

Ces limitations s'appliquent aux unités foncières des principaux secteurs des zones U et au terrain d'assiette des projets pouvant être réalisés en zone AU de l'agglomération (avec faculté à l'aménageur de réglementer ces coefficients à l'unité foncière ou à la parcelle).

Coefficients d'imperméabilisation considérés pour les différentes zones du PLU

Zones concernées	Coefficient d'imperméabilisation maximale	Echelle d'application du coefficient
ZONES A DOMINANTE D'HABITAT		
Ua (y compris Uaa, Uaz)	90 %	Unité foncière ou terrain d'assiette du projet
Ub (y compris Ubm, Ubz)	80%	Unité foncière ou terrain d'assiette du projet
Uc	70%	Unité foncière ou terrain d'assiette du projet
1AUa et 2AUa	80 % du terrain d'assiette du projet, pouvant être ventilés librement par l'aménageur	Zone / Ilot (cf. OAP)

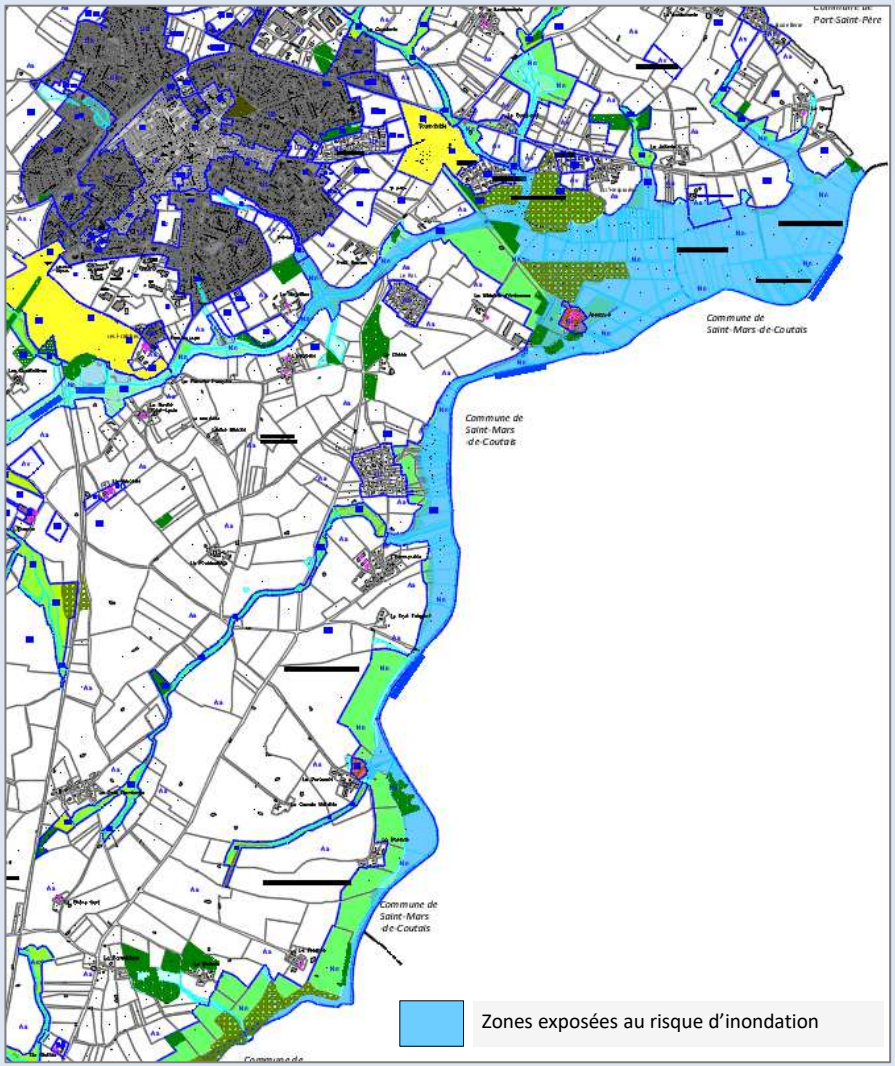
2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 20 - Prise en compte du risque inondation du Tenu (bassin de Grand Lieu)

Le risque inondation

Les secteurs exposés aux risques d'inondation sont identifiés sur le règlement graphique du P.L.U. conformément à sa légende par un indice « i ».
Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRi) du bassin Loire Bretagne (2016-2021), s'appliquant aux secteurs exposés au risque d'inondation selon l'atlas des zones inondables du Tenu (bassin de Grand Lieu), annexé au PLU (**pièce n°11**).
Ainsi, les règles issues du PGRI, insérées en dispositions générales du règlement, sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.





2.2.7. Tableau des surfaces

Type de zone au P.L.U.	Secteurs	Surfaces au projet de P.L.U. après révision (en ha)
Zone Urbaine « U » 299,5 ha	Ua	33,1
	Uaz	0,8
	Ub	174,2
	Ubm	2,7
	Ubz	21,6
	Uc	11,6
	Ue	25,3
	Uec	1,6
	Uℓ	28,6
Zone A Urbaniser « AU » 43,9 ha	1AUa	14,1
	1AUe	2,0
	1AUec	6,7
	2AUa	14,3
	2AUe	6,8

Type de zone au P.L.U.	Secteurs	Surfaces au projet de P.L.U. après révision (en ha)
Zone Agricole « A » 3330,7	Aa	3002,9
	Ab	62,7
	Ad	4,1
	Ae1	0,8
	Ae2	0,1
	Ae3	0,2
	Ah	13,3
	Aℓt	1,4
	Aℓt2	0,6
	An	167,8
	Ar	2,7
	As	3,7
	Av	70,4
Zone Naturelle « N » 512,7	Nn	425,5
	Nc	19,3
	Nf	54,3
	Nℓ	3,9
	Nℓt	2,9
	Nr	6,8

2.2.7. Tableau des surfaces

DONNEES SURFACIQUES	ha
Espaces d'intérêt paysager à préserver	12
Espaces boisés d'intérêt paysager à préserver	69,4
Espaces boisés classés	36,4
Espaces boisés relevant d'un plan simple de gestion (cf. Nf)	54,3
Surfaces visées par le risque d'inondation	182,51
Zones humides	396

LINEAIRES	kml
Haies	333,6

ELEMENTS PONCTUELS	Nombre
Changement de destination	41
Arbres isolés d'intérêt paysager (arbres remarquables)	59

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

L'établissement du règlement graphique et écrit, traduisant les orientations générales du PADD, permet de caler la délimitation des zones de manière à respecter les objectifs de modération de la consommation d'espace définis par le PADD (cf. chapitre n° 2.1.5 précédent – orientation 4.2) et en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de Retz.

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

La limitation de la consommation d'espace par rapport au précédent PLU (initialement approuvé en 2007)

Le PLU réduit notablement les surfaces destinées à l'urbanisation par rapport au précédent PLU initialement approuvé en 2007.

- Il limite d'une part sensiblement les surfaces à urbaniser destinées à **l'habitat** (cf. tableau ci-après – voir chapitre 2.2.2 précédent)

	PLU 2007	PLU 2020
Secteurs AUa (1AUa / 2AUa) : surfaces aménageables destinées à la création de logements	55,1 ha	23,6 ha (28,4 ha délimités au zonage)
Consommation de surfaces à urbaniser, réalisée sur dix ans (comparaison estimation 2007-2017 / projet PLU 2019-2029)	26,3 ha	23,6 ha (au plus)
Nb de logements estimés sur les secteurs AU concernés sur la période de 10 ans : 2007-2017 pour le PLU 2007 et 2019-2029 pour le PLU révisé	~ 360 logements ≤ 14 log/ha	~ 465 logements ≤20 log/ha

- Il réduit d'autre part les surfaces globalement constructibles (U / AU) ou pouvant être artificialisées au bénéfice d'un reclassement de ces surfaces en zone agricole ou (de manière secondaire) en zone naturelle.

D'un côté,

4,4 ha	de U/ AU (à vocation d'habitat en agglomération, villages au précédent PLU) sont reclassés en	zone **A ou N**	12,5 ha
8,1 ha	de Nh1b (parties de hameaux constructibles au précédent PLU) sont reclassés en	zone **A ou N**	
7,0 ha	de AUf (à vocation économique au précédent PLU) sont reclassés en	zone **A**	27,1 ha
3,7 ha	de AUℓ (à vocation d'équipements d'IC au précédent PLU) sont reclassés en	zone **A**	
3,9 ha	de Nℓ (espace destiné à la 'coulée verte' au précédent PLU) sont reclassés en	zone **A**	

D'un autre côté

5,7 ha + 1,1 ha	de A ou N au précédent PLU sont reclassés en zone à dominante d'habitat * de surfaces déjà bâties classées en secteur Nh1a au PLU de 2007, reclassées en Ub ou Uc	zones **U ou AU**	7,3 ha
1,6 ha + 0,9 ha	de A au précédent PLU sont reclassés en nouveaux STECAL * économie / tourisme (Ae, Alt) * de surfaces de terrains déjà bâtis en secteur A au PLU de 2007, reclassées en Ae ou Alt	secteurs **Ae, Alt**	9,3 ha* avec surfaces déjà bâties

BILAN FINAL

18 ha de terrains regagnent la zone A ou N par rapport au PLU de 2007

(dont 3,9 ha de secteur initialement destiné à être aménagé dans la 'coulée verte' (Nl) sont reclassés en zone A)

19,81 ha conservées en état agricole ou naturel

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

La limitation de la consommation d'espace liée à l'habitat en cohérence avec les orientations générales du PADD

Le PADD définit un objectif de limitation d'au moins ***30 %*** *de consommation d'espace nécessaire au développement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif liés à l'habitat au vu de sa propre consommation foncière estimée ces dix dernières années.*

Ce objectif est défini de manière à être en compatibilité avec celui fixé par le SCOT du Pays de Retz (voir en page suivante).

Le PLU de Sainte-Pazanne, en projetant un prélèvement d'environ 3,6 ha/an pour les dix années à venir, dont 3,1 ha / an pour l'habitat et au plus 0,5 ha/an pour des équipements d'intérêt collectif liés à l'habitat, veille donc à respecter l'objectif de réduction minimale de 30 % de la consommation d'espace par rapport à celle estimée pour ces dix dernières années (cf. chapitre , comme cela est indiqué ci-après.

Consommation d'espace ces dix dernières années (cf. chapitre 1.2.2 du titre 1)	**OBJECTIF DE RÉDUCTION DE CONSOMMATION D'ESPACE (habitat, équipements liés)**	**Consommation d'espace pour les dix années à venir**
Habitat + Equipements * **5,2 ha / an**	**- 30,5 %**	**3,6 ha/an ***
dont habitat 4,4 ha / an	- 29,5 %	**3,1 ha/an** par renouvellement urbain : 0,7 ha/an par extension de l'enveloppe urbaine : 2,4 ha/an

* Estimation de la consommation d'espace résultant d'équipements d'intérêt collectif liés à l'habitat

Le SCOT précise que la consommation d'espace correspond à l'urbanisation, incluant notamment *les équipements et services nécessaires à la vie du quartier et de la commune (crèches, écoles, salles de quartiers, sports et loisirs, jardins familiaux, commerces…).*

Les secteurs Uℓ offrent un potentiel de consommation d'espace de l'ordre de 5,9 ha.
Ces surfaces sont destinées au projet de gendarmerie* (environ 3 ha) et à un espace disponible au Sud-Est du secteur Uℓ près du secteur des Fraîches.

* Il est à noter que parmi ces équipements, le projet de gendarmerie répond à une logique dépassant la vie de quartier et de la commune.

Les équipements répondant à une logique d'investissement minimal à 15 ou 20 ans, la consommation d'espace liée à ces équipements est estimée entre 0,4 et 0,5 ha / an pour les dix années à venir.

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

La limitation de la consommation d'espace liée à l'habitat et aux équipements liés à l'habitat en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de Retz

Le SCOT du Pays de Retz définit un objectif de réduction ***d'au moins 30 %*** *de l'urbanisation pour les secteurs d'habitat résidentiel et mixtes*, applicables *''à l'ensemble du SCOT ainsi qu'à chacune des Communauté de communes au vu de sa propre consommation foncière par rapport à la décennie précédente (1999-2009)''*.

Le PLU de Sainte-Pazanne veille donc à respecter cet objectif de réduction minimale de 30 % de la consommation d'espace par rapport à celle mesurée entre 1999 et 2009, comme cela est indiqué ci-après.

Sur la base des données de consommation d'espace estimée entre 1999 et 2009 (donnée AURAN pour la commune de Sainte-Pazanne) et de la consommation d'espace escomptée ces dix prochaines années pour l'habitat résidentiel et les équipements liés à l'habitat, le PLU table sur un objectif de réduction de consommation d'espace de l'ordre de 40 %, respectant donc celui établi par le SCOT du Pays de Retz.

Consommation d'espace
prise pour référence par le SCOT
entre 1999 et 2009
(source : PETR, donnée AURAN)

OBJECTIF DE RÉDUCTION
DE CONSOMMATION D'ESPACE
(habitat, équipements liés)

Consommation d'espace
pour les dix années à venir

Habitat
+ **6 ha / an**
Equipements *



3,6 ha/an *

Pour rappel :

Objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Retz
par rapport à la consommation mesurée entre 1999 et 2009
(pour les secteurs d'habitat résidentiel et mixtes) :

- 30 %

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

La modération de la consommation d'espace lié au développement économique, au regard des objectifs définis par Pornic Agglomération Pays de Retz

- Rappel des objectifs de modération de consommation d'espace définis par le SCOT du Pays de Retz dans une logique intercommunale

Le SCOT du Pays de Retz définit un objectif de diminution ***de 10 %*** de la consommation d'espace destiné aux activités économiques, cet objectif s'appliquant ''*à l'ensemble du SCOT ainsi qu'à chacune des Communauté de communes au vu de sa propre consommation foncière par rapport à la décennie précédente (1999-2009)*''. Cet objectif chiffré est précisé pour les communautés de communes, comme cela est indiqué ci-après pour Pornic Agglo Pays de Retz.

Afin de respecter cet objectif, le PLU de Sainte-Pazanne veille à **prendre en compte la stratégie économique foncière établie par Pornic Agglo Pays de Retz devant garantissant le respect de cette réduction de consommation d'espace en compatibilité avec le SCOT**.

Consommation d'espace de la décennie précédente

OBJECTIF DE RÉDUCTION DE CONSOMMATION D'ESPACE (activités économiques)

Potentiel * de consommation d'espace pour les dix années à venir

Pornic Agglomération Pays de Retz

Possibilité : 10,2 ha / an
selon le SCOT
de manière à réduire de 10 % la consommation d'espace
par rapport à celle mesurée par l'AURAN entre 1999 et 2009
à l'échelle de l'ensemble du SCOT du des Communauté des communes

Sainte-Pazanne

Stratégie foncière économique de Pornic Agglo Pays de Retz
définissant les choix de programmation des zones d'activités
pour le territoire de Sainte-Pazanne

Voir programmation des ZAE et de la consommation d'espace à l'échelle communautaire
en page suivante *

*** cf. document de stratégie économique foncière de Pornic Agglo Pays de Retz.**

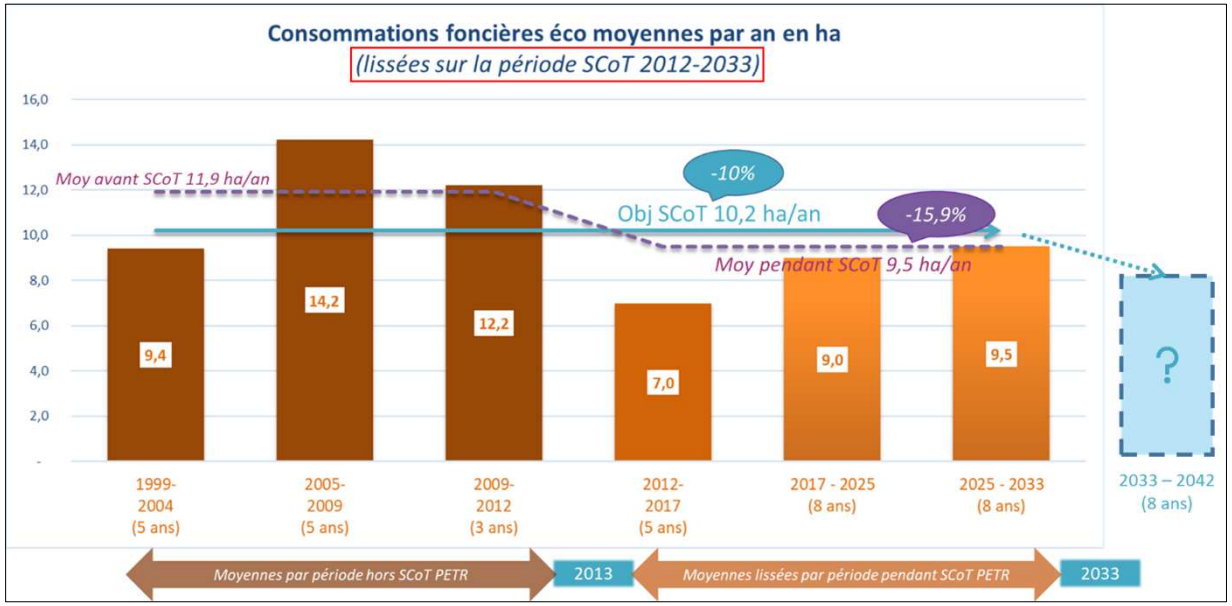
2.2.8. Satisfaction des objectifs de modération de la consommation d'espace

La modération de la consommation d'espace lié au développement économique, au regard des objectifs définis par Pornic Agglomération Pays de Retz

- Définition de la stratégie foncière économique de la communaté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz pour le territoire pazenais

L'objectif du SCoT étant de réduire de 10 % la consommation foncière par rapport à la période de référence, il impose de ne pas dépasser 10,2 ha/an sur la période 2013-2033.

Pour répondre à cet exigence, Pornic agglo Pays de Retz a travaillé les bases d'une stratégie foncière économique à partir de l'analyse du foncier vendu sur les ZA, des disponibilités actuelles et prochainement cessibles, des projections des surfaces aménagées et cessibles sur des nouvelles zones d'activités.



D'une manière globale sur le territoire intercommunal, les premiers résultats de cette étude (hors gisements, qui seront affinés en 2020*) indiquent une moyenne potentielle de 9,5 ha moyen par an consommés sur l'agglomération, soit une modération importante de la consommation foncière à **-15,9%** pour la période 2012-2033 et compatible avec les objectifs du SCOT (cf. document illustratif ci-dessus).
A ce stade, le document de stratégie économique établi par Pornic Agglo Pays de Retz adopte une approche prudente qui vise à limiter, dans ses études, le potentiel foncier économique aux exigences du SCoT.
Il distingue deux temporalités respectivement associées à des zones répondant à des besoins immédiats (1) et des zones représentant un potentiel de développement à moyen et long terme (2).

* Afin de finaliser cette stratégie, une étude confiée à l'AURAN vise à préciser l'analyse des gisements fonciers économiques (y compris l'analyse du potentiel de mobilisation de foncier déjà lié à des entreprises existantes), dont les résultats sont attendus courant 2020.

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

La modération de la consommation d'espace lié au développement économique, au regard des objectifs définis par Pornic Agglomération Pays de Retz

- Définition de la stratégie foncière économique de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz pour le territoire pazenais

En tout état de cause et quelles que soient les conclusions de l'étude complémentaire de l'AURAN relative aux capacités de mobilisation de foncier au sein des zones existantes, l'étude de stratégie foncière économique définit parmi les secteurs prioritaires et répondant à un besoin immédiat (1), les surfaces nécessaires au développement des projets sur la commune de Sainte-Pazanne, à savoir :

- **La 1ère tranche d'aménagement de l'extension Beausoleil Nord** *(urbanisation initialement prévue pour la période 2012-2017)*,
- **La zone d'aménagement commercial de Beau Soleil Sud**. La programmation des zones d'activités à court terme, ressortant du tableau suivant intègre ces surfaces *(source : Pornic Agglo Pays de Retz)*.

De surcroît, selon le document en l'état remis par Pornic Agglo Pays de Retz à la commune de Sainte-Pazanne (cf. document ci-contre), deux zones sont affichées comme un potentiel de développement à moyen et long terme (2) pour 6,6 ha, dont les opérations ne seraient lancées qu'avec la justification des besoins sur les secteurs d'extension :

- tranche 1 de l'extension de Beau Soleil Nord avant lancement de la tranche 2, en fonction de l'état de la commercialisation ;
- Les Berthaudières en fonction des besoins relevés.

B	F	G	H	J	K
Consommation moyenne en ha par an sur l'agglo Pornic Pays de Retz (Document transmis août 2019)	Période du SCOT			Totaux par commune sur période SCOT	
	2012-2017 (5 ans)	2017 - 2025 (8 ans)	2025 - 2033 (8 ans)	Total moyen en ha par an 2012-2033	Total consommé en ha 2012-2033
Saint-Pazanne - *moyenne en ha par an*	0,4	1,1	0,8	0,8	17,6
Détail des valeurs réelles par période par ZA - totaux par période					
Les Berthaudières Beau soleil Nord 1 Extension Beau Soleil Nord (zone 1AUe/zone A) Beau Soleil Sud (zone 1AUe/1AUec) Extension Les Berthaudières (zone 2AUe/Ab)	2,0	9,0	6,6		
Consommation moyenne en ha par an sur l'agglo (par période)	6,9	10,3	10,3		
-> Somme G5 à G18					
Total consommé en ha par période	34,4	82,1	82,3		
-> G21 x G4					
Total cumulé, en ha à partir de 2012	34,4	116,5	198,8		
-> F23 x G22					
Cumul total conso en ha	*198,8*				
-> F22+G22+H22					
Consommation moyenne annuelle depuis l'approbation du SCoT en 2013 (réalisée et prévue) en ha/an - 5, 13, 21 (depuis 2012)	6,9	9,0	9,5		
-> G23 /13					
Objectif SCOT 2013 - 2033 - Moyenne en ha par an	*10,2*				
Objectif SCOT 2012 - 2033 (10,2 x 21 ans) - Conso totale en ha	214,2				
*-> (F26*F4)+(G26*G4)+(H26*H4)*					
Moyenne pendant SCOT		*9,5*			
-> FGH24/21					
Nombre hectares non consommés	-15,4				
-> FGH27 - FGH24					

Nota.
Ces surfaces pourront, le cas échéant, être affinées lors de la définition du périmètre opérationnel de ces zones.

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

La modération de la consommation d'espace lié au développement économique, au regard des objectifs définis par la communauté d'agglomération Pornic Agglomération Pays de Retz

- Une modération de consommation d'espace assurant un objectif de réduction de 10 % de la consommation d'espace à l'échelle communale dans l'attente de validation du document de stratégie de Pornic Agglo Pays de Retz

Le PLU distingue les extensions urbaines destinées aux activités économiques :

- celles ouvertes à l'urbanisation (1AUe et 1AUec), soit 6,8 ha de surfaces aménageables et ''consommables'' à court terme, dans les dix ans,
- celles fermées à l'urbanisation (2AUe), soir environ 6,8 ha pour lesquelles l'urbanisation reste conditionnée par:
  - Les besoins ressentis (demandes d'implantation d'acteurs locaux, besoins définis par Pornic Agglo Pays de Retz…),
  - La sollicitation et validation du besoin d'ouverture à l'urbanisation par la Communauté d'agglomération, ayant compétence en développement économique,
  - Le respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux conditions et modalités d'ouverture à l'urbanisation de secteurs (notamment de l'article L.153-38), garantissant le besoin de justifier des ouvertures à l'urbanisation au regard notamment des objectifs du SCOT et de la stratégie intercommunale.

Dans ces conditions, l'urbanisation des secteurs 2AUe restera gelée en l'attente de la validation du document stratégique de Pornic Agglo Pays de Retz et conditionnée au respect des dispositions contenues dans ce document.

Par conséquent, à défaut et/ou en l'attente de validation des secteurs 2AUe par le document de stratégie foncière économique validé par Pornic Agglo Pays de Retz, seuls les secteurs 1AUe et 1AUec pourront faire l'objet d'une urbanisation et consommation d'espace, permettant de respecter à l'échelle communale dans les dix ans, l'objectif de diminution ***de 10 %*** de la consommation d'espace destiné aux activités économiques comme cela est illustré ci-après et en page suivante.



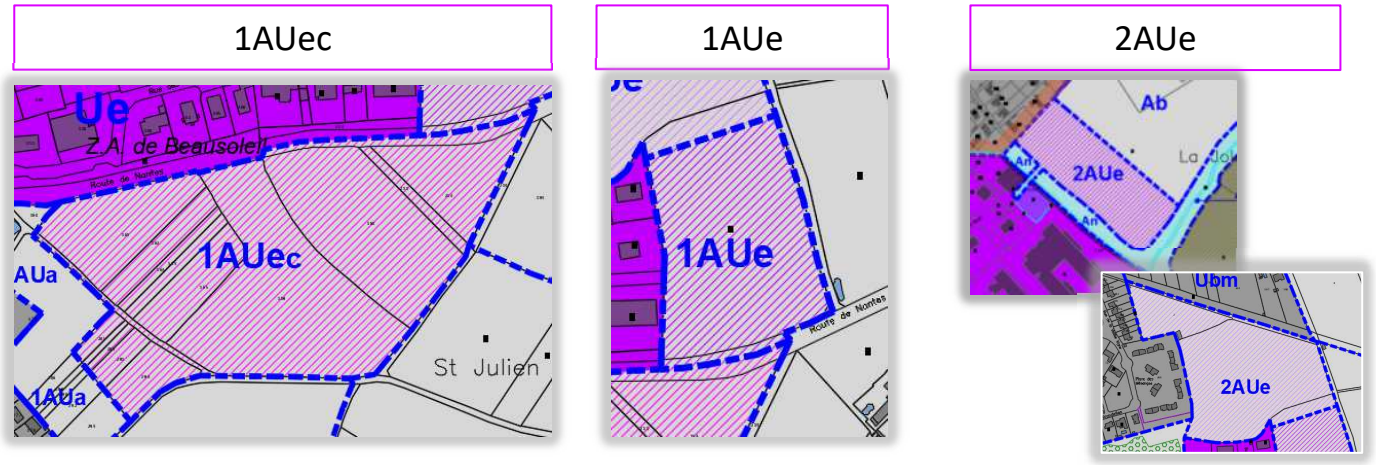
* 6,8 ha correspondant aux surfaces devant être consommées à dix ans, parmi les 8,7 ha de surfaces délimitées sur le règlement graphique. Les zones délimitées englobent des surfaces correspondant à des espaces de voirie existante (emprise de la route de Nantes), à des espaces à conserver en espaces à dominante végétale devant présentant un intérêt écologique et participer aux continuités écologiques. Ces surfaces sont déduites de la consommation d'espace.

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

La modération de la consommation d'espace lié au développement économique, au regard des objectifs définis par la communauté d'agglomération Pornic Agglomération Pays de Retz

- Une modération de consommation d'espace assurant un objectif de réduction de 10 % de la consommation d'espace à l'échelle communale dans l'attente de validation du document de stratégie de Pornic Agglo Pays de Retz

Potentialités de consommation d'espace destinée aux activités économiques



Consommation d'espace projetée (au sens du SCOT)

5,1 ha *
*sur 6,6 ha * délimités en 1AUec*
(Beausoleil Sud)*

1,7 ha
sur 2 ha délimités en 1AUe
(Beausoleil Nord I)

6,8 ha
consommables à court / moyen terme

6,8 ha
(Berthaudières Nord et Beausoleil Nord II) aménageables à plus long terme : ouvertures à l'urbanisation conditionnées à la validation de la stratégie foncière économique de Pornic Agglo Pays de Retz

13,6 ha

* Estimation de la consommation d'espace destinée aux activités économiques

Le secteur 1AUec correspond au projet de ZACOM de Beausoleil Sud, défini en compatibilité le SCOT (cf. document d'aménagement commercial du SCOT du Pays de Retz). Ce secteur fait l'objet d'un permis validé mais faisant l'objet d'un recours ayant empêché l'urbanisation de ce secteur, initialement prévue dans les dix dernières années.

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

La modération de la consommation d'espace lié au développement économique, au regard des objectifs définis par la communauté d'agglomération Pornic Agglomération Pays de Retz

- Une modération de consommation d'espace assurant un objectif de réduction de 10 % de la consommation d'espace à l'échelle communale dans l'attente de validation du document de stratégie de Pornic Agglo Pays de Retz

Consommation d'espace ces dix dernières années	OBJECTIF DE RÉDUCTION DE CONSOMMATION D'ESPACE (activités économiques)	Potentiel * de consommation d'espace pour les dix années à venir

Pornic Agglomération Pays de Retz

Possibilité : 10,2 ha / an
selon le SCOT
de manière à réduire de 10 % la consommation d'espace
par rapport à celle mesurée par l'AURAN entre 1999 et 2009

Consommation d'espace sur Sainte-Pazanne (2004-2016)	Sainte-Pazanne	Consommation d'espace future à dix ans sur Sainte-Pazanne
0,8 ha/an	Stratégie de développement de Pornic Agglo Pays de Retz validant les choix de programmation des zones d'activités et des zones Ue, Uec, 1AUe, 1AUec et 2AUe du PLU sur Sainte-Pazanne	0,7 ha/an*

* Estimation de la consommation d'espace destinée aux activités économiques

Le règlement graphique du PLU délimite 15,3 ha de surfaces d'extension urbaine destinée aux activités économiques (1AUe, 1AUec, 2AUe), dont 8,7 ha de surfaces ouvertes à l'urbanisation (1AUe et 1AUec). Ces zones offrent un potentiel de surfaces aménageables de 6,8 ha, soit 0,68 ha/an sur dix ans.
Néanmoins, il convient de souligner que ces 16,7 ha englobent :

- 6,6 ha de projet de ZACOM, visés par un permis validé mais faisant l'objet d'un recours ayant empêché l'urbanisation de ce secteur initialement prévu dans ces dix dernières années,
- 2,5 ha de surfaces destinées à une éventuelle extension de la ZA des Berthaudières (2AUe), restant très incertaine puisque normalement destinée à répondre aux besoins d'entreprises existantes sur cette zone.

CHAPITRE 3

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

2.3.1. Eléments de cadrage concernant les indicateurs de suivi du PLU

Au titre **du sixième alinéa, de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme** le rapport de présentation :

«Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. »

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la délibération portant approbation de ce plan, ou pour toute évolution du document d'urbanisme (révision, modification) susceptible d'intervenir au cours des 9 prochaines années.

Le tableau suivant donne la liste des indicateurs à suivre et à analyser. Il conviendra de vérifier que les mesures envisagées ont été respectées.

2.3.2. Tableau des indicateurs de suivi du PLU

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Objectif
Consommation et utilisation de l'espace	Nombre de logements et surface consommée correspondante : - en zone U - en zone AU	Commune	Consommation en extension urbaine entre 2004 et 2019 : 4,4 ha/an en moyenne (pour la construction de logements) avec une densité d'environ 15 logements par hectare. et 5,2 ha/an pour la construction d'habitat et d'équipements liés à l'habitat Rythme de production de logements les années passées : . environ 83 log/an entre 1999 et 2013 . environ 70 log/an entre 2013 et 2019	Production de 70 à 75 logements / an entre 2019 et 2030 (soit 700 à 750 sur dix ans) Densité d'au moins 20 logements / ha en moyenne pour les futures opérations d'aménagement – *cf. OAP*
	Surface consommée par les activités	Commune	Consommation entre 2004 et 2016 : 0,8 ha/an sans compter le permis (gelé en 2019 pour cause de recours) déposé sur la ZACOM de Beausoleil Sud, sur environ 6,7 ha	Ne pas consommer plus de 13,5 ha d'ici à 2033, soit en moyenne $\leq$ 1 ha/an
	Nombre de sièges d'exploitation agricole	Commune Chambre d'Agriculture RGA	29 exploitations agricoles professionnelles en 2019 42 exploitations en 2010	
Déplacements	Linéaire de voies nouvelles retraitées	Commune	Année de référence : 2019	
	Linéaire de cheminements doux réalisés	Commune	Année de référence : 2019	
Gestion de l'eau	Suivi de la charge organique et hydraulique de la station d'épuration en fonction de leur capacité totale	Communauté d'agglomération	Station de l'Herpinière (1998) : capacité de 7000 EH – 3333 éq. habitants raccordés en 2018	
Patrimoine naturel	Surfaces en zones humides : - inventoriées - détruites - restaurées	Commune	396 hectares de zones humides inventoriées en 2012 au PLU (soit environ 9,5 % de la superficie de la commune).	Conserver les 396 ha de zones humides recensées
	Surfaces en Espaces Boisés protégés	Commune	81,3 ha. d'espaces boisés classés 69,4 ha. d'espaces boisés préservés au titre des articles L.151-19 et 23 du CU	Conserver les bois préservés par le PLU
	Linéaire de haies : . protégées . plantées . restaurées	Commune	333,6 km linéaires de haies inscrites au titre des articles L.151-19 et 23 du CU	Conserver les haies préservées par le PLU
	Arbres remarquables identifiés à préserver	Commune	59 arbres remarquables inventoriées (cf. règlement graphique – éléments de paysage à préserver)	Conserver les arbres préservés par le PLU

TITRE 3

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Pour application de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme

Eléments de cadrage

Le projet de PLU de Ste Pazanne a fait l'objet d'un **examen au cas par cas** par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Pays de la Loire, celle-ci ayant décidé **le 13 mars 2019**, à l'issue de cet examen, **de ne pas le soumettre à évaluation environnementale**. Le rapport de présentation est donc établi en conséquence, obéissant aux dispositions des articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5, à l'exception du R.151-3, du code de l'urbanisme.

En application de **l'article R.151-1, alinéa 3**, du code de l'urbanisme, le rapport de présentation *« expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».*

Le présente titre 3 expose ainsi comment le projet de P.L.U. de Sainte-Pazanne a veillé à bien appréhender et prendre en compte les enjeux environnementaux, à bien conjuguer développement et préservation des ressources patrimoniales et environnementales du territoire.

CHAPITRE 1

Des extensions urbaines maîtrisées limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

3.1.1. Une limitation de la consommation d'espace par rapport au précédent PLU

Le projet de Plan Local d'Urbanisme **fixe des objectifs de limitation de la consommation d'espace** en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013:
- au moins 30 % de réduction de consommation d'espace par l'habitat et les équipements liés à l'habitat, par rapport aux dix dernières années,
- au moins 10 % de réduction de consommation d'espace liée aux activités économiques.

Extensions urbaines projetées pour l'habitat

Pour assurer la réalisation de 700 à 750 logements sur 10 ans, le projet table sur :
- environ 270 à 280 logements au sein des enveloppes urbaines de l'agglomération principalement (environ 260 à 270), et des villages et des hameaux (STECAL) de manière très limitée,
- environ 460 logements par extension urbaine de l'agglomération.

Ainsi, afin d'assurer cette production totale de 460 logements, le projet prévoit environ **24,8 ha de surfaces** aménageables destinées à l'urbanisation **en extension** de l'agglomération (habitat + équipements liés), dont environ 6 ha de surfaces classées en zone agricole ou en secteur Nh1a au PLU en vigueur.

Ces 24,8 hectares d'extensions urbaines (1AU et 2AU) concernent :
- pour l'essentiel, le secteur des Ecaries, localisé au Nord de l'agglomération entre le bourg et le village de la Bazonnière (environ 20 hectares de surfaces destinées à l'urbanisation, dont 3 ha classées en zone agricole au PLU en vigueur), dont l'urbanisation est encadrée par les OAP et un projet de ZAC. Il est à souligner qu'une partie de ces surfaces (1,2 ha) est destinée à un espace / équipement d'intérêt collectif pour satisfaire des besoins pour les quartiers nord de l'agglomération (au Nord de la voie-ferrée).
- environ 1,5 ha au nord du bourg, route de Bel Air,
- environ 1,1 ha en complément du tissu urbain existant (terrains liés à des propriétés bâties), rue des Nouies au Nord-Ouest du bourg,
- Environ 1,5 hectare de terrain, à l'Est du bourg, en continuité du lotissement du petit Talmont (rue de Bellevue) et à proximité de la zone commerciale de Beausoleil Sud.

Le projet veille à échelonner dans le temps les ouvertures à l'urbanisation de ces secteurs, afin de rythmer le développement, l'aménagement de ces différents sites devant respecter un rythme moyen d'environ 70 à 75 logements par an (cf. échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation figurant dans les OAP). De plus, un projet de ZAC sur le secteur des Ecaries, au Nord de l'agglomération, est en cours d'étude, ce qui représente un gage de maîtrise de la programmation de logements sur le principal secteur d'extension urbaine (environ 400 logements escomptés).

Parmi ces extensions urbaines, environ 12 ha de surfaces aménageables sont ouvertes à l'urbanisation (zones 1AUa), dont 10,7 ha correspondent à des secteurs qui étaient en zone 2AUa (fermée à l'urbanisation) ou en zone agricole au PLU de 2007. Ces secteurs d'extension urbaine, ouverts à l'urbanisation concernent :
- une partie du secteur des Ecaries, localisée entre la voie-ferrée et la rue des Ecaries : environ 7,9 ha de surfaces classées en zone 2AUa alors que 1,7 ha de surfaces étaient déjà classées en zone Ub au PLU de 2007,
- une partie de l'extension située rue de Bel Air, à l'arrière du lotissement du Petit Pailler qui donne lui sur la rue des Nouies à l'Ouest : environ 8000 m² de zone 2AUa au PLU de 2007 + 3700 m² initialement classée en zone agricole, soit environ 1,17 ha,
- l'extension située rue du Moulin Baudrin / rue des Nouies (1AUa OAP14 de 1,1 ha), dont une légère partie de 0,2 ha, qui était classée en zone agricole, permettra d'assurer la jonction entre les espaces urbanisés ou destinés à l'urbanisation de la ZAC de Malessard (T4) et ceux de l'agglomération,
- l'extension urbaine, rue du Petit Talmont / rue de Bellevue, portant sur 1,5 ha de terrains, initialement classés en zone 2AUe à l'exception de 700 m² environ de terrain de zone Ub au PLU de 2007.

Les nouvelles ouvertures à l'urbanisation qui étaient classées en zone 2AU ou en zone A au PLU de 2007 concernent ainsi environ 10,7 ha de terrains vierges de construction.

3.1.1. Une limitation de la consommation d'espace par rapport au précédent PLU

Extensions urbaines projetées pour les activités économiques

Dans la continuité du PLU en vigueur, des extensions des zones d'activités existantes sont prévues :

- extension de la zone d'activités artisanales (et commerciales) de Beausoleil Nord, sur environ 6,3 ha, dont seulement 2 ha sont ouverts à l'urbanisation (1AUe) et 4,3 autres ha sont délimités pour assurer une extension à moyen ou long terme en fonction des besoins pressentis pour l'implantation d'activités et en fonction de la validation du document de stratégie foncière économique de Pornic Agglo Pays de Retz,
- extension de la zone d'activités de Beausoleil, au Sud de la route de Nantes, à travers le projet de création de la ZACOM sur un secteur 1AUec (comme au PLU de 2007) sur une surface de 6,6 ha dont environ 5,1 ha génèrent une véritable consommation d'espace,
- extension limitée de la zone d'activités des Berthaudières (sur environ 2,5 ha), au Nord de l'agglomération, à priori à plus long terme car l'ouverture à l'urbanisation serait aussi conditionnée par un besoin pour les entreprises existantes sur la zone et par la validation du document de stratégie foncière économique de Pornic Agglo Pays de Retz.

soit un potentiel d'environ 15,5 hectares identifiés selon les besoins définis à l'échelle intercommunale dans le cadre de la stratégie foncière économique de Pornic Agglo Pays de Retz, en compatibilité avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace définis par le SCoT à l'échelle de la communauté d'agglomération.

A noter que l'ensemble des surfaces à vocation future d'activités était déjà classé en zone AU au PLU en vigueur. Aucune surface n'est donc prélevée sur une zone A. Le PLU devrait réduire de près de 7 ha les surfaces destinées à l'extension de la zone d'activités économiques (limitation de la zone 1AUf des Berthaudières définie par le PLU en vigueur).

3.1.2. Des impacts sur l'agriculture limités

La commune a fait le choix d'un développement raisonné, prenant en compte le nouveau contexte réglementaire (lois 'Grenelle', loi ALUR, SCOT dont la prise en compte des objectifs de modération de consommation d'espace et les objectifs de préservation des espaces agricoles pérennes …). Ce contexte réglementaire lié au diagnostic du territoire ne laisse que peu d'alternative au parti d'aménagement futur et aux formes de développement.

Le projet veille ainsi à renforcer la polarité du bourg et à préserver encore davantage les espaces agricoles et naturels, à réduire les temps et distances de déplacements, en concentrant la construction de logements future sur l'agglomération.

Sur les 25 ha d'extensions de l'agglomération destinées à créer des logements, le développement de l'habitat impliquera sur dix ans, le prélèvement d'environ 23 ha de terrains agricoles, essentiellement sur le secteur des Ecaries (environ 18 ha de terrains à valeur agricole).
Mais, sur ces 23 ha, le PLU actuel anticipait déjà cette perte de terrains agricoles, puisque 18 ha sont déjà classés en zone à urbaniser au PLU en vigueur, tandis que 5 ha sont aujourd'hui en zone agricole (dont 4,6 ha sur le secteur des Ecaries Nord / Les Répondres).

Ces surfaces agricoles sont pour beaucoup déjà impactées par la proximité d'habitations, notamment sur la partie Sud des Ecaries, leur faisant perdre de leur intérêt pour l'agriculture. Le projet de PLU évite les plus grands espaces agricoles, pour beaucoup protégés d'ailleurs par le SCoT au titre des espaces agricoles pérennes.

Le PADD veille à limiter l'étalement urbain en concentrant le développement urbain sur l'agglomération et en favorisant des opérations de renouvellement urbain. Toute amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées est exclue. Seules quelques constructions sont admises, de manière limitée, au sein des principaux villages et hameaux (pas d'extensions prévues en dehors de celles du bourg), sans risque de gêne pour les exploitations.

Le projet de développement des zones d'activités s'inscrit quant à lui dans la continuité du projet de PLU en vigueur : une possible extension de 6,3 hectares, déjà actée par le PLU de 2007 (zone 2AUe) est conservée dans la continuité de la zone de Beausoleil Nord pour renouveler l'offre en terrains pour des artisans locaux. Cette extension doit être progressive, échelonnée dans le temps : 2 ha sont d'ores et déjà ouverts à l'urbanisation (1AUe) pour satisfaire les besoins d'implantation d'acteurs locaux (en attente de foncier disponible).
4,3 ha supplémentaires seront éventuellement ouverts à l'urbanisation à moyen / long terme, en fonction des besoins ressentis et de la stratégie foncière économique développée par Pornic Agglo Pays de Retz.

Le PLU conserve la possibilité d'implantation d'activités commerciales sur la ZACOM de Beausoleil Sud (surfaces d'environ 6,6 ha), définie par le SCOT du Pays de Retz. Cet espace, situé aux portes de l'agglomération (entrée Est du bourg), est concerné par un permis validé pour un centre commercial, faisant l'objet d'un recours ayant entraîné un gel de son urbanisation.

Par ailleurs, le projet de PADD limite sensiblement les possibilités d'extension nord de la zone des Berthaudières, (au Nord-Est du bourg), pour préserver l'essentiel de l'espace agricole qui était visé par cette extension au PLU en vigueur (zone 1AUf). L'extension est réduite à environ 2,5 ha, au lieu des 9,5 ha initialement zonés par le PLU existant, ces surfaces devant être fermées à l'urbanisation en l'absence de besoins et de projets pour ce secteur à court / moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation reste incertaine à 10 ans étant conditionnée par les besoins liés aux entreprises existantes sur la ZA des Berthaudières et à la validation de la stratégie foncière économique de Pornic Agglo Pays de Retz.

Aucun espace agricole pérenne défini au SCoT n'est affecté par le projet de PLU.

CHAPITRE 2

La prise en compte du patrimoine naturel et paysager,

L'intégration de la Trame Verte et Bleue

3.2.1. La prise en compte du patrimoine paysager et bâti

La mise en œuvre du projet implique un impact sur le paysage, toutefois limité par les mesures prises, qui se traduit par :

- la disparition (limitée) de terrains agricoles au profit de constructions nouvelles en continuité ou en complément du tissu urbain existant,
- la reprise et la densification de quelques entités végétales au sein de l'agglomération ou des principaux villages et hameaux,
- la préservation et la valorisation de la qualité paysagère de secteurs naturels (vallée du Tenu et du ruisseau du Moulin Henriet et autres vallons affluents, bois, zones humides,…),
- la préservation de la valeur paysagère de sites liée à leur patrimoine bâti et paysager : sites du château d'Ardennes, du Moulin Henriet… mais aussi la prise en compte du patrimoine urbain et architectural, la prise en compte de cônes de vue sur des points de repères du paysage (église).

Les éléments de patrimoine et de paysage sont ainsi préservés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (identification sur le plan de zonage par un tramage des sites d'intérêt architectural, patrimonial et paysager et par l'identification d'éléments de ''petit-patrimoine'' tels que puits, croix…).

Le projet incite également à un retraitement d'espaces publics encore non retraités du bourg, notamment aux entrées ou en traversée d'agglomération.

3.2.2. La prise en compte du patrimoine naturel et des continuités écologiques

Le projet n'affecte aucun milieu naturel sensible.
Il veille à préserver la vallée du Tenu (notamment inventoriée en ZNIEFF de type 2) en zone naturelle Nn ainsi que les vallées de la Beusse et du ruisseau du Bois de Beaulieu (partie aval) qui forment les principales continuités écologiques définies dans le cadre de l'étude sur la Trame Verte et Bleue menée à l'échelle communale (cf. Titre 1).
Les autres cours d'eau et leurs abords sont préservés par un zonage agricole inconstructible An.

Les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE sont identifiées par un tramage sur les plans de zonage et sont préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies d'intérêt écologique ou paysager feront l'objet de mesures de préservation (zonage Nf pour les boisements faisant l'objet de Plan Simple de Gestion, Espaces Boisés Classés ou au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

Le projet veille également à préserver et intégrer les zones humides identifiées dans des espaces verts ou coulées vertes participant au réseau des continuités écologiques, garantes de la fonctionnalité de ces milieux .

Les incidences du projet resteront circonscrites aux rejets générés par le développement urbain : eaux usées (préalablement traitées) et eaux pluviales.
Le projet prévoit d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et usées : une mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées (réalisé en 2004 parallèlement à l'élaboration du PLU) est en cours, en parallèle à la révision du PLU.
L'ensemble des extensions urbaines programmées ainsi que les quelques villages constructibles sont tous desservis par le réseau d'assainissement collectif.
La commune dispose d'une station d'épuration de l'Herpinère, dont les eaux traitées ont pour exutoire le Tenu. Celle-ci dispose des capacités suffisantes pour le traitement des effluents futurs, limitant ainsi les risques de pollution des milieux récepteurs.

Evaluation des incidences par rapport à Natura 2000 :

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune de Ste Pazanne.
Comme présenté en titre 1, le site Natura 2000 le plus proche correspond au lac de Grand Lieu, situé à environ 4 km du bourg de Sainte-Pazanne.

Le projet n'a pas d'incidences négatives notables sur ce site Natura 2000 au regard de la distance qui les sépare et des dispositions prises par le PLU pour limiter les incidences du projet sur l'environnement (notamment préservation des continuités écologiques, traitement des eaux usées en station d'épuration, limitation de l'imperméabilisation des sols…)

CHAPITRE 3

La prise en compte de la gestion de l'eau

3.3.1. La prise en compte des eaux pluviales

Le règlement des zones à vocation d'habitat préconise la gestion des eaux pluviales par :
- une limitation de l'imperméabilisation des sols sur l'agglomération : des coefficients d'imperméabilisation maximal sont fixés dans les zones U et AU,
- l'obligation de planter les surfaces libres et traiter de manière paysagère, les aires de stationnement dans l'agglomération,
- l'obligation de garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pour toutes les zones.

Il est aussi à rappeler que la commune dispose de nombreux ouvrages de régulation des eaux pluviales en aval des principales opérations d'aménagement limitant les risques de saturation des réseaux d'eaux pluviales dans le bourg. De plus, le réaménagement récent du ruisseau de la coulée verte (recréation de méandres, pentes douces…) va permettre de réduire les temps de parcours des eaux de ruissellement en direction du Tenu.

Enfin, les OAP imposent également le maintien et le renforcement des haies existantes afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et de limiter les débits et flux d'eaux de ruissellement rejetées à l'aval hydraulique de ces futurs secteurs urbains.

D'autres dispositions pourront s'imposer aux opérations pour celles soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Le développement du territoire projeté par le PLU a pris en compte la gestion future des eaux usées : il admet ainsi de nouvelles constructions principalement sur l'agglomération ainsi que sur quelques villages proches, tous desservis par le réseau d'assainissement collectif limitant ainsi considérablement la création de nouveaux dispositifs d'assainissement autonomes.
Les eaux usées générées seront ainsi traitées à la station d'épuration de l'Herpinère, dont les eaux traitées ont pour exutoire le Tenu. Celle-ci dispose des capacités suffisantes pour le traitement des effluents futurs, limitant ainsi les risques de pollution des milieux récepteurs.

La mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées, actuellement en cours, sera annexée au présent PLU.

CHAPITRE 4

La prise en compte des risques et nuisances

3.4.1. La prise en compte des risques naturels

Concernant les risques naturels, la commune de Sainte-Pazanne est principalement concernée par les risques sismique, inondation et radon.
La liste (et les cartographies correspondantes lorsqu'elles existent) des risques connus est annexée au dossier de PLU.
Les risques sont également rappelés au règlement du PLU, les futures constructions devront les prendre en compte et respecter les éventuelles dispositions réglementaires qui s'appliquent (ex : réglementation parasismique).

De plus, le projet n'autorise aucune habitation nouvelle dans les secteurs concernés par l'atlas des zones inondables du Tenu. Les zones inondables sont identifiées sur le règlement graphique du P.L.U. conformément à sa légende par un indice « i ».

La préservation des zones humides, des vallées et vallons et des haies d'intérêt hydrologique ainsi que les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols contribuent à limiter les débits d'eaux de ruissellement s'écoulant vers les milieux récepteurs et notamment le Tenu, évitant ainsi d'amplifier les risques d'inondations.

3.4.2. La prise en compte des risques technologiques et des nuisances

Le projet prend en compte les risques technologiques et les nuisances.

Il évite toute nouvelle construction destinée à des tiers à proximité de secteurs à source de risques.

Il prévoit notamment le maintien de zones tampons inconstructibles entre les habitations et les sites d'activités existants et futurs.

La ligne électrique Haute Tension qui traverse le secteur des Ecaries est prise en compte dans les études préalables de ZAC, des reculs inconstructibles devront être prévus de part et d'autre de la ligne HT.

CHAPITRE 5

Une limitation des incidences sur le climat

A travers ses objectifs de renouvellement urbain (secteur centre-bourg et secteur de la gare) et de rééquilibrage du développement urbain autour du centre-bourg, accompagnés d'actions favorisant l'accessibilité à la gare, au centre-bourg, aux équipements collectifs, le projet souhaite limiter les flux de véhicules et incite au recours au transport collectif (gare, co-voiturage) : le projet valorise la présence de la gare et ménage des possibilités d'extension et de mutualisation de son parc de stationnement.

Il incite aussi au recours aux 'déplacements doux' par l'affirmation d'un réseau de liaisons piétonnes et cyclables (assurant l'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux différents secteurs d'équipements d'intérêt collectif depuis les quartiers du bourg et les villages/hameaux les plus proches du bourg) et la sécurisation des entrées et traversées d'agglomération.
Le projet préserve et cherche à entretenir et développer le réseau de sentiers de randonnées en campagne, notamment en direction des communes voisines.

Le projet ne compromet pas le recours aux énergies renouvelables :
- il permet la création du futur parc éolien projeté au sud de l'agglomération,
- il autorise l'implantation de constructions de type bioclimatique pour inciter à des économies d'énergie et limiter les émissions de gaz à l'atmosphère à travers les dispositions constructives pouvant être mises en œuvre.

Enfin, la préservation des éléments naturels tels que les zones humides, les haies et les boisements contribue à la régulation du climat.

ANNEXES

Commune de Sainte-Pazanne

Département de la Loire-Atlantique

Rapport de Présentation

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



Annexe 1 – Complément au diagnostic territorial : approche socio-démographique

A+B Urbanisme & Environnement

1. Evolution de la population…….. 3

2. Evolution du parc de logements…….. 24

3. Evolution socio-économique…… 37

I. Le dynamisme démographique de Sainte-Pazanne

Déchiffrage de la croissance démographique

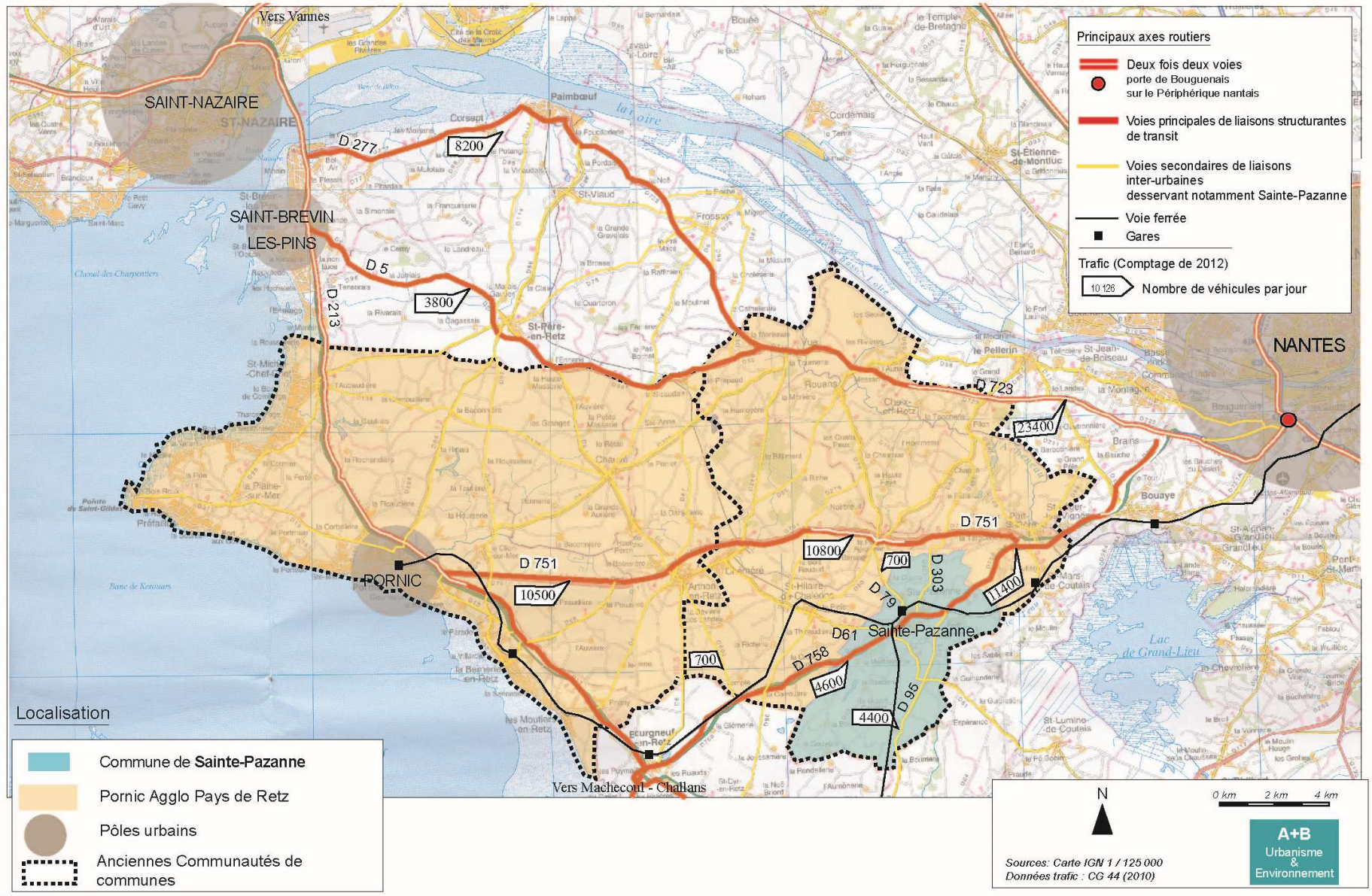
Comprendre le profil et les dynamiques socio-démographiques de Sainte-Pazanne :

L'influence du positionnement géographique

Commune de **Sainte-Pazanne**

Révision du P.L.U.

Positionnement géographique et trafic
à l'échelle de la Communauté de communes



Avril 2017

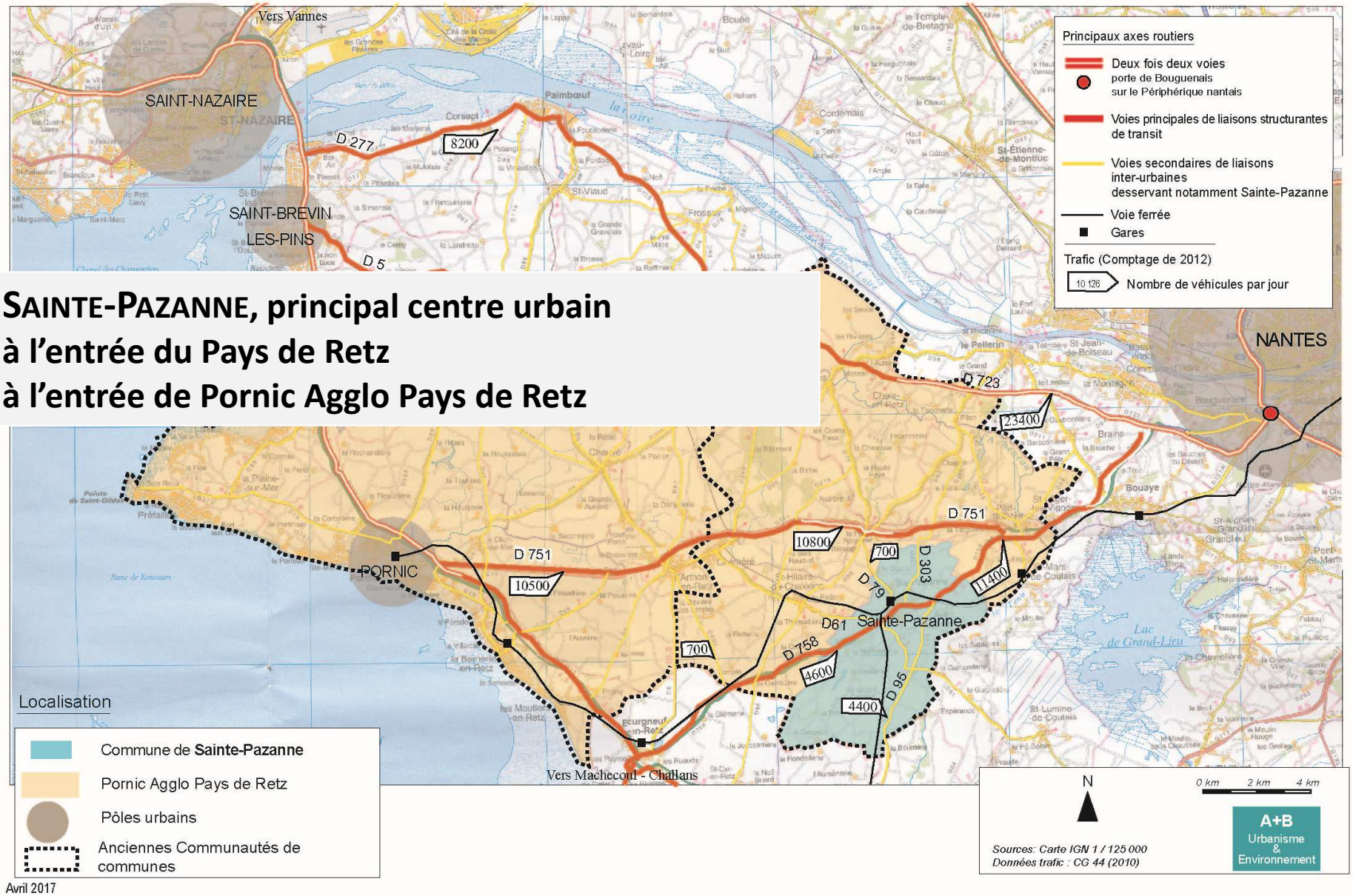
Comprendre le profil et les dynamiques socio-démographiques de Sainte-Pazanne :

L'influence du positionnement géographique

Commune de **Sainte-Pazanne**

Révision du P.L.U.

Positionnement géographique et trafic
à l'échelle de la Communauté de communes



- **SAINTE-PAZANNE, principal centre urbain**
  à l'entrée du Pays de Retz
  à l'entrée de Pornic Agglo Pays de Retz

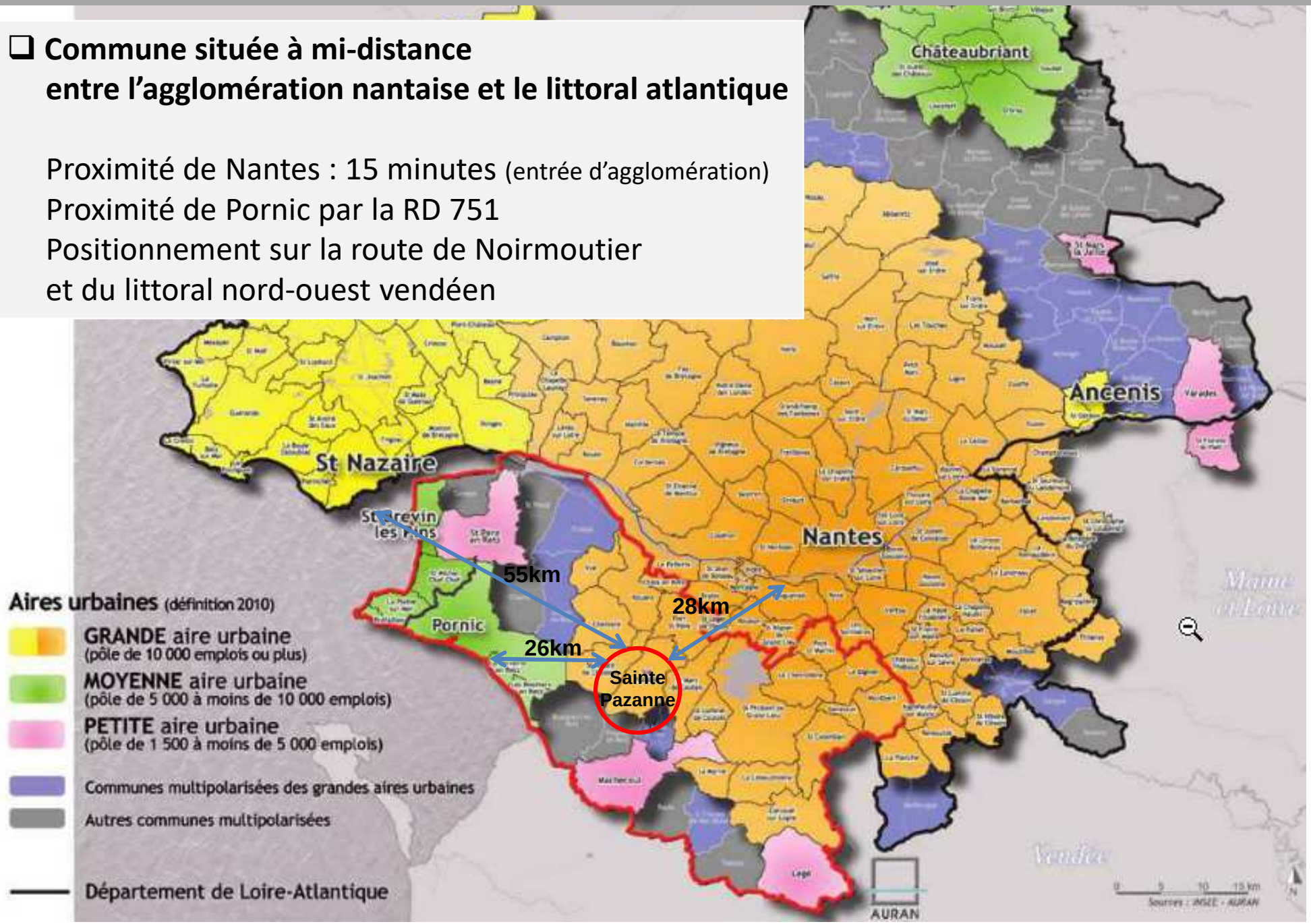
Avril 2017

Comprendre le profil et les dynamiques socio-démographiques de Sainte-Pazanne :

L'influence du positionnement géographique

❑ **Commune située à mi-distance entre l'agglomération nantaise et le littoral atlantique**

Proximité de Nantes : 15 minutes (entrée d'agglomération)
Proximité de Pornic par la RD 751
Positionnement sur la route de Noirmoutier
et du littoral nord-ouest vendéen



Un dynamisme démographique sans précédent depuis 1999 …

- **Une amplification de la croissance démographique très sensible depuis 1999**

  + 188 hab./an entre 1999 et 2013
  + 70 logements / an sur cette période

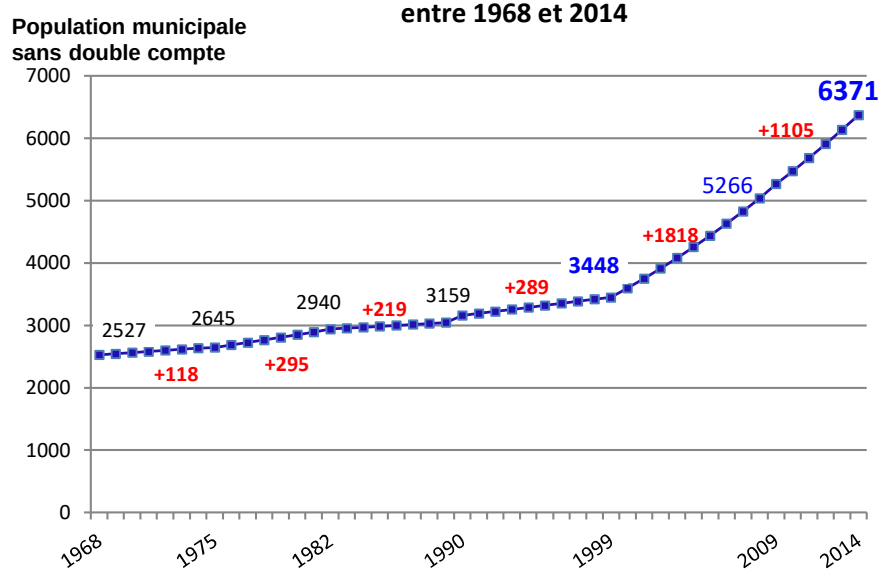
  + 32 hab./an entre 1990 et 1999
  + 25 logements / an sur cette période

croissance d'autant plus ressentie qu'elle fait suite à :

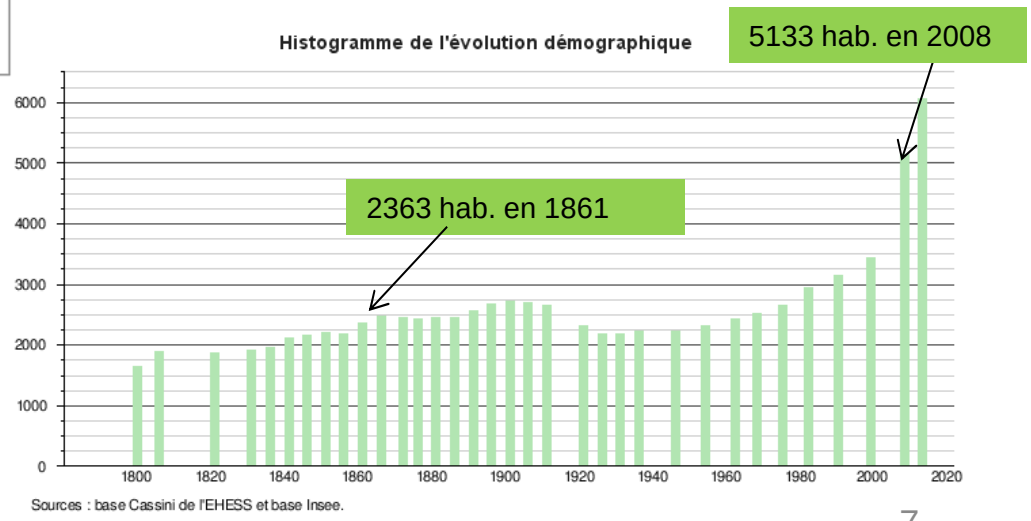
- Une période de faible croissance dans les années '80'

- **1 habitant sur 2**
  a une quinzaine d'années de vécu sur la commune.

Evolution de la population de Sainte-Pazanne entre 1968 et 2014



Source : INSEE - RP - 2009, 2014



… **sous l'impulsion d'un rythme soutenu de la construction :**

+ 979 résidences principales entre 1999 et 2013
(source : INSEE 2014)

La croissance démographique de Sainte-Pazanne

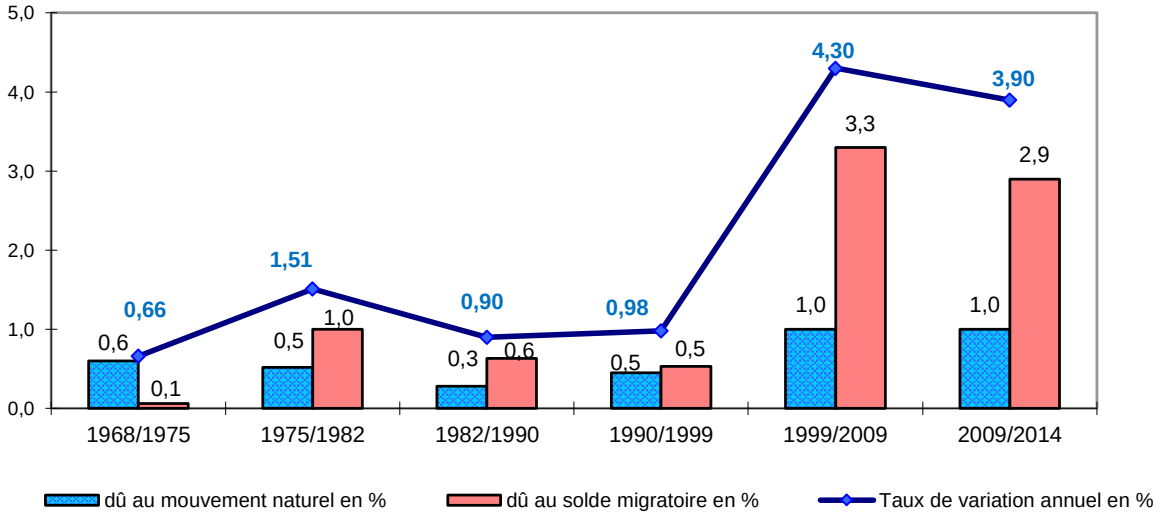
Un net regain d'apports 'migratoires' de population depuis les années 2000 qui soutiennent le renouvellement naturel

La commune bénéficie :

- d'un **solde migratoire excédentaire qui augmente fortement** depuis 1999
- d'un traditionnel renouvellement naturel de population*, soutenu par les apports migratoires

* Excédent naturel malgré l'impact de la maison de retraite représentant 1/3 des décès

Evolution des soldes naturel et migratoire à Sainte-Pazanne entre 1968 et 2014



Source: *INSEE / RGP 1999, 2014*

La croissance démographique s'appuie en premier lieu sur des apports migratoires liés à :

- la périurbanisation développée autour de l'agglomération nantaise, conjuguée aux disponibilités foncières sur la commune, plus accessibles pour des jeunes ménages que sur la métropole,
- la proximité de l'agglomération nantaise, via notamment la desserte par les RD 751 et RD 758 et par le transport collectif (ligne ferroviaire)
- la proximité du littoral et du pôle urbain de Pornic,
- l'offre en équipements publics, en services, en commerces, attrayante pour l'installation de ménages,
- la possibilité de profiter d'un cadre de vie agréable, conjugué à une offre en terrains permettant de bénéficier d'un ''coin de jardin ou d'espaces verts ''.

Cet apport massif, surtout de jeunes ménages actifs, permet à la commune de consolider son solde naturel positif.

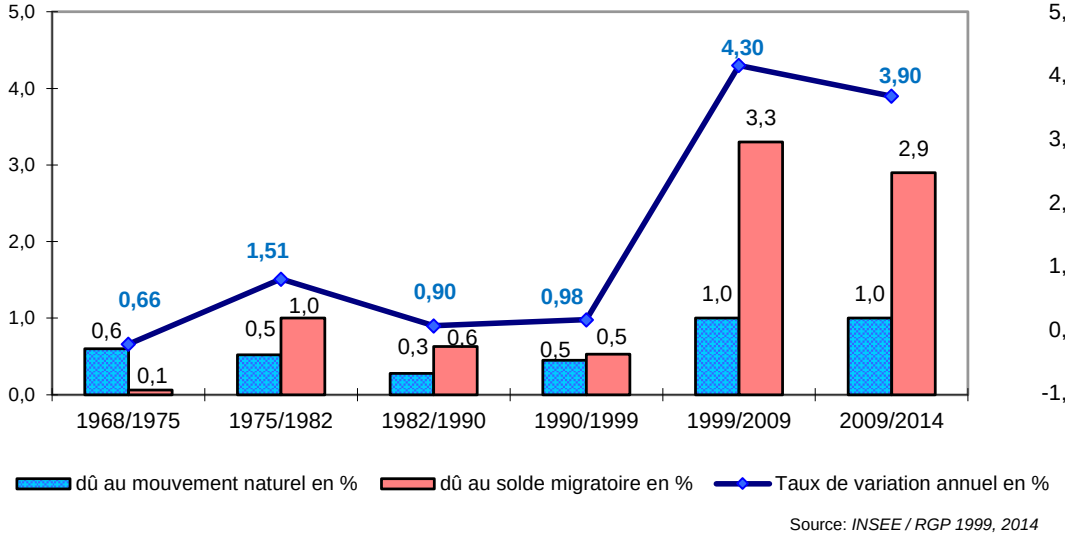
1. Evolution de la population

La croissance démographique de Sainte-Pazanne

Un profil de croissance démographique sur Sainte-Pazanne proche de celui de l'ancienne communauté de communes Cœur Pays de Retz, traduisant l' attractivité du territoire

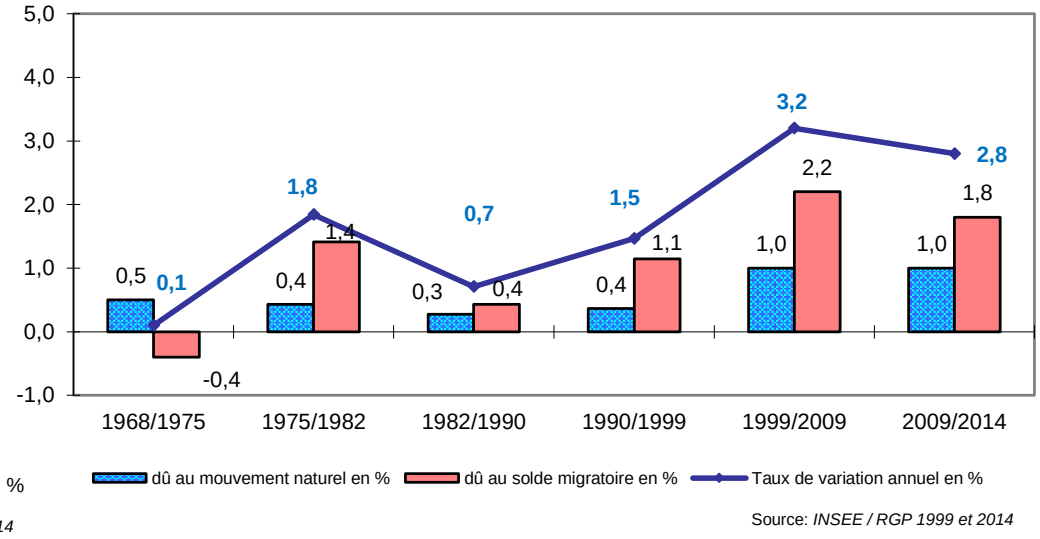
Des apports migratoires plus élevés depuis 1999 que ceux de l'ancienne communauté de communes

Evolution des soldes naturel et migratoire
à Sainte-Pazanne
entre 1968 et 2014



Source: *INSEE / RGP 1999, 2014*

Evolution des soldes naturel et migratoire
sur la communauté de communes Cœur Pays de Retz
entre 1968 et 2014



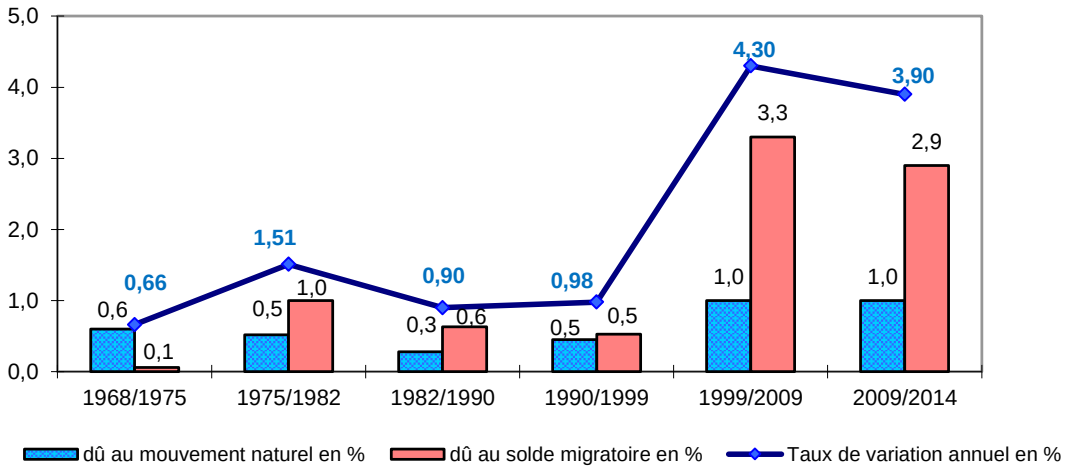
Source: *INSEE / RGP 1999 et 2014*

L'accroissement démographique à l'échelle de l'ancienne communauté de communes Cœur Pays de Retz (7 communes), met en lumière l'attractivité de son territoire (excédents migratoires), inégalement répartie entre communes.
Cette croissance profite surtout aux communes bien desservies, proches de l'agglomération nantaise et disposant d'une offre séduisante (accessible) en logements ou en terrains à bâtir.

Un dynamisme démographique partagé à l'échelle communautaire

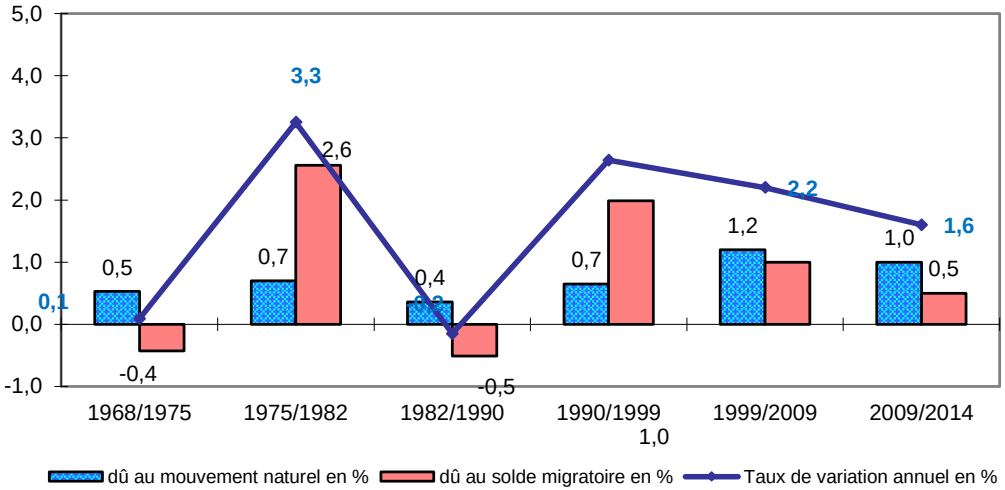
… mais inégalement répartie sur le territoire

Evolution des soldes naturel et migratoire à Sainte-Pazanne entre 1968 et 2014



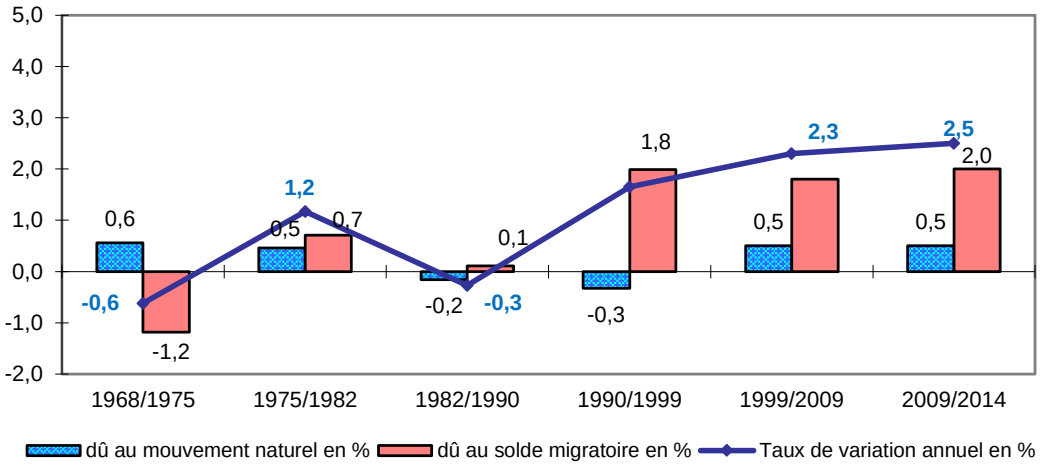
Source: *INSEE / RGP 1999, 2014*

Evolution des soldes naturel et migratoire à Port-Saint-Père entre 1968 et 2014



Source: *INSEE / RGP 1999, 2014*

Evolution des soldes naturel et migratoire à Saint-Hilaire de-Chaléons entre 1975 et 2014



Source: *INSEE / RGP 1999,2014*

1. Evolution de la population

Un dynamisme démographique partagé à l'échelle communautaire

Une attractivité de l'ancien territoire ''Cœur Pays de Retz'' qui bénéficie en premier lieu à sa ville centre: SAINTE-PAZANNE



Entre 2009 et 2014,

44 % des habitants supplémentaires de l'ancien Cœur Pays de Retz

sur SAINTE-PAZANNE

Evolution de la population et croissance démographique

Comparatif entre Sainte-Pazanne - communes périphériques de l'ancien Cœur Pays de Retz – Département

Source : INSEE/ RGP
(population municipale / sans doubles comptes)

	Taux de variation annuel en %						Population	Population	Population	Population	Evolution population	Tx de variation
	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2009	2009/2014	1990	en 1999	en 2009	en 2014	2009-2014	2009-2014
Les communes de l'ancienne Communauté de Communes Cœur Pays de Retz												
Chéméré	0,0	1,5	0,6	1,0	3,2	3,0	1447	1585	2171	2436	265	12%
Cheix-en-Retz	0,8	1,7	2,4	2,0	4,5	4,2	442	529	821	1008	187	23%
Rouans	0,0	2,4	1,3	1,3	2,0	1,5	1 891	2131	2605	2807	202	8%
Vue	-0,6	0,8	1,6	1,3	3,6	2,3	887	995	1416	1590	174	12%
Saint-Hilaire-de-Chaléons	-0,6	1,2	-0,3	1,7	2,3	2,5	1 333	1 545	1940	2197	257	13%
Sainte-Pazanne	**0,7**	**1,5**	**0,9**	**1,0**	**4,3**	**3,9**	**3 159**	**3 448**	**5266**	**6371**	**1105**	**21%**
Port-Saint-Père	0,1	3,3	-0,2	2,6	2,2	1,6	1 695	2 143	2661	2877	216	8%
TOTAL COEUR PAYS DE RETZ ANCIENNE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES	**0,1**	**1,8**	**0,7**	**1,5**	**3,2**	**2,8**	**10854**	**12376**	**16880**	**19369**	**2489**	**15%**
DÉPARTEMENT		**0,9**	**0,7**	**0,8**	**1,1**	**1,2**	**1 052 183**	**1 134 493**	**1 266 358**	**1 346 592**	**80 234**	**6%**

Un dynamisme démographique partagé à l'échelle communautaire

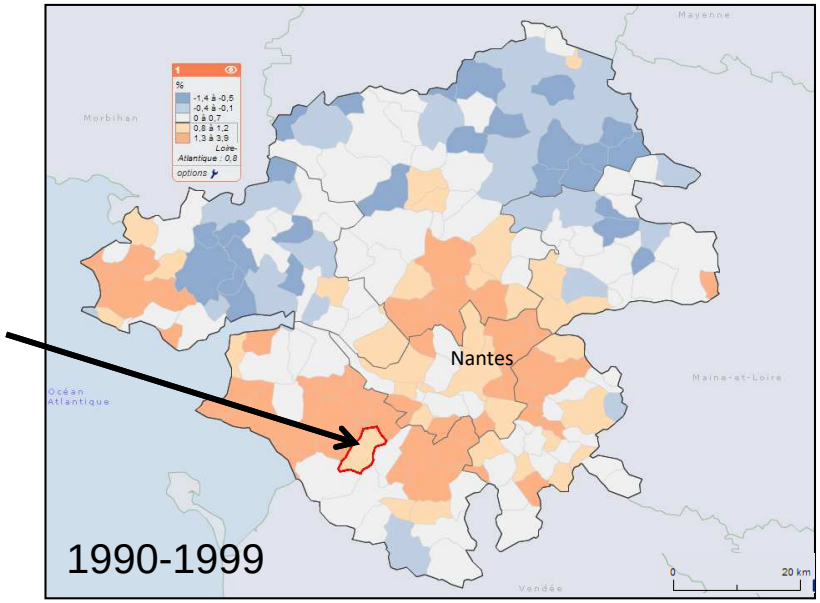
Une attractivité qui bénéficie globalement à l'ensemble du territoire communautaire
(*l'ancienne communauté de communes Cœur Pays de Retz)*

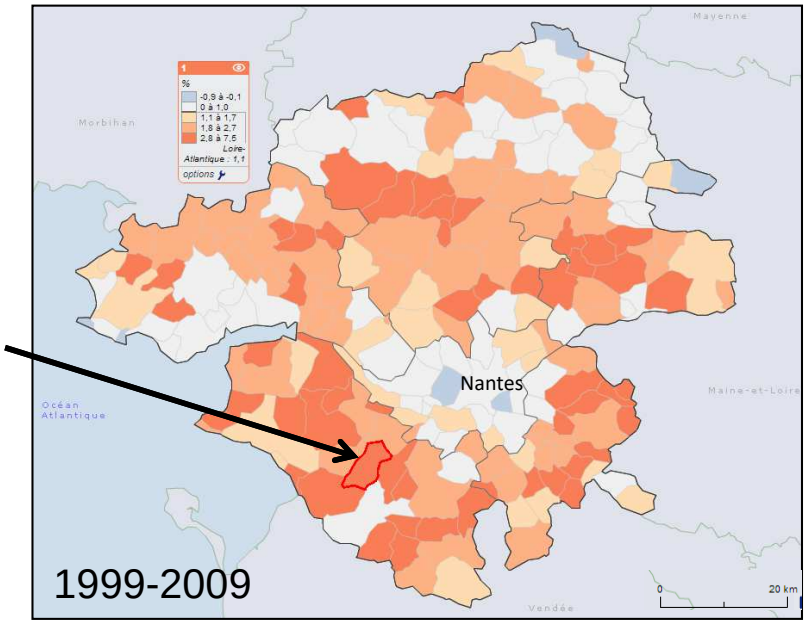
croissance de population entre 2009 et 2014			
	en **valeur brute**		en **%**
Sainte-Pazanne	**1105**	Cheix-en-Retz	22,8%
Cheméré	265	**Sainte-Pazanne**	**21,0%**
Saint-Hilaire-de-Chaléons	257	Saint-Hilaire-de-Chaléons	13,2%
Port-Saint-Père	216	Vue	12,3%
Rouans	202	Cheméré	12,2%
Cheix-en-Retz	187	Port-Saint-Père	8,1%
Vue	174	Rouans	7,8%

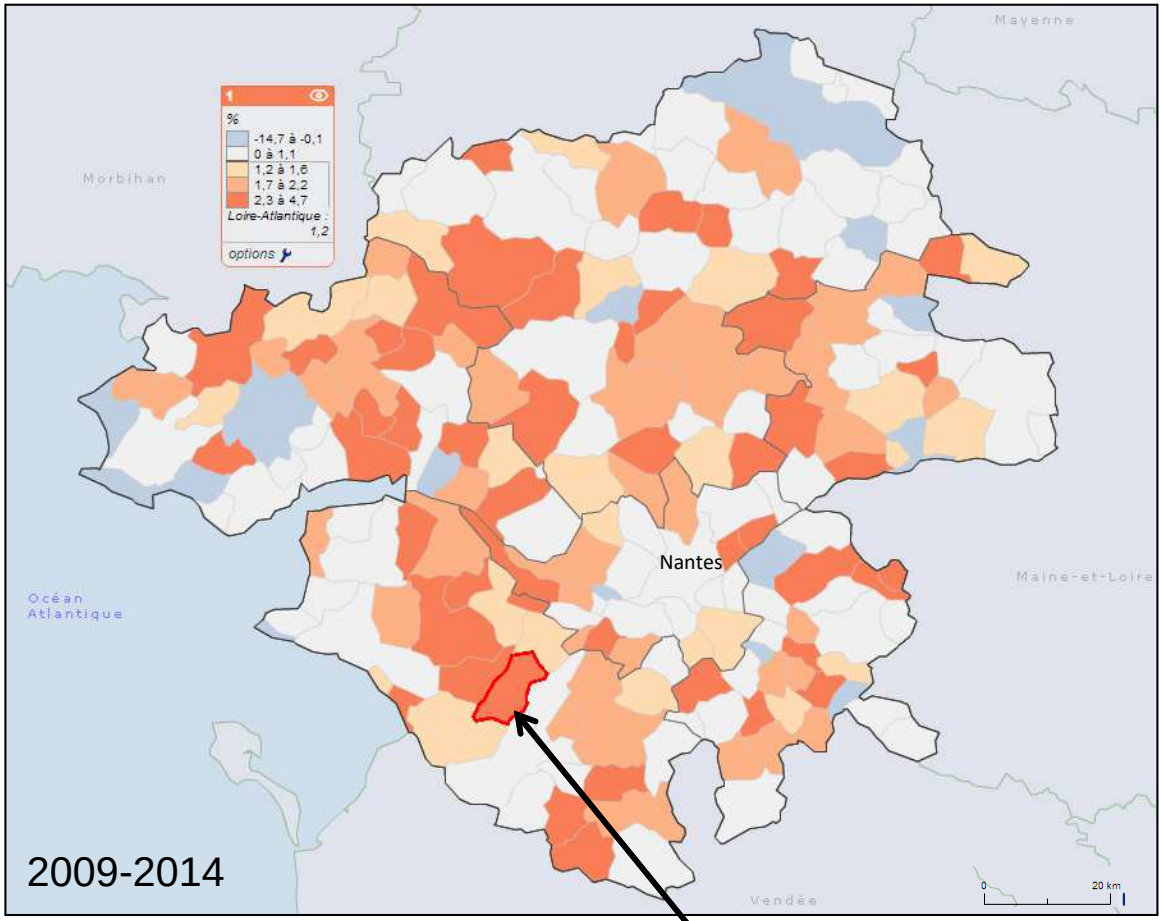
1. Evolution de la population

La croissance démographique de Sainte-Pazanne

Une dynamique démographique qui s'est accentuée dans les années '2000'…







Source : atlas.loire-atlantique.fr

Un dynamisme démographique partagé à l'échelle communautaire

Une évolution démographique de Sainte-Pazanne en phase avec son statut de **pôle d'équilibre** au regard du SCOT (cf. D.O.O.)





Commune de Sainte-Pazanne



1. Evolution de la population

Enjeux de la croissance démographique

Enjeu 1 lié à l'évolution démographique

Réussite d'intégration et de participation de la population nouvelle à la vie locale

Enjeu 2

Ancrage sur le territoire communal des habitants, notamment des jeunes

Enjeu 3

Capacité du territoire à répondre aux besoins en logements et en équipements, au regard du risque de saturation et de perte de qualité de vie, de la pression environnementale.

POP T4 - Lieu de résidence 1 an auparavant

	2013	%
Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant :	**5 988**	**100,0**
Dans le même logement	*5 275*	*88,1*
Dans un autre logement de la même commune	*237*	*4,0*
Dans une autre commune	*476*	***8 %***

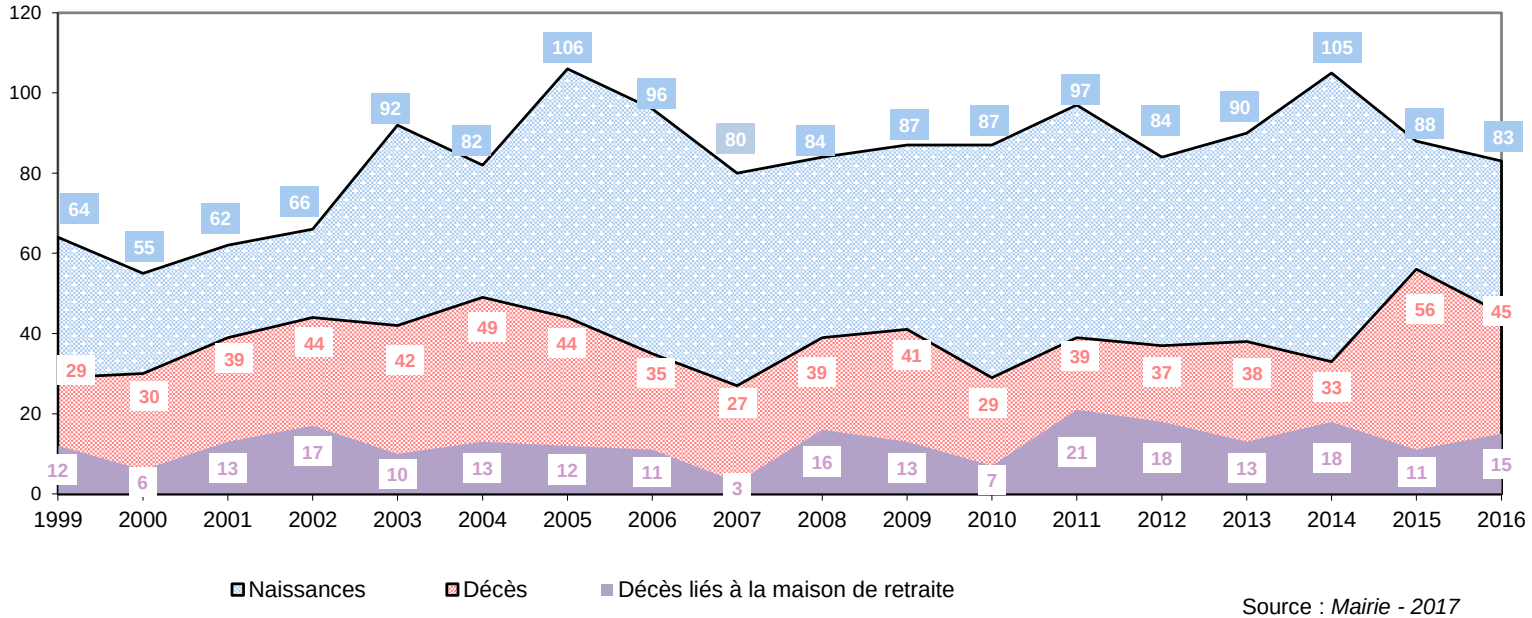
~~ **80** associations sur la commune en 2017

Ajustement des capacités des équipements d'intérêt collectif et des prestations à la population locale :

population aujourd'hui plus jeune
demain avec plus de séniors
et de personnes âgées

Un excédent naturel lié à un accroissement de la natalité, hérité des apports migratoires…

Evolution des naissances et des décès à Sainte-Pazanne de 1999 à 2016

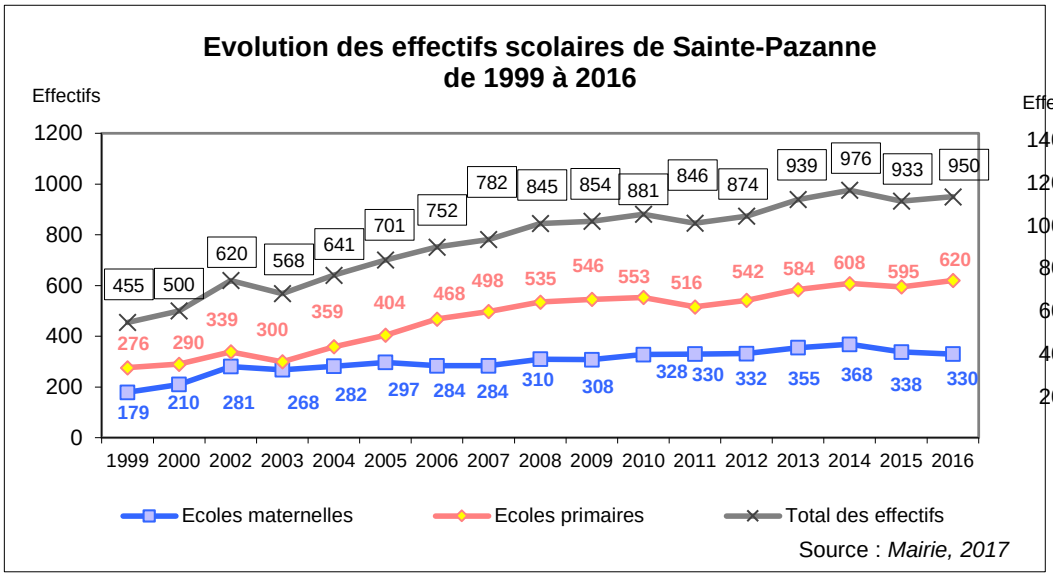


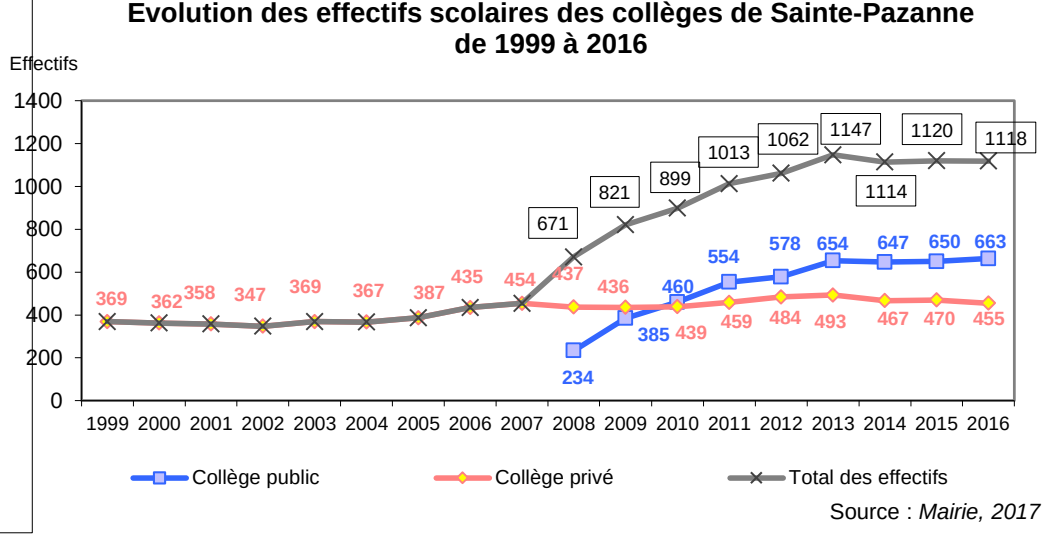
Source : *Mairie - 2017*

Une progression du solde naturel liée à celle de la natalité :
1508 naissances / 696 décès (dont 229 liés à la maison de retraite) sur 18 ans (de 1999 à 2016 compris)
Soit **+ 89 habitants/an**

Une accentuation du nombre de naissances pendant les années 2000 :
80 naissances / an en moyenne entre 2000 et 2007 (compris)
91 naissances / an en moyenne entre 2008 et 2014 (compris)

… renforçant les effectifs scolaires et suscitant de nouveaux besoins liés aux écoles (?)



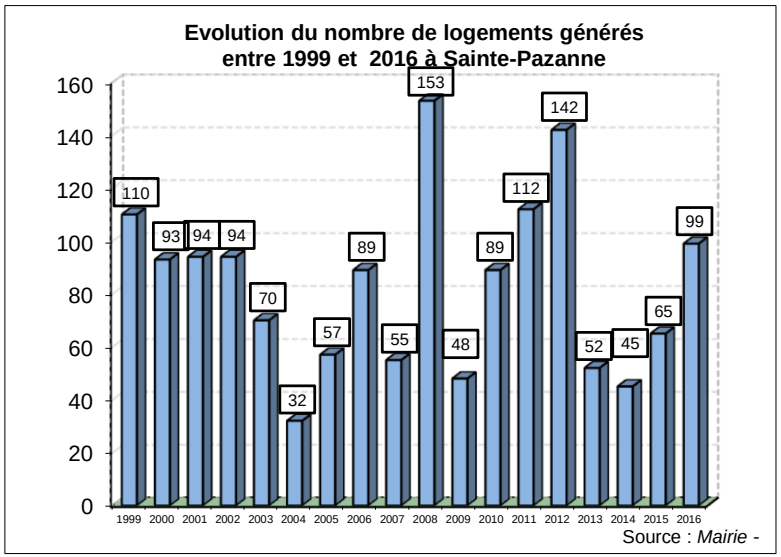


Un accroissement sensible et régulier des effectifs scolaires depuis 2004, héritant des apports migratoires et de l'accroissement du solde naturel plus soutenu des années '2000'

- **DOUBLEMENT des effectifs des écoles en 16 ans (2000 à 2016)**,
- **2/3 de plus de collègiens en 8 ans !** (depuis 2008, ouverture du collège public),

- Un accroissement des effectifs scolaires, fortement corrélé au rythme de la construction (corrélation vite ressentie sur les effectifs de maternelle)

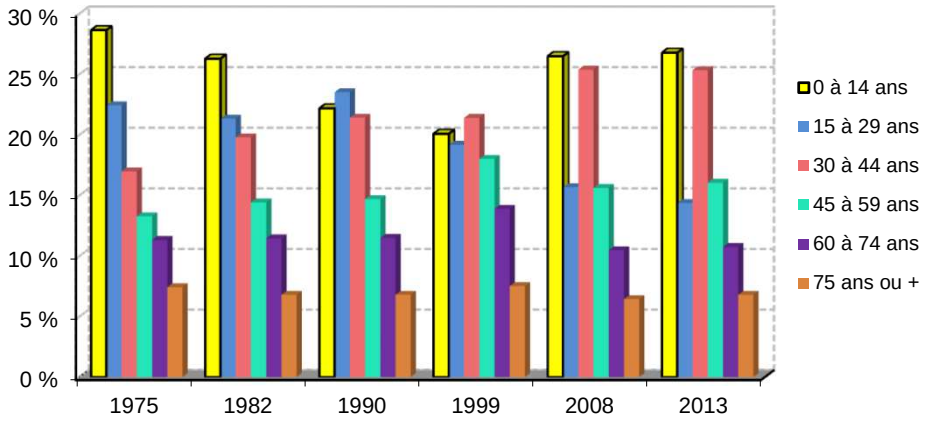
- Vers une consolidation et stabilisation *temporaire* des effectifs scolaires à venir ? (effets du léger ralentissement de constructions de 2013 à 2015) (cf. logements)



Un regain de jeunesse démographique, le masque d'un vieillissement à venir ?

Evolution de la répartition de la population à Sainte-Pazanne par classe d'âges

en % de la population totale



Source : *INSEE - RGP 1999, 2013*

***L'arrivée de jeunes ménages*, soutient le renouvellement naturel de la population pazenaise. Elle en limite le vieillissement, voire tend à rajeunir le profil de la population.**

Traduction du rajeunissement, **l'indice de jeunesse** a nettement progressé : de 1,3 en 1999 **à 1,9 en 2013**

(retour à la baisse depuis 2008)

Entre 1999 et 2013
+ 3 de - 15 ans
vs
+ 1 de + de 60 ans

Evolution de la structure par âge de la population
Commune de Sainte-Pazanne
Source : INSEE.

Commune	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +	Total	0 à 19 ans	Indice de jeunesse
1975	734	575	435	340	290	190	2564	1100	2,29
en %	28,6%	22,4%	17,0%	13,3%	11,3%	7,4%	100,0%	42,9%	
1982	744	604	560	408	324	192	2832	992	1,92
en %	26,3%	21,3%	19,8%	14,4%	11,4%	6,8%	100,0%	35,0%	
1990	713	756	688	472	369	218	3216	997	1,70
en %	22,2%	24%	21%	15%	11,5%	6,8%	100,0%	31,0%	
1999	687	656	732	616	475	257	3423	934	1,28
en %	20,1%	19,2%	21,4%	18,0%	13,9%	7,5%	100,0%	27,3%	
2008	1359	804	1302	801	537	330	5133	1639	1,89
en %	26,5%	15,7%	25,4%	15,6%	10,5%	6,4%	100,0%	31,9%	
2013	1626	872	1538	974	652	412	6074	1984	**1,86**
en %	26,8%	14,4%	25,3%	16,0%	10,7%	6,8%	100,0%	32,7%	
Cdc2013	25,5%	15%	25%	17,9%	10,9%	6,6%	18810	5827	0,45

- **Accueil de jeunes ménages :**
  1/4 des pazenais a entre 30 et 44 ans
  +110 % entre 1999 et 2013 ! (soit x2)

- **Une forte progression des moins de 15 ans**
  ***(+939 personnes entre 1999 et 2013)**, liée notamment à la progression de la natalité*
  1999 – 2008 : classe d'âges multipliée par 2 !
  2014 : 1 habitant sur 4 a moins de 15 ans (comme en 1982).

- **Un faible glissement générationnel des classes d'âge jeunes : départ des jeunes (futurs ou néo-actifs),** difficulté pour les jeunes pazennais à se maintenir sur le territoire : problématique des études et de l'emploi local.

- **Une progression continue des séniors et des personnes âgées (+ de 60 ans)**
  ***(+332 personnes entre 1999 et 2011)** : lié au glissement générationnel*
  même si leur part a légèrement diminué depuis 1999 : ils représentent désormais près de **18 %** de la population (contre 21 % en 1999)

Renouvellement démographique et vieillissement contenu de la population

Tendance récente entre 2008 et 2013 : un risque d'accentuation du vieillissement de la population

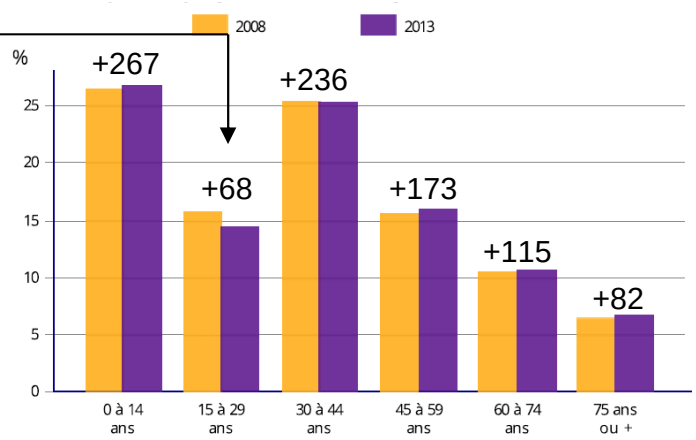
- **La glissement générationnel des classes d'âges jeunes** témoigne d'une tendance des jeunes de 18 à 29 ans à quitter la commune pour les études ou le travail.

MAIS…

- **La population des + de 60 ans s'accroît :** *+ 23 % (+197) entre 2008 et 2013* résultant en partie d'un glissement générationnel, progression supérieure en % à celle des moins de 44 ans
- **Le rajeunissement de la population,** dépendant des apports migratoires, peut laisser présager une **possible accentuation du vieillissement** (par glissement générationnel et pouvant être amplifié par un tassement des apports migratoires de jeunes ménages).

  En 2013, 872 personnes âgées entre 15 et 29 ans : combien vont quitter la commune d'ici 10 ans ?

Population par tranche d'âge en 2008 et 2013



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Enjeu démographique et de mixité générationnelle

La poursuite de la croissance nécessitera de :

- assurer le renouvellement des populations jeunes et les effectifs scolaires
- continuer à répondre aux besoins des plus jeunes (gardes d'enfants, équipements scolaires, équipements de loisirs, …)
- anticiper et accompagner le vieillissement de la population (logements adaptés, services, équipements, déplacements, …) pour offrir des capacités de maintien et soutenir la vitalité locale

Adapter l'offre et la typologie de logements

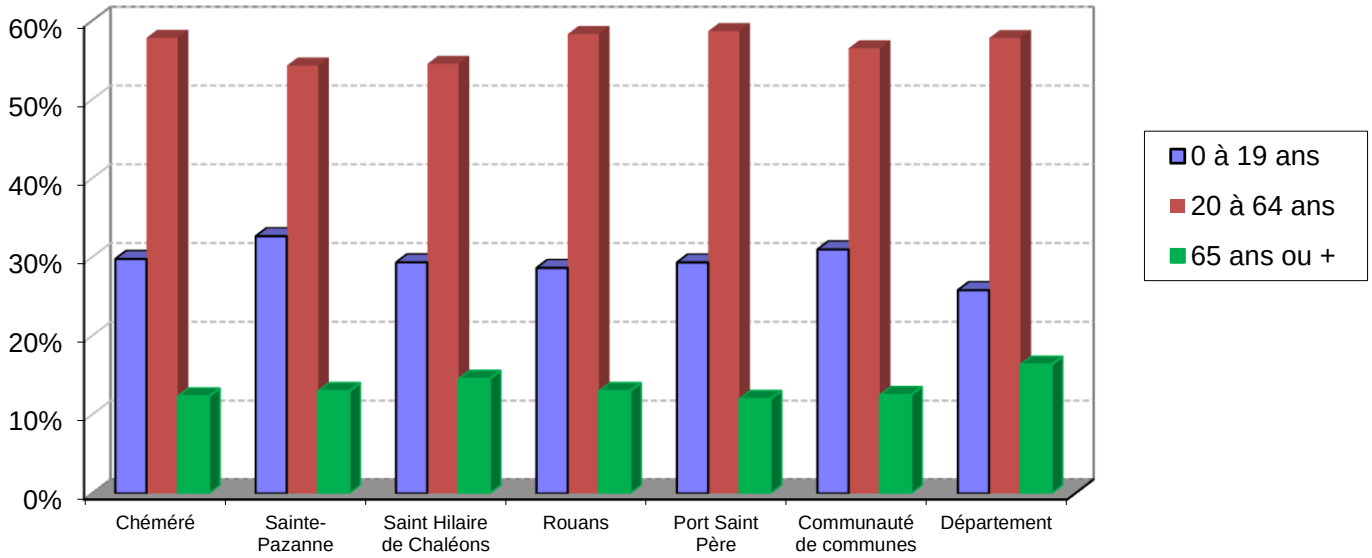
Favoriser le renouvellement du parc de logements

Un profil jeune, comparable à la moyenne communautaire (ancienne Communauté de communes)

Le territoire de l'ancienne communauté de communes, accueillant de nombreux jeunes ménages à la recherche de l'accession à la propriété, présente un **profil un peu plus jeune que celui du département**..

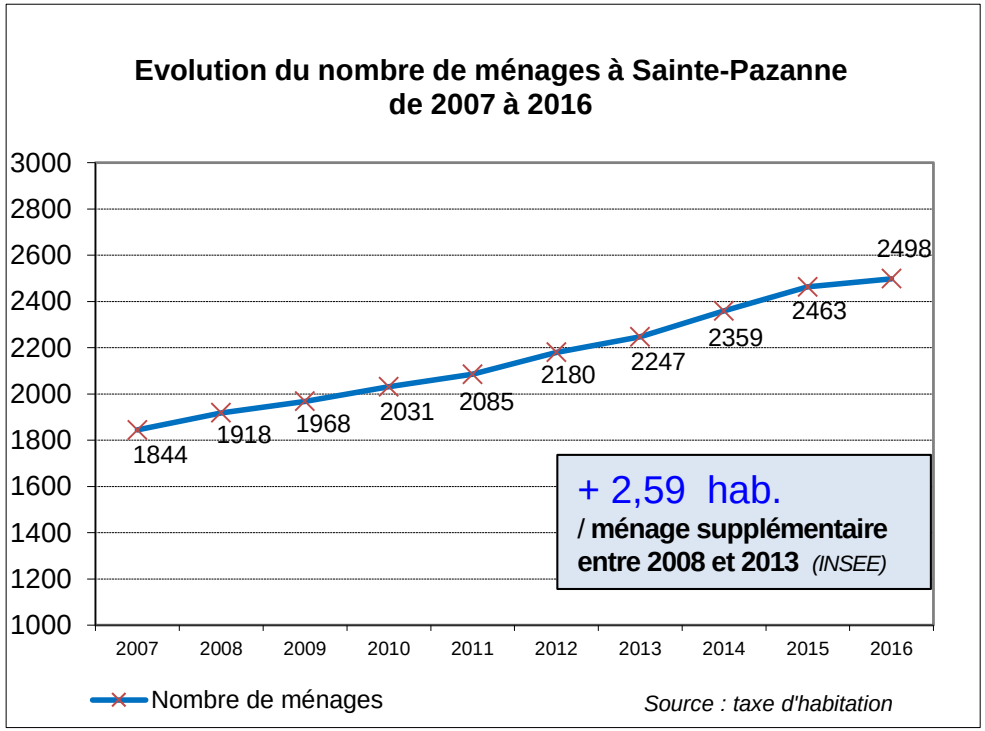
Pas de distinction majeure entre communes.

Répartition par classe d'âge de la population en 2013 :
approche comparative entre Sainte-Pazanne et d'autres entités géographiques



Source : *INSEE - RGP 1999, 2013*

Les effets du desserrement des ménages contenus par les apports migratoires des années '2000'

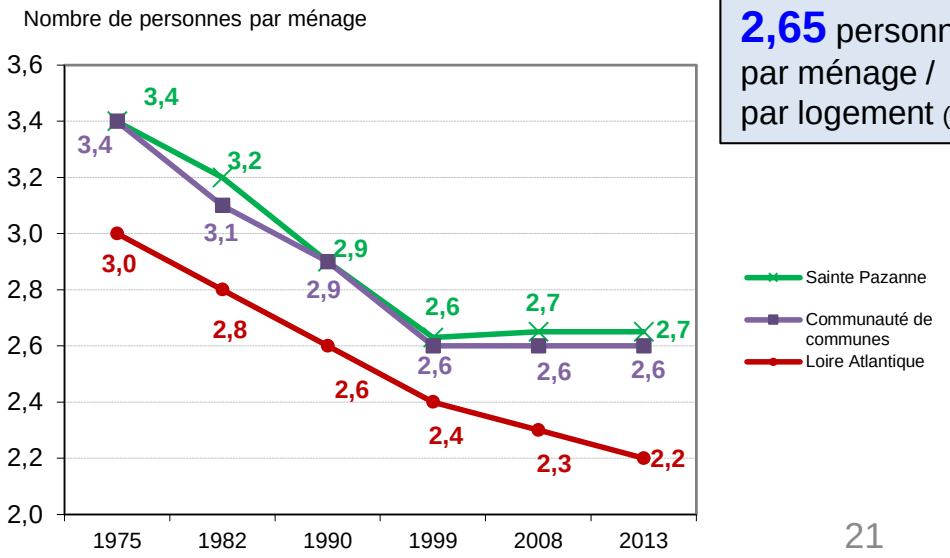


2007 à 2016 : + 35% en nombre de ménages
+ 29% en habitants

Suite à la croissance démographique de ces dernières années, l'évolution démographique de la commune est soumise au 'desserrement' des ménages (départ des enfants, baisse du nombre moyen d'enfants par ménage, décohabitations, allongement de la durée de vie des personnes âgées à leur domicile) qui se traduit par une augmentation de ménages de taille de plus en plus réduite.

2,65 personnes / ménage en moyenne en 2013: **une taille stable** par rapport à 1999, mais légèrement supérieure à celle des communes de l'ancienne communauté de communes Cœur Pays de Retz (2,6).

Evolution de la taille des ménages
- Approche comparative entre Sainte-Pazanne et d'autres entités géographiques -



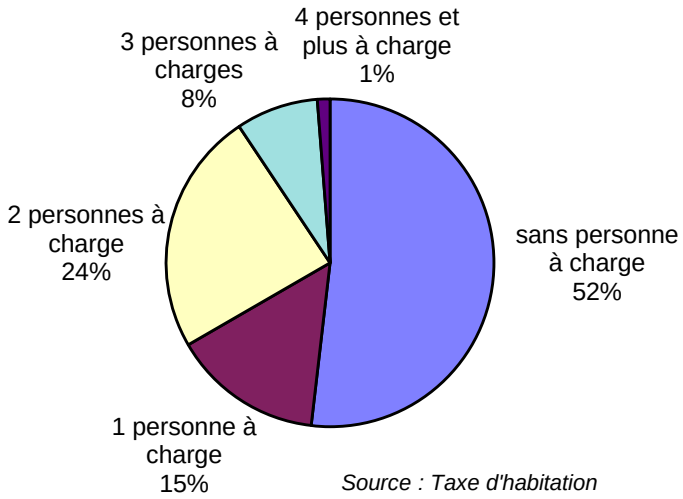
2,65 personnes par ménage / par logement (RP)

Une taille des ménages stable depuis 2009 du fait de l'accueil de jeunes ménages actifs

Source: INSEE / RGP

L'accueil de jeunes ménages actifs sans enfant influe sur le desserrement des ménages

Composition des ménages à Sainte-Pazanne en 2016



Source : Taxe d'habitation

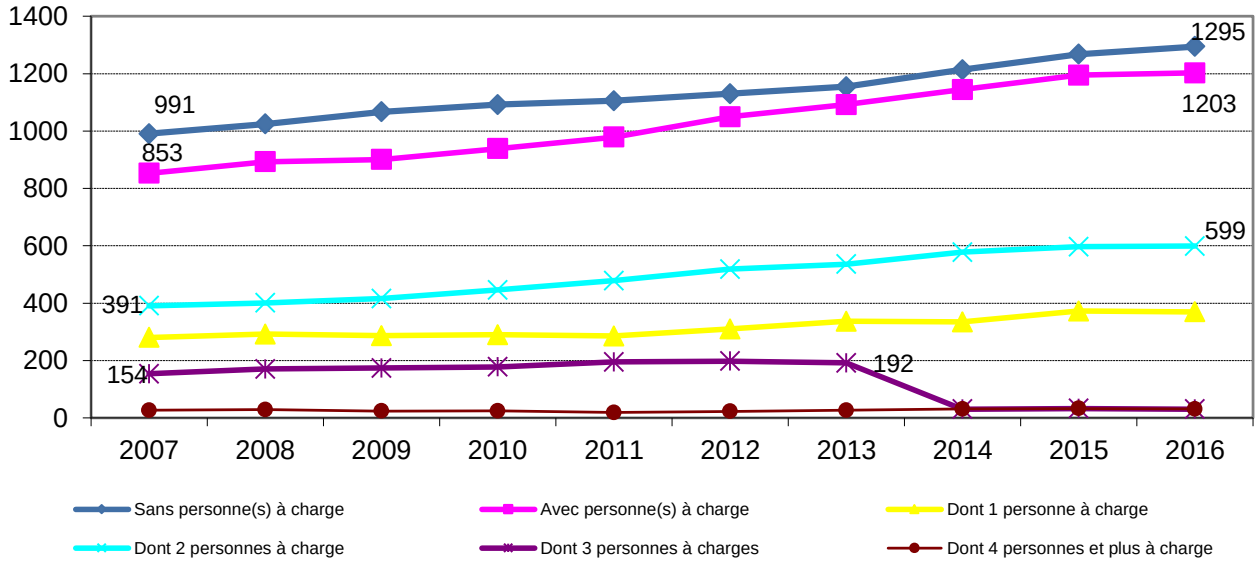
Près de 1 ménage sur 2 n'a pas de personne à charge, soit environ 1295 ménages en 2016 sur un total de 2498.
Ce type de ménage a augmenté de près de 31 % en 9 ans (depuis 2007– source : taxe d'habitation).

Une progression plus importante des ménages avec enfant(s) que des ménages sans enfant

Entre 2007 et 2016, le nombre de ménages avec enfant(s) progresse de plus de **41%** (soit + 350 nouveaux ménages) contre **31%** pour les ménages sans enfant (+ 304 ménages).

Ce sont les ménages avec deux enfants (+ 208 ménages) qui progressent le plus.

Evolution de la composition des ménages à Sainte-Pazanne de 2007 à 2016



Source : Taxe d'habitation

Impacts et enjeux du desserrement des ménages pour les besoins en logements

Un impact important du desserrement des ménages sur le besoin en logements (pour maintenir un niveau de population)

Un rythme de réduction de la taille moyenne des ménages qui reprend légèrement depuis 2008

	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2025 ?
Evolution de T (taille moyenne des ménages)	De 2,99 à 2,69	de 2,69 à 2,70	de 2,70 à 2,69	si **T = 2,60 ? en 2025**
Nombre de logements (RP) nécessaires pour compenser le desserrement des ménages (baisse de T)	**118** logements	**Pas de desserrement**	**13** logements	**~ 70** logements ?
Soit par an	**13/an**		**2 /an**	**~ 6 / an ?**
Soit en % de la croissance des résidences principales (RP) observées sur la période considérée	**52%** des RP supplémentaires		**2%** des RP supplémentaires	**~ 8 % ?** des RP supplémentaires si 75 logements par an (cf. PLH)

Enjeux

Le nombre de ménages risque de progresser plus rapidement que la population.

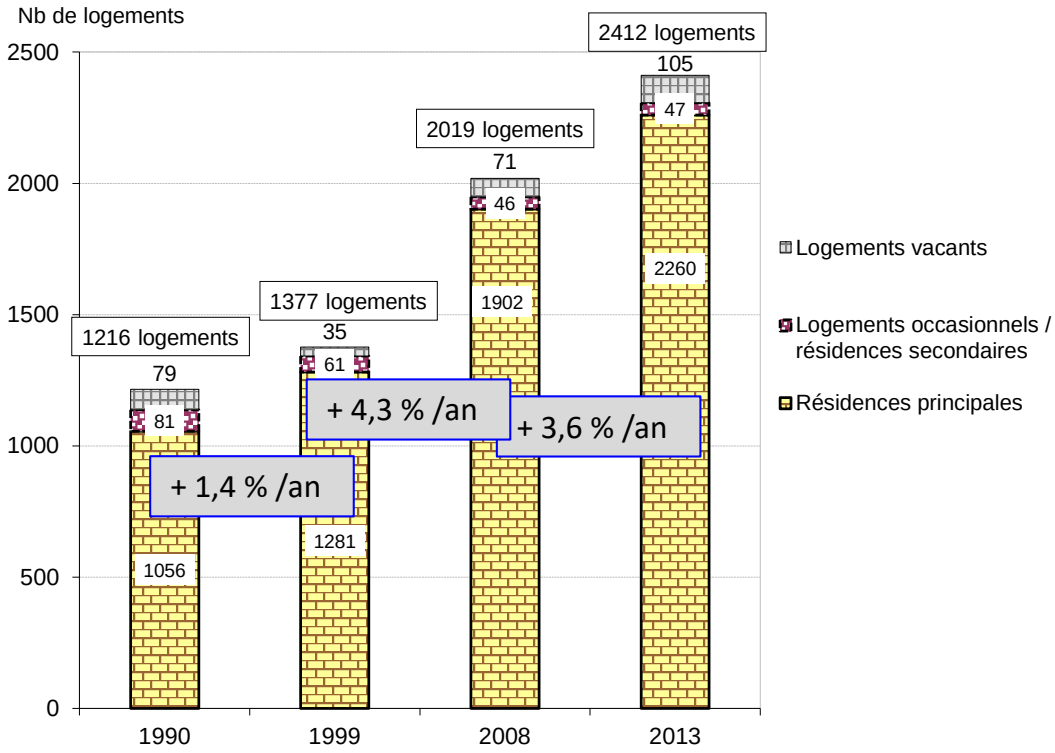
Cela nécessite de :

- **diversifier le parc de logements pour loger à la fois les personnes seules et les familles**
- **Adapter les besoins en logements aux perspectives d'évolution démographique pouvant être escomptées pour ces dix prochaines années, en prenant en compte l'évolution de la taille moyenne des ménages**

II. Le dynamisme de la construction

Un rythme de la construction qui s'est accéléré au début des années '2000' mais qui s'atténue depuis 2008

Evolution du parc de logements de Sainte-Pazanne entre 1990 et 2013



Source : INSEE - RGP 1999 et 2013

9 logements / 10 *sont des* ***résidences principales (94%)***

3/4 des résidences principales de la commune ont moins de 15 ans : *le parc de résidences principales* a augmenté de 76% (+ 979 logements) entre 1999 et 2013 :
- par construction neuve (maisons individuelles très majoritairement) et par rénovation

La quasi totalité des logements réalisés depuis ces dix à quinze dernières années sont des résidences principales.

La part de *résidences secondaires* *(2%)****, est très accessoire et tend à diminuer :*** une trentaine de moins depuis 1990 (47 en 2013).
Ce taux reste inférieur à celui de l'ensemble des communes de l'ancienne communauté de communes Cœur pays de Retz (3 %).

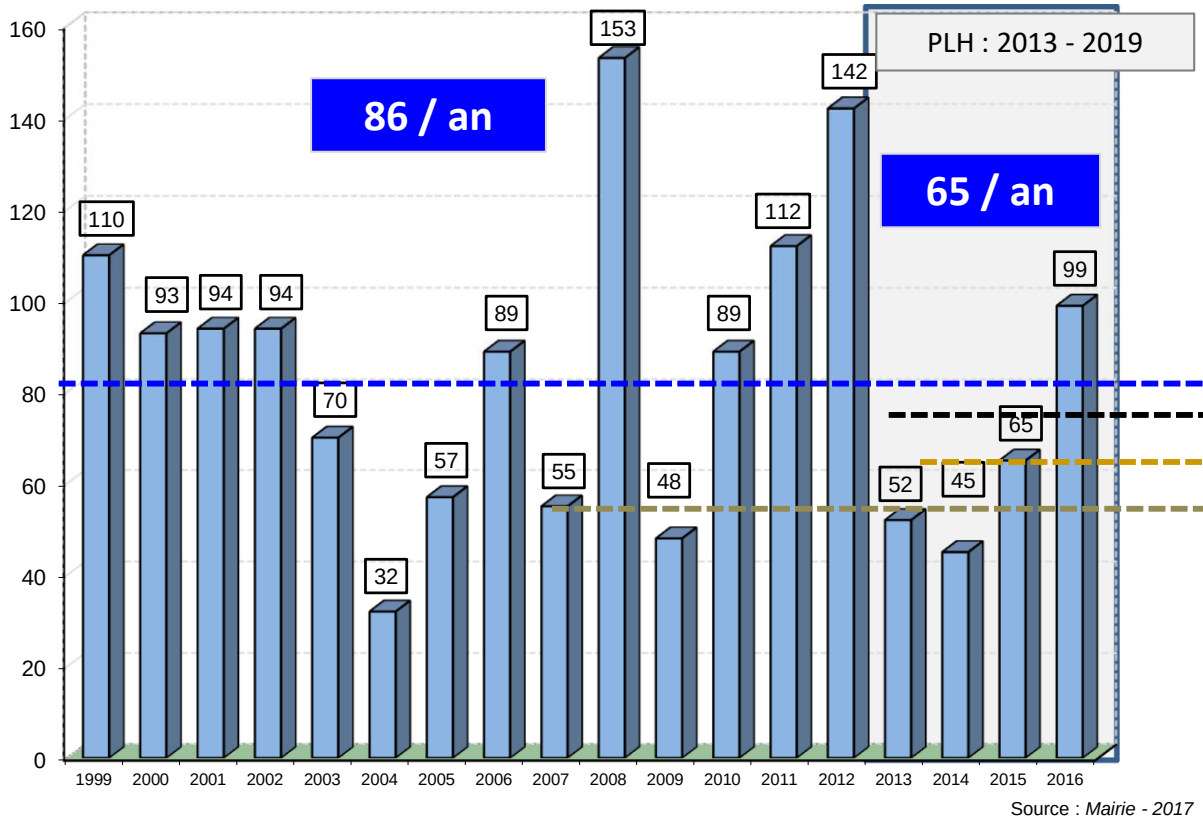
La part de logements vacants reste limitée * : 4% du parc de logements, même s'il tend à augmenter depuis 1999.

105 logements vacants relevés selon l'INSEE en 2013 …
L'aspiration à la construction neuve limiterait les reprises de logements vacants (à identifier).
Attention : une partie des vacants comptabilisés pourrait correspondre à des maisons en construction… (cf. INSEE)

* Ce taux de vacance est légèrement inférieur à celui de la communauté de communes (5%) et à celui du département (6%).

Un rythme de la construction soutenu dans les années '2000'
82 logements par an depuis 2000

Evolution du nombre de logements générés (permis accordés) entre 1999 et 2016 à Sainte-Pazanne



Source : *Mairie - 2017*

Le rythme de la construction s'est :

. accéléré entre 1999 et 2012 :
86 logements / an en moyenne
mais 82 logements / an (sans l'année 2012)

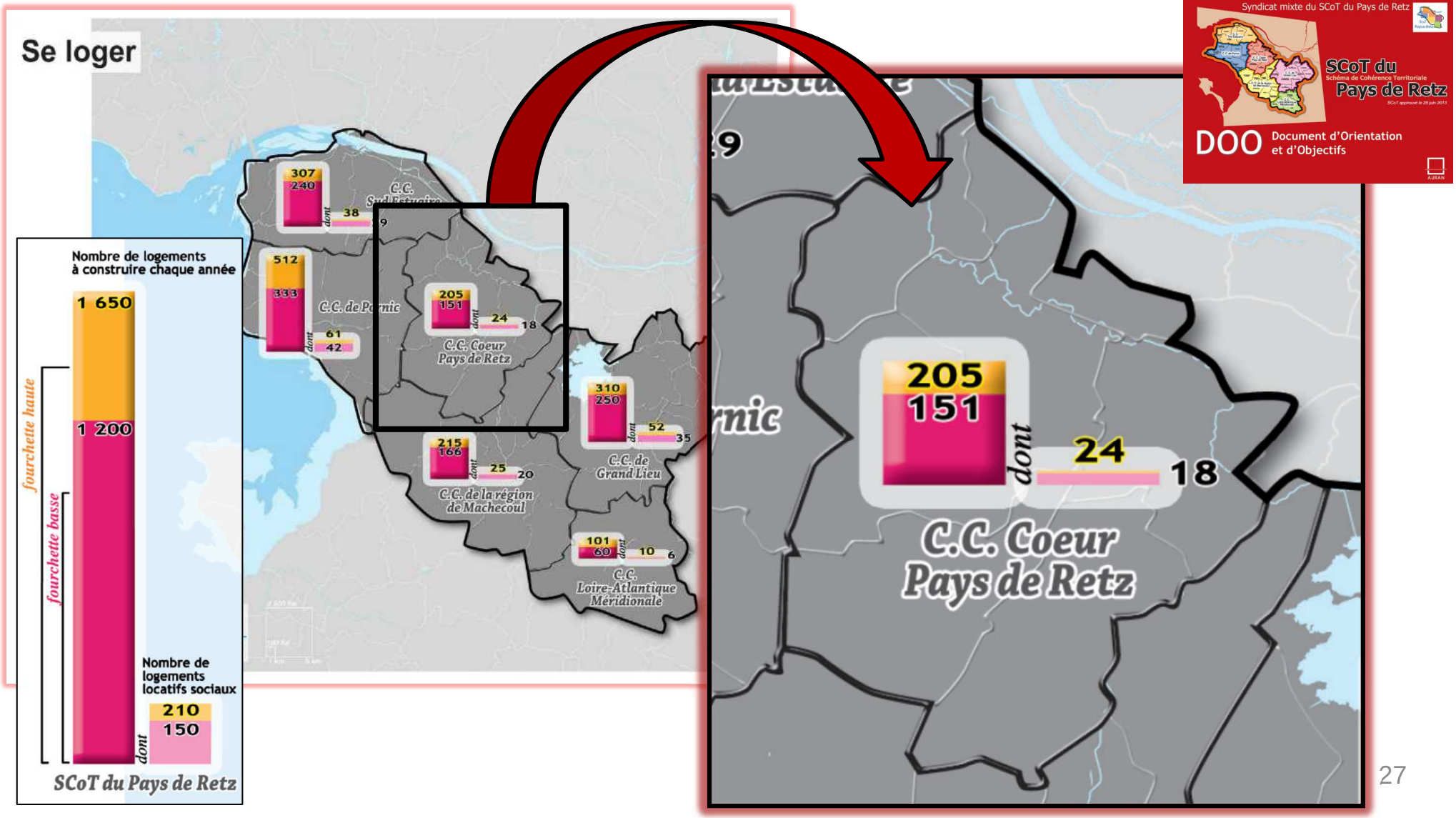
. plutôt atténué depuis 2013 :
65 logements / an depuis 2013
mais 80 logements / an avec 2012 !

Moyenne observée depuis 1999	~ 83 / an
Objectif PLH 2013-2019 :	~ 75 / an
Moyenne observée depuis 2013	~ 65 / an
Objectif PLU 2007	~ 50 / an

(source : données permis de construire - Mairie).

Adapter l'offre en logements aux besoins de la commune en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz approuvé en 2013

Répartition de la production de logements à réaliser selon le SCOT chaque année



Dynamisme et programmation de la production de logements

Adapter l'offre en logements aux besoins de la commune
en compatibilité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat du Pays de Retz
et dans le respect des obligations issues de la loi SRU (pour les logements locatifs sociaux)

Communes	OFFRE NOUVELLE	DONT LOGEMENTS SOCIAUX	Dont PLUS	Dont PLAI (30%)	Accession sociable abordable
Saint Hilaire de Chaléons	108	11	8	3	12 à 13 / an
Chéméré	120	13	9	4	
Cheix en Retz	60	7	5	2	
Rouans	150	17	12	5	
Port St Père	132	14	10	4	
Sainte Pazanne	450	74	52	22	
Vue	72	8	6	2	
Total	1092	144	102	42	75

Objectifs du P.L.H. 2013-2019

Objectifs de construction neuve 2013/2019 :

75 logements / an

dont

12 logements sociaux / an
soit 16 % de la production de logements

Adapter l'offre en logements locatifs sociaux dans le respect des obligations issues de la loi SRU *

*** Dispositions réglementaires**

Loi du 13/12/2000 dite loi S.R.U. (art. 55)
et
Loi du 18/01/2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements social
*(art. **L.302-5** du Code de la construction et de l'habitation)*

Obligations de production de logements locatifs sociaux,

de manière à atteindre, **à l'horion 2025** :

25 % du parc de résidences principales (1)

(1) **Objectif pouvant être reprécisé par le nouveau PLH, à l'échelle intercommunale, à condition de respecter sur l'ensemble du territoire intercommunal, l'obligation de comprendre 25 % du parc de résidences principales, applicables aux communes de plus de 3500 habitants.**

Simulation de l'application réglementaire sur Sainte-Pazanne:
au moins 9 logements sur dix à créer devraient être des logements locatifs sociaux (sur dix ans)

Hypothèse : **2563** résidences principales en 2017 (TH : 2498 RP en 2016)

Objectif production RP horizon 2027		
par an	sur dix ans	**Total RP horizon 2027**
Scénario 1 - S1 (continuité PLH)		
75 logements / an	750	**3313**
Scénario 2 - S2 (ralentissement)		
60 logements / an	600	**3163**

Objectif production cde logements locatifs sociaux horizon 2027			
taux obligation			
25%	**S1**	**828**	logements locatifs sociaux
Nb de logements locatifs sociaux en 2017		164	
Besoins d'ici 2027		664	
représentant		**89%**	de la production de logements nouveaux

25%	**S2**	**791**	logements locatifs sociaux
Nb de logements locatifs sociaux en 2017		164	
Besoins d'ici 2027		627	
représentant		**104%**	de la production de logements nouveaux !!!

Une commune « recherchée » pour l'accession à la propriété mais développant son patrimoine locatif

Près de 3 / 4 des ménages occupant des résidences principales sont propriétaires.

Accéder à la propriété : une motivation majeure des ménages résidant sur la commune :

+ 85 % (763) la croissance de ménages propriétaires entre 1999 et 2013.

+ 20 % en moins de 5 ans (2008-2013)

25 % de locatifs : *sa part augmente mais* ***moins rapidement que celle des propriétaires.***

+ 64 % (224) la croissance de ménages locataires entre 1999 et 2013

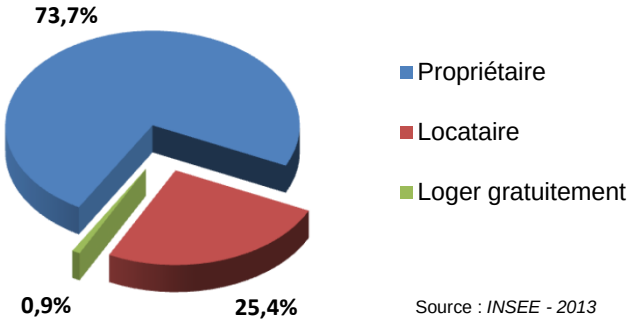
+ 17 % en moins de 5 ans (2008-2013)

Le développement du parc locatif témoigne néanmoins de l'intérêt que peut susciter ce type de logements, notamment pour de jeunes ménages ou pour de néo-actifs : accompagnement de parcours professionnels et de vie.

Part de locatifs supérieure à celle de l'ancienne CC en 2013 : 22,6 % sur Cœur Pays de Retz en 2013, mais inférieure à celle du département : 36,4% sur le département en 2013.

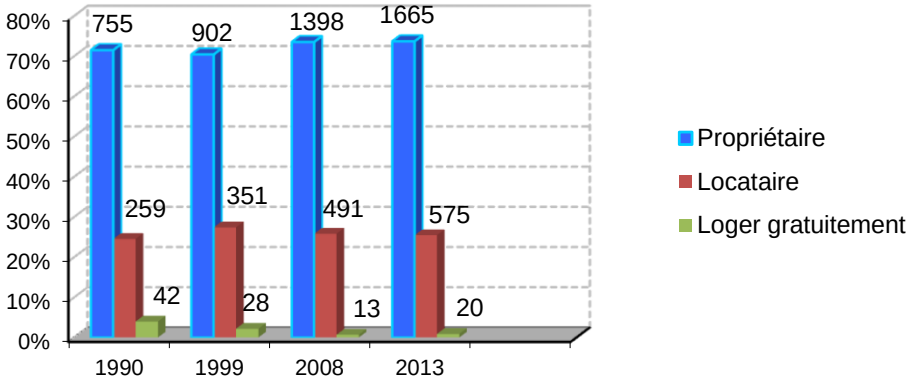
Dont 164 logements sociaux sur la commune en 2017 ⇨ *cf. page suivante*

Statut d'occupation des logements à Sainte-Pazanne en 2013



Source : *INSEE - 2013*

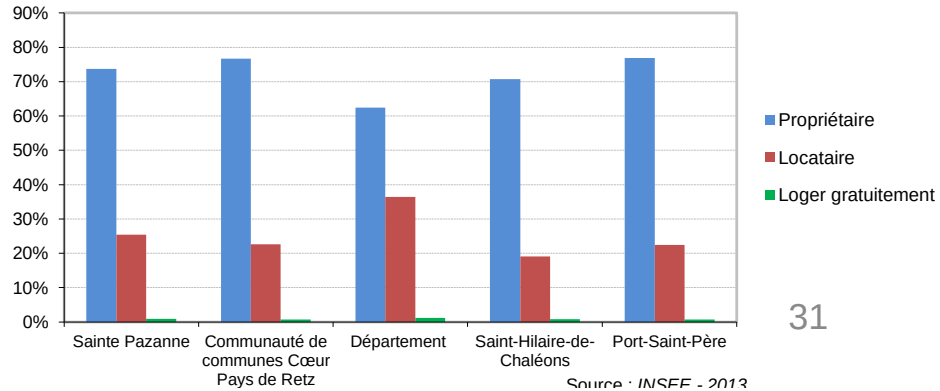
Evolution du statut d'occupation des résidences principales sur la commune de Sainte-Pazanne



Source : INSEE - RGP 1999, 2013

Statut d'occupation des résidences principales
Approche comparative entre Sainte Pazanne et d'autres entités géographiques - 2013

en % du nombre de ménages



Source : INSEE - 2013

L'intégration plus soutenue sur logements sociaux dans la production nouvelle de logements

164 logements sociaux sur la commune en 2017

11 logements communaux
153 logements HLM

contre 75 logements sociaux en 2007

(source : données communales).

	2007	2017	Evol. 2007-2017
Logements	*1850 **	*2529 **	*+ 36 %*
Logements sociaux	75	164	**+ 118 %**
Part de logements sociaux	4 %	7 %	

Entre 2007 et 2017 :	Rappel objectif du PLH (2013-2019)
Part estimée de logements sociaux construits dans la production neuve : 13 %	16 %

Enjeu fort

diversité de l'offre en logements, mixité sociale et accès au logement pour tout type de ménage

L'intégration plus soutenue sur logements sociaux dans la production nouvelle de logements

164 logements sociaux sur la commune en 2017

11 logements communaux
153 logements HLM

contre 75 logements sociaux en 2007

(source : données communales).

Enjeu fort

diversité de l'offre en logements, mixité sociale
et accès au logement pour tout type de ménage

Catégorie socio-professionnelle des ménages
(selon la personne de référence)

	Nombre de ménages	%	Population des ménages	%
Ensemble	**2 268**	**100,0**	**6 000**	**100,0**
Agriculteurs exploitants	*48*	*2,1*	*188*	*3,1*
Artisans, commerçants, chefs entreprise	*160*	*7,1*	*520*	*8,7*
Cadres et professions intellectuelles supérieures	*240*	*10,6*	*800*	*13,3*
Professions intermédiaires	*416*	*18,3*	*1 176*	*19,6*
Employés	*208*	*9,2*	*544*	*9,1*
Ouvriers	*568*	*25,0*	*1 668*	*27,8*
Retraités	*604*	*26,6*	*1 028*	*17,1*
Autres personnes sans activité professionnelle	*24*	*1,1*	*76*	*1,3*

Profil des ménages : en quête de maison individuelle

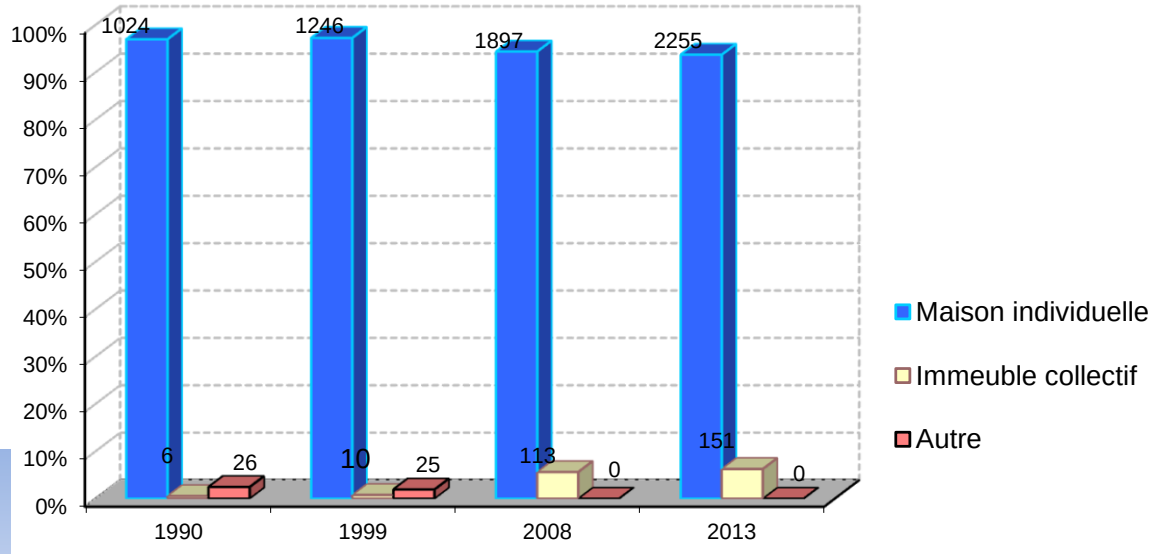
Du parc mono-typé « individuel » à l'intégration de nouvelles formes d'habitat (collectif) : une mutation notable ?

94 % de logements : maisons individuelles :
l'évolution du parc de logements se traduit ***par une croissance prédominante du parc de maisons individuelles.***

Mais
une **forte croissance de constructions d'habitat collectif depuis 1999**
1999 : 10
2013 : 151 logements collectifs en 2013.

10 % de logements collectifs,
parmi la production de logements nouveaux dans les années '2000'.

Type de résidences principales à Sainte-Pazanne

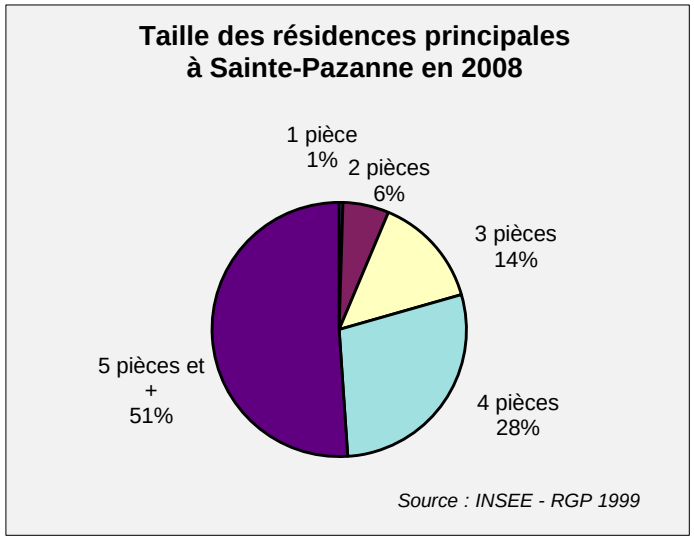


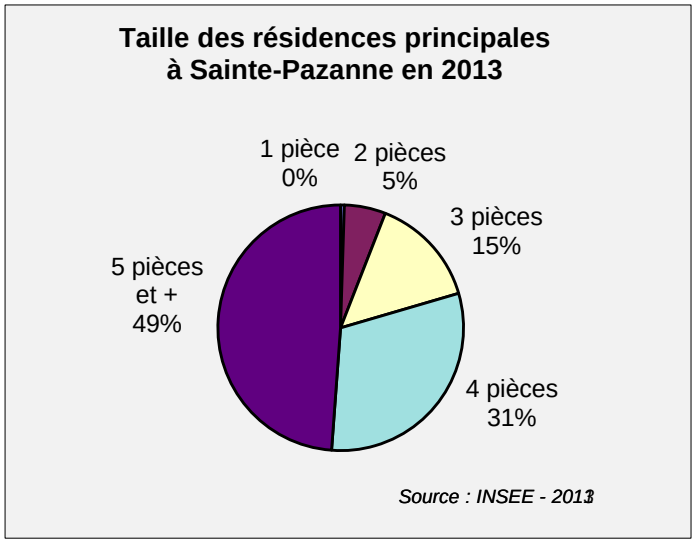
Source : INSEE - RGP 1999, 2013 et enquête annuelle de 2017

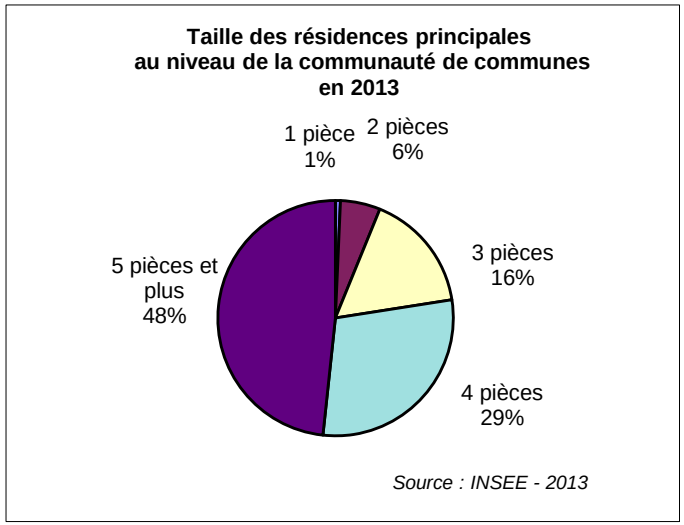
Enjeu fort

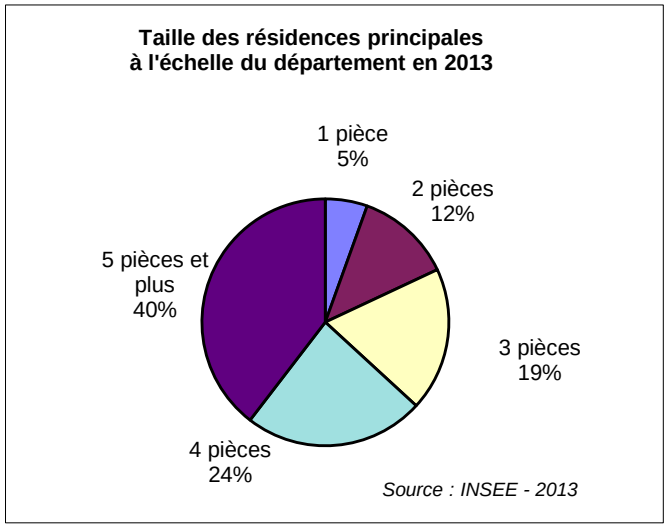
diversité de l'offre en logements et modération de la consommation d'espace

Des logements de grande taille adaptés aux familles et à des modes de vie privilégiant de plus grandes pièces de vie…









La proportion et le nombre de petits logements comportant 2 pièces progresse depuis 2008 (de 111 à 123 unités en 2013).
Le nombre de 1 pièce reste stable sur cette période : 11 logements.

La part des grands logements (5 pièces et plus) qui restent les logements majoritaires sur la commune, diminue légèrement depuis 2008 .

Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de **4,6** en 2013 et reste stable depuis 2008.

Enjeu fort
la diversité de l'offre en logements et parcours résidentiel et de vie

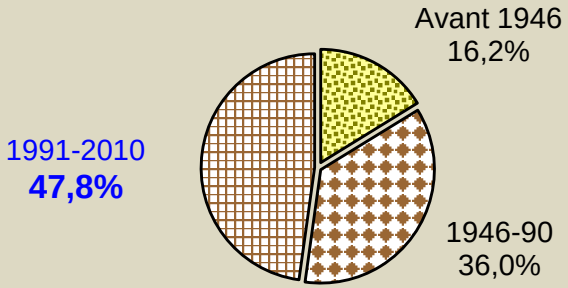
Apporter une diversité dans la typologie de l'offre en logements représente un atout pour favoriser le ''parcours résidentiel'' au sein de la commune, une certaine mixité générationnelle.

Un parc de logements récent et renouvelé : près d'une résidence principale sur 2 a moins de 25 ans

La composition du parc de logements illustre partiellement les dynamiques d'évolution démographique de la commune.
Sur la commune, 332 logements datent d'avant 1946.

Epoque d'achèvement des logements à Saint-Pazanne en 2013

(parc de 2412 logements en 2013)



Source : INSEE - 2013

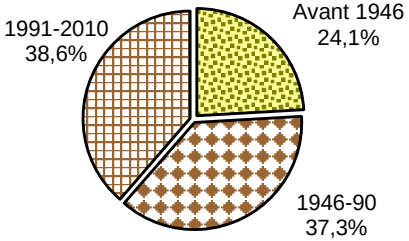
Enjeu fort

Capacité de reprise de logements anciens

Confort notamment thermique des logements et économies
(économies financière et d'énergie)

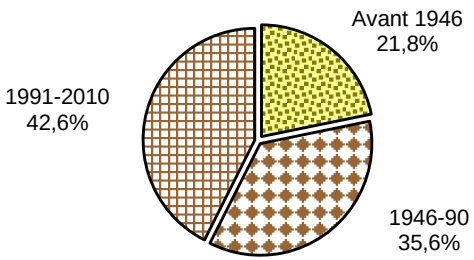
Système d'assainissement non collectif pour les logements anciens en campagne

Epoque d'achèvement des logements à Port-Saint-Père en 2013
(parc de 1244 logements en 2013)



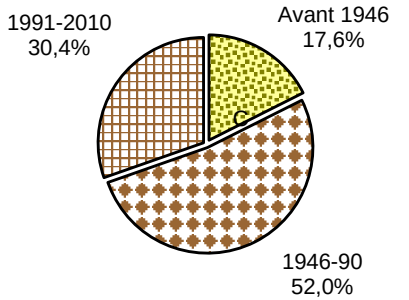
Source : INSEE - 2013

Epoque d'achèvement des logements au niveau de l'ancienne communauté de communes
(parc de 7743 logements en 2013)



Source : INSEE 2013

Epoque d'achèvement des logements sur le département
(parc de 692970 logements en 2013)

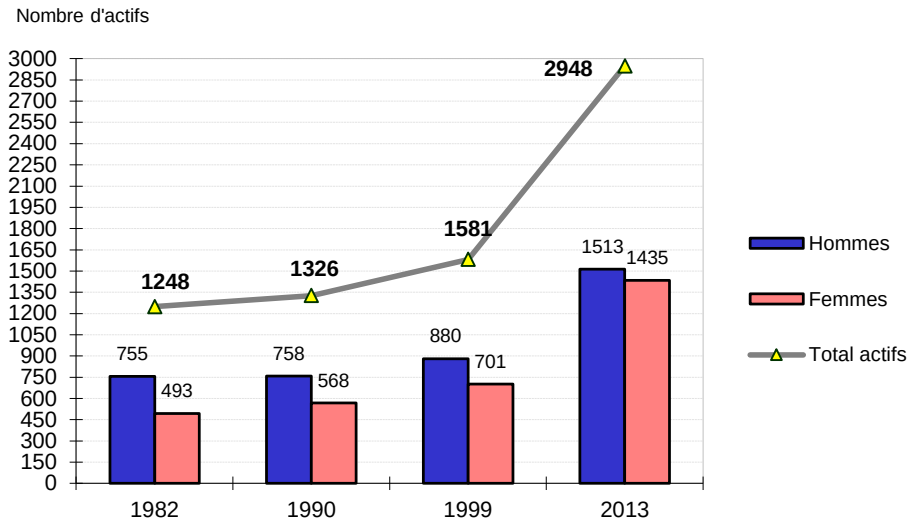


Source : INSEE - 2013

III. Le dynamisme socio-économique de Sainte-Pazanne

Une population active qui progresse proportionnellement plus rapidement que la population municipale

Evolution des actifs hommes et femmes
résidant à Sainte-Pazanne depuis 1982



Source : *INSEE - RP 1990,1999, 2013*

***La commune fait preuve d'un dynamisme d'accueil d'actifs, lié aux centres d'emplois extérieurs au territoire communal*,** plus spécifiquement avec l'agglomération nantaise **:**

+ 86% : croissance d'actifs ayant un emploi entre 1999 et 2013 : rythme de croissance supérieur à celui de la population municipale (+ 76% sur la même période).

68% : la part des emplois offerts sur Sainte-Pazanne par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi, cette part est **en baisse,** (82 % en 1999).

Emplois sur Sainte-Pazanne					
Source : INSEE, RGP 1999 et 2013					
				Evolution 99/2013	
	1999	2008	2013	v.a.	%
Population active ayant un emploi	1439	2312	2332	893	62%
Dont travaillant sur la commune	508	577	688	180	35%
Sorties (actifs travaillant à l'extérieur)	931	1735	1644	713	77%
Entrées (actifs d'autres communes)	674	909	894	220	33%
Nombre d'emplois sur la commune	1182	1486	1582	400	34%

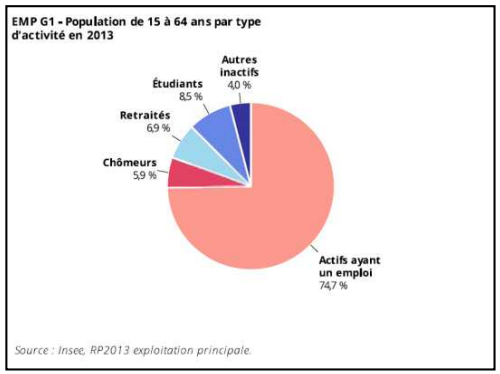
82% **68%**

Ratio emplois / actifs ayant un emploi

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2013

	2013	2008
Ensemble	**3 658**	**3 100**
Actifs en %	*80,6*	*78,5*
actifs ayant un emploi en %	*74,7*	*74,6*
chômeurs en %	*5,9*	*4,0*
Inactifs en %	*19,4*	*21,5*
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	*8,5*	*7,9*
retraités ou préretraités en %	*6,9*	*8,0*
autres inactifs en %	*4,0*	*5,5*

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.



Une augmentation continue des migrations domicile-travail depuis 30 ans…

6 actifs pazenais sur 10 travaillent **sur la zone d'emplois de Nantes**

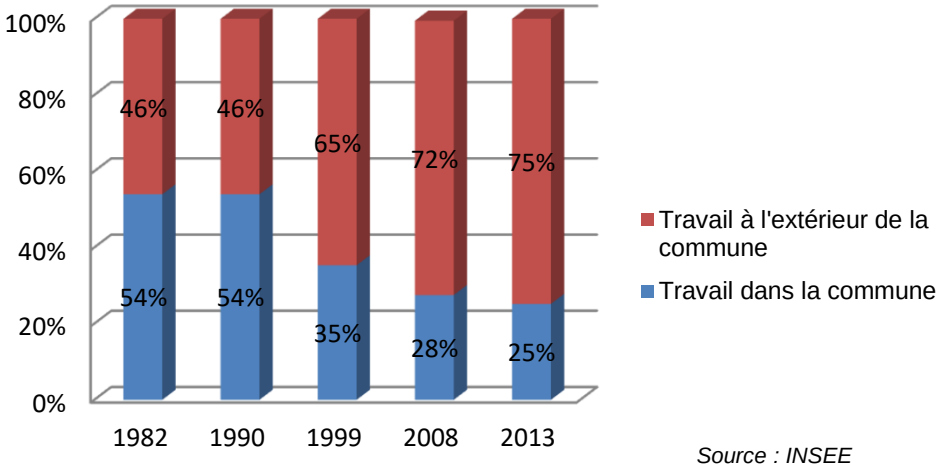
15 % travaillent **sur Sainte-Pazanne.**

DOUBLEMENT ***du nombre d'actifs pazenais*** travaillant **sur la zone d'emplois de Nantes**, en 15 ans : effet de la périurbanisation en "troisième couronne" de Nantes.

3 / 4 ***des actifs occupés (75%)*** de Sainte-Pazanne travaillent **en dehors de la commune d'origine**, leur part n'a cessé de croître depuis 1982 mais semble se stabiliser .

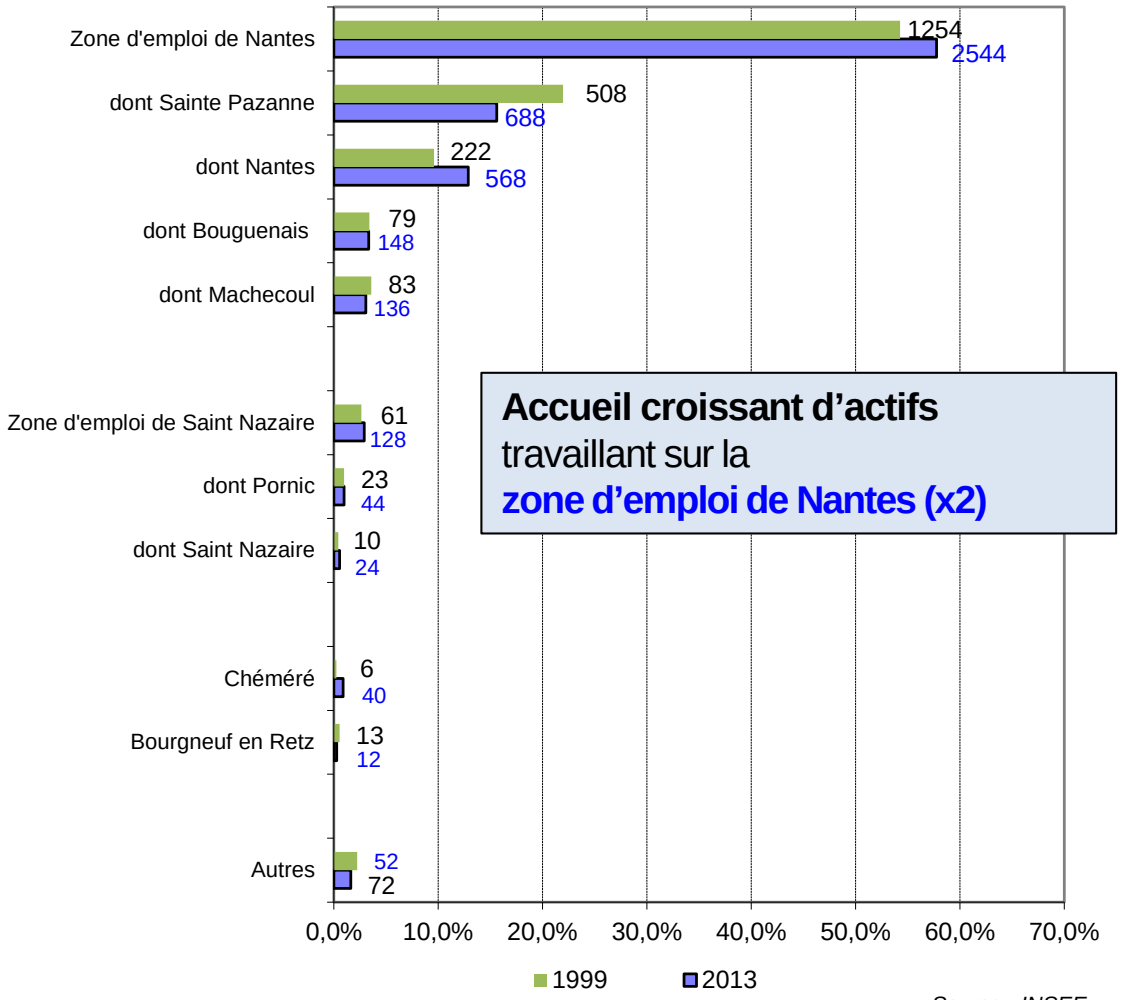
Un phénomène moins marqué que sur la moyenne de l'ancienne communauté de communes Cœur Pays de Retz (79% en 2013).

Les actifs de Sainte-Pazanne et leur lieu de travail entre 1982 et 2013



Source : INSEE

Principales destinations des actifs occupés de la commune de Sainte-Pazanne en 1999 et 2013



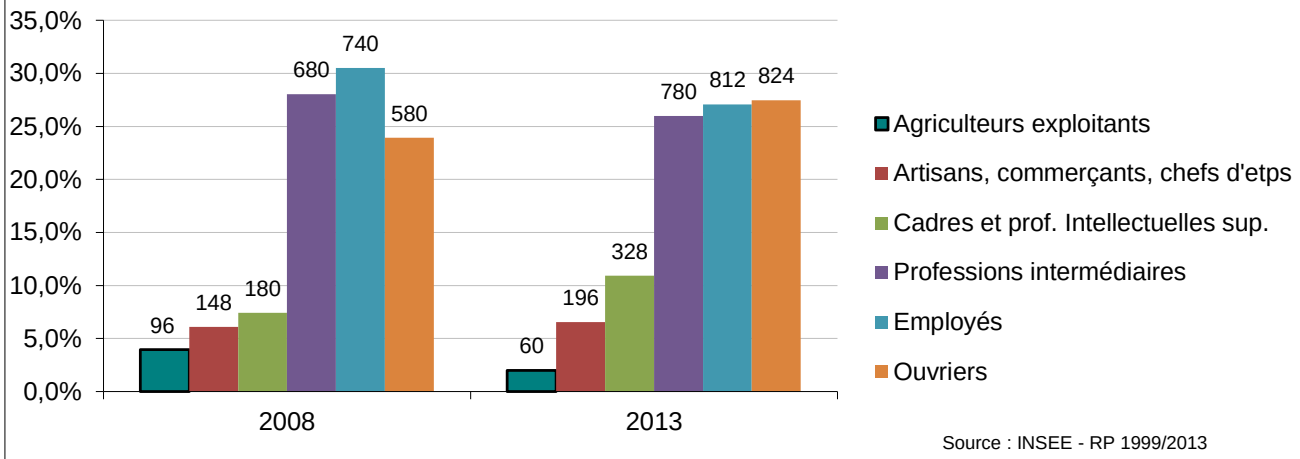
Accueil croissant d'actifs travaillant sur la **zone d'emploi de Nantes (x2)**

Source : INSEE

Une prédominance d'ouvriers et des employés … mais aussi une mixité sociale semblant se renforcer

- **1/2** actif pazenais : **ouvrier ou employé**
- Apports migratoires depuis 2008 dominés par :
  des ouvriers : **+ 244** soit +42% depuis 2013
  des cadres sup. + 148 soit **+82%** depuis 2013
- **Une baisse continue du nombre d'agriculteurs.**

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socio-professionnelle (CSP) sur la commune de Sainte-Pazanne



Source : INSEE - RP 1999/2013

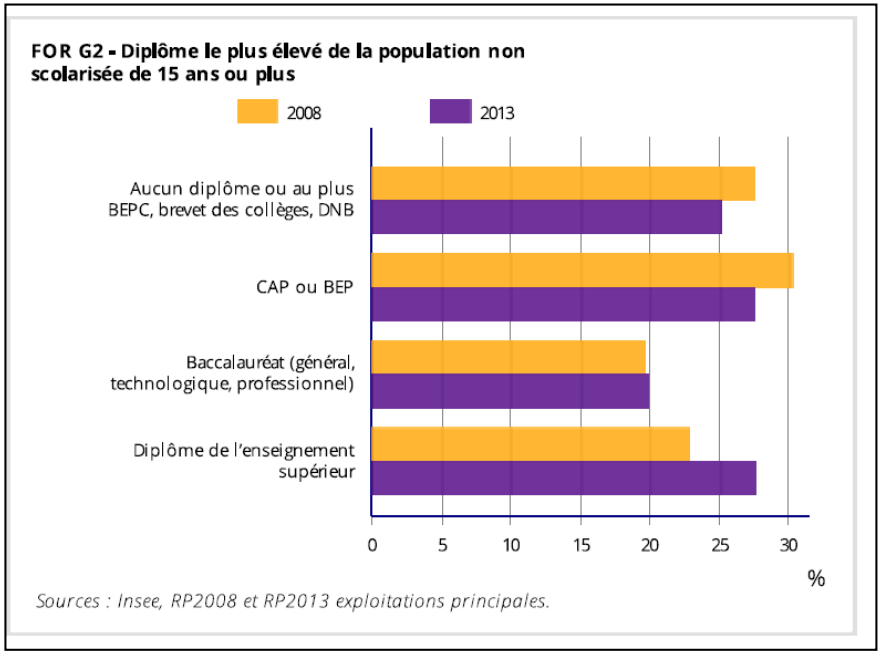
Evolution des CSP sur la commune de Sainte-Pazanne (population active de 15 à 64 ans)

Evolution		2008		2013	
-37,5%	Agriculteurs exploitants	96	4,0%	60	2,0%
32,4%	Artisans, commerçants, chefs d'etps	148	6,1%	196	6,5%
82,2%	Cadres et prof. Intellectuelles sup.	180	7,4%	328	10,9%
14,7%	Professions intermédiaires	680	28,1%	780	26,0%
9,7%	Employés	740	30,5%	812	27,1%
42,1%	Ouvriers	580	23,9%	824	27,5%
	Retraités				0,0%
	Autres personnes sans activité professionnelle				0,0%
		2424	100,0%	**3000**	100,0%

Une population active marquée par la prédominance des ouvriers et des employés …

- **27,4% de la population** non scolarisée détient un **CAP ou un BEP**, ce qui laisse suggérer que cette population correspond pour l'essentiel à des employés (tertiaires) et ouvriers.

- Les apports démographiques de Sainte-Pazanne semblent drainer une **population de plus en plus diplômée**



Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2013

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	**4 061**	**1 945**	**2 116**
Part des titulaires en %			
d'aucun diplôme ou au plus d'un BEPC, brevet des collèges ou DNB	*25,0*	*20,9*	*28,8*
d'un CAP ou d'un BEP	*27,4*	*33,9*	*21,5*
d'un baccalauréat (général, technologique, professionnel)	*19,9*	*20,0*	*19,9*
d'un diplôme de l'enseignement supérieur	*27,6*	*25,2*	*29,8*

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

Un tissu économique dominé par les actifs de l'administration publique, et ceux liés aux commerces / services

Etablissements actifs par secteurs d'activités au 31 décembre 2014

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	**1 186**	**100,0**	**321**	**112**	**320**	**433**	**0**
Agriculture, sylviculture et pêche	17	1,4	17	0	0	0	0
Industrie	148	12,5	31	26	26	65	0
Construction	215	18,1	81	0	40	94	0
Commerce, transports, services divers	391	33,0	170	40	127	54	0
dont commerce et réparation automobile	175	14,8	62	23	36	54	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	415	35,0	22	46	127	220	0

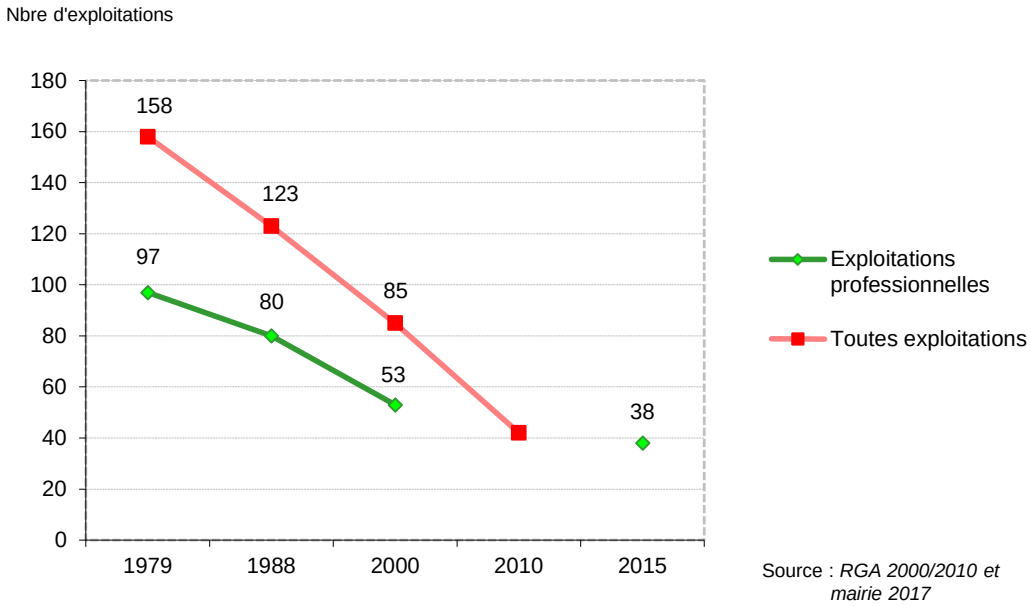
Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2014.

- Tissu économique surtout lié à l'administration publique / enseignement / santé et aux commerces et services
- Part significative d'actifs liés à des entreprises du secteur secondaire.
- **L'agriculture** représente près de **1,4% des activités** de la commune

Une activité agricole encore très présente et qui s'est stabilisée depuis les années 2000

Evolution du nombre d'exploitations agricoles à Sainte Pazanne de 1979 à 2014



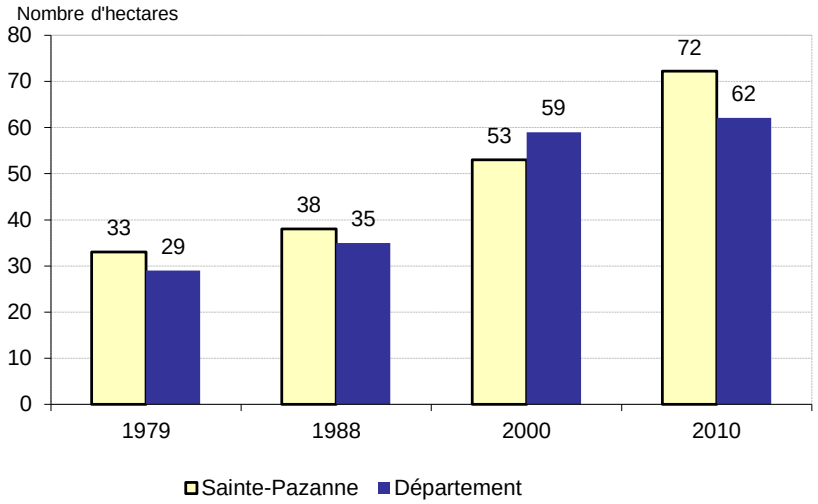
Source : *RGA 2000/2010 et mairie 2017*

38 exploitations professionnelles
ont leur siège sur la commune en 2015

***Une diminution du nombre d'exploitations agricoles depuis plus de 30 ans :* 38** exploitations professionnelles se maintiennent sur la commune en 2015, contre presque le triple en 1979.

Le territoire agricole s'inscrit dans les mutations observées à l'échelle communautaire ou départementale : une diminution et ***une concentration des exploitations agricoles (développement des formes sociétaires).***

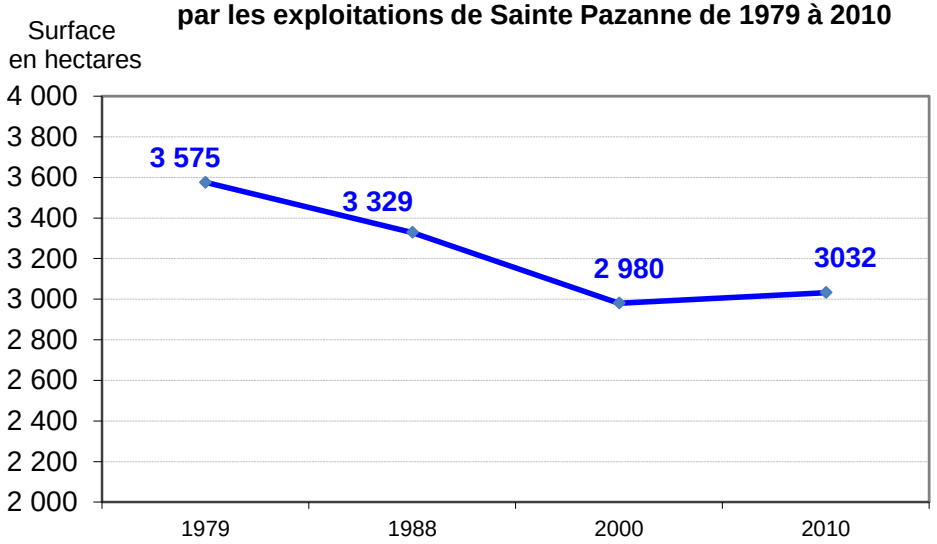
Evolution de la taille moyenne des exploitations professionnelles
(en hectares)



Source : *RGA 2000 et 2010*

Une activité agricole encore très présente, un renouvellement dans 10 ans

Evolution de la Superficie Agricole Utilisée par les exploitations de Sainte Pazanne de 1979 à 2010



Source : *RGA 2000/2010*

D'après les données RGA de 2010 **(absence de données superficie communale),** ***la SAU des exploitations couvrait 3032 hectares.***

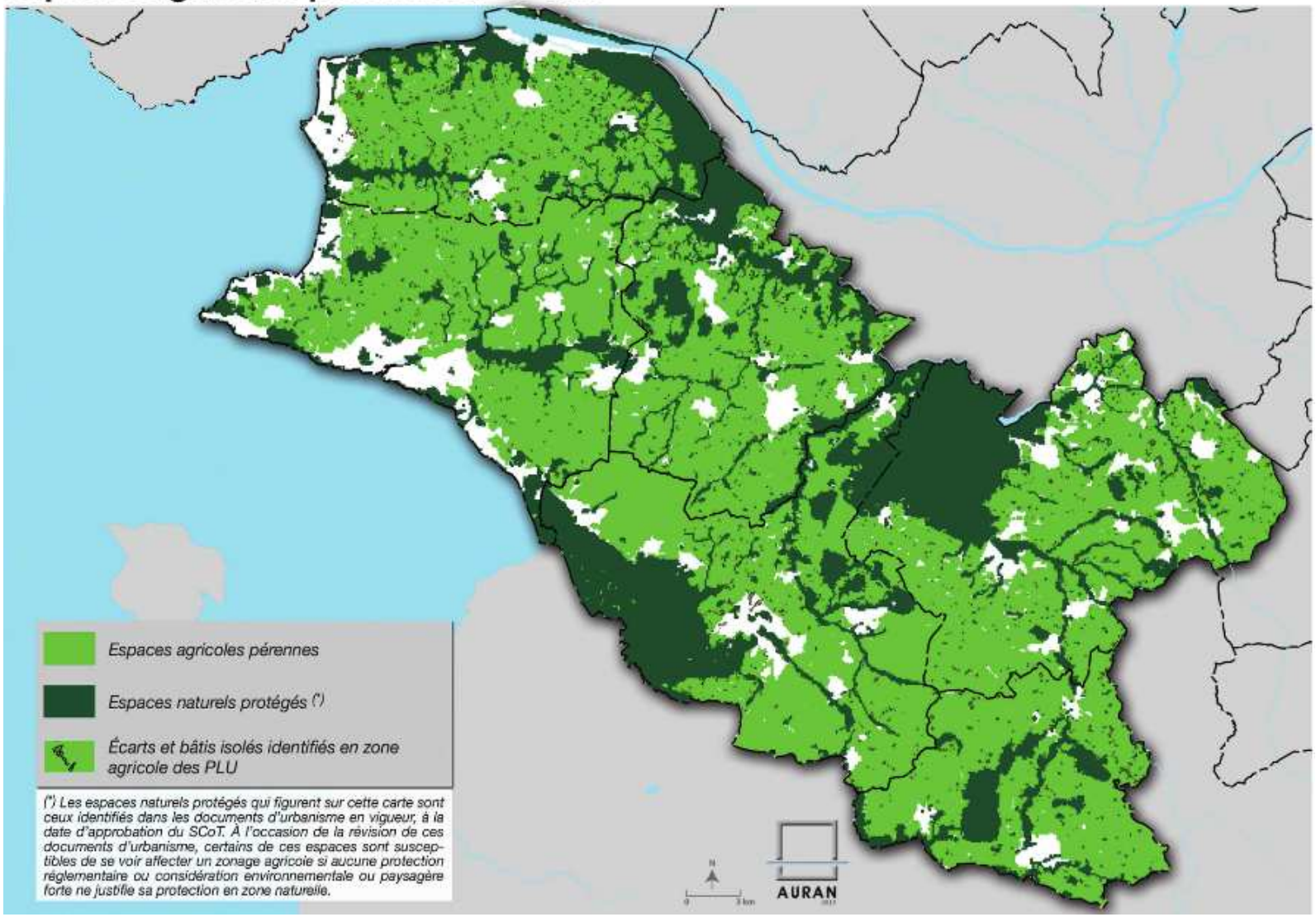
Les données RGA 2010 évoquent une **augmentation de la SAU des exploitations depuis 2000.**

Source : *mairie 2017*

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Assurer la préservation des espaces agricoles en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz

Espaces agricoles pérennes à 20 ans



Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Une activité agricole principalement tournée vers l'élevage

Commune de Sainte-Pazanne	1979	1988	2000	2010
Chefs et coexploitants-Total	159	140	107	nc
Chefs et coexploitants à temps complet	111	93	71	nc
Pop. familiale active sur les expl.	303	240	156	nc
UTA Familiales	230	174	100	s
UTA salariés	14	7	13	21
UTA totales (y c. ETA-CUMA)	245	182	115	81

Utilisation du sol	Nb d'exploitations				Superficie en ha			
Commune de Sainte-Pazanne	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Céréales	73	66	40	30	232	402	429	855
Fourrages en cult. Ppale	122	97	60	nc	3 165	2 805	2 141	nc
Superf. toujours en herbe	114	84	53	25	720	745	489	239
Superf. Agricole Utilisée	155	119	83	39	3 575	3 329	2 980	3 032
Terres labourables	117	90	51	nc	2 679	2 483	2 412	2 711
Blé tendre	65	49	27	21	171	211	219	332
Oléagineux	nc	7	17	9	nc	16	165	67
Maïs (total)	93	70	42	17	610	775	581	255
Prairies temporaires	110	78	41	nc	1 648	1 334	1 175	nc
Vignes	126	68	26	5	145	78	72	69
Superficie en fermage	105	89	54	nc	2 203	2 509	2 341	nc
Superficie drainée	*c*	29	34	nc	*c*	374	821	nc

Cheptel	Nb d'exploitations				Effectifs			
Commune de Sainte-Pazanne	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Vaches laitières	99	62	36	19	1 803	1 591	1 256	1 219
Vaches nourrices	18	19	14	5	109	193	232	126
Total bovins	115	84	46	23	6 468	6 047	5 188	3 487
Total chèvres	23	4	0	s	28	7	0	s
Total brebis	7	13	4	s	30	100	42	s
Total volailles	112	69	42	nc	9 222	61 407	159 061	nc
Total porcins	11	4	*c*	s	73	626	*c*	s

Source : *RGA 2000/2010*

La superficie des surfaces toujours en herbe diminue depuis 1988.
Une baisse sensible des superficies en vignes.

Le cheptel bovin est en diminution par rapport à 1979 (divisé par 2).
Depuis 1979, l'effectif des vaches laitières diminue.

Commune de Sainte-Pazanne

Département de la Loire-Atlantique

Rapport de Présentation

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME



Annexe 2 – Diagnostic agricole

A+B Urbanisme & Environnement

SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

Diagnostic agricole

Dans le cadre de la révision du PLU, le bureau d'études A+B a réalisé un diagnostic agricole sur la base de données existantes (RGA essentiellement) d'étude de terrain et d'une concertation avec les membres de la commission urbanisme. Les agriculteurs de la commune ont ensuite été rencontrés dans le cadre de rendez-vous individuels en mairie les 7 et 14 mars 2019 (26 exploitants ont été rencontrés sur les 29 exploitants invités).

Ce diagnostic a pour objectif de mettre en évidence les caractéristiques et enjeux de l'économie agricole communale afin de favoriser sa prise en compte dans les projets d'aménagement et de développement du territoire. La réflexion a ainsi été portée entre-autre sur l'identifications des bâtiments et sites de production et transformation, les productions et surfaces d'exploitation, les conditions de circulation des engins agricoles, les modes d'exploitations, les projets des agriculteurs et les transmissions envisagées pour ceux s'approchant de la retraite.
Le projet de zonage a été présenté et permis de faire émerger certaines demandes de la part des agriculteurs. Cette approche concertée avec les agriculteurs a permis d'avoir une pleine connaissance des incidences éventuelles des projets sur leur activité.

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Un espace agricole dynamique après une période de restructuration :

⇒ Depuis 1979, le nombre d'exploitations a chuté sur la commune même de Sainte-Pazanne : 97 exploitations professionnelles selon le Recensement Général Agricole (RGA) en 1979, contre 42 en 2010 (RGA) et 38 exploitations identifiées par la commune en 2015.

⇒ En début d'année 2019, en vue de l'organisation des entretiens individuels de mars 2019, la commune a identifié **29 exploitations** dont le siège social est sur le territoire communal de Sainte-Pazanne.

⇒ Les entretiens individuels montrent que les exploitations professionnelles s'organisent majoritairement sous formes sociétaires mais qu'il reste encore un certain nombre d'exploitation sous forme individuelles (17 GAEC/EARL/SCEA et 10 sociétés sous forme individuelle). La forme sociétaire est la forme privilégiée pour l'installation ou la reprise du capital d'exploitation pour un jeune désireux de s'installer en agriculture.

⇒ Au recensement général de l'agriculture, la Surface agricole utilisée (SAU) totale des exploitations de Sainte-Pazanne était de 3032 ha en 2010 et avait augmenté par rapport à 2000 (2980 ha) ce qui indique une stabilisation de la restructuration de l'agriculture sur la commune.

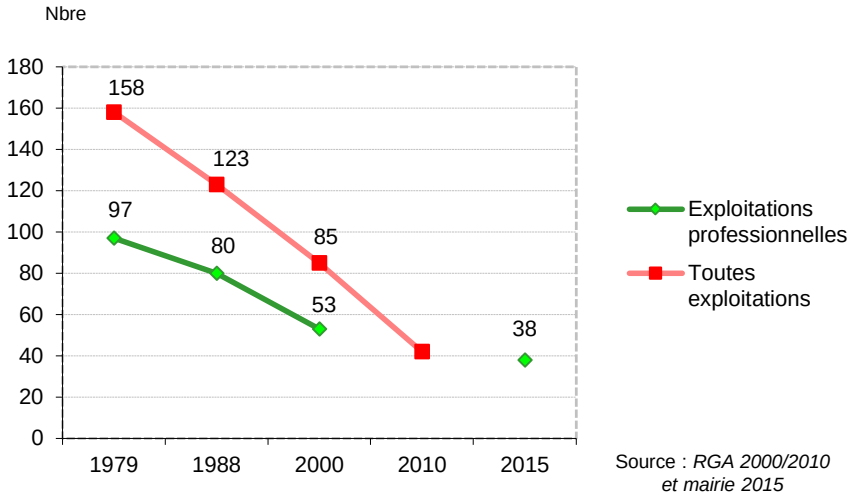
⇒ La surface agricole utile des 26 exploitations ayant leur exploitation sur Sainte-Pazanne rencontrées en 2019 est de 2969 ha, soit en moyenne **114 ha par exploitation**. Les terres de Sainte-Pazanne ne sont plus utilisées que par des exploitations qui ont leur siège sur Sainte-Pazanne et les exploitations de Sainte-Pazanne disposent de surfaces importantes sur les communes voisines (442 ha), dont Saint-Hilaire-de-Chaléons en particulier (133 ha).

L'agriculture à Sainte-Pazanne, une entreprise de 70 actifs en 2019 :

⇒ Les exploitations de la commune rencontrées en 2019 représentent près de 70 emplois (y compris 42 exploitants agricoles).

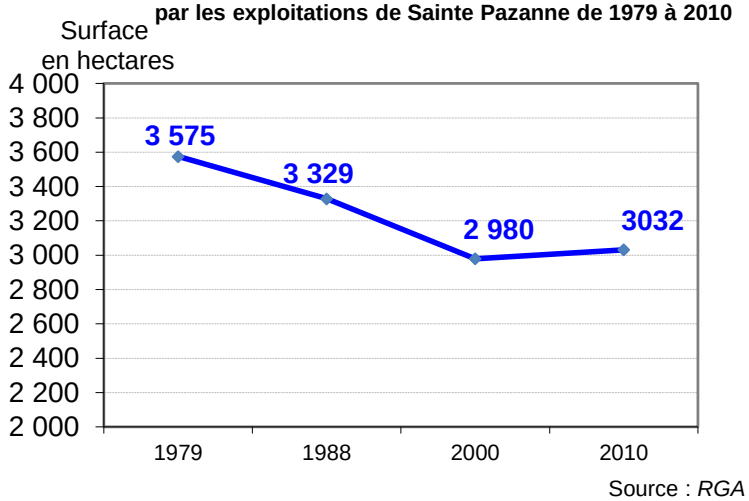
⇒ Après une période où le taux de renouvellement des exploitations après cessation d'activité était fort, les entreprises restantes semblent aujourd'hui consolidées et le nombre d'exploitation tend désormais à se stabiliser.

Evolution du nombre d'exploitations agricoles à Sainte Pazanne de 1979 à 2014



Source : *RGA 2000/2010 et mairie 2015*

Evolution de la Superficie Agricole Utilisée par les exploitations de Sainte Pazanne de 1979 à 2010



Source : *RGA*

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Une restructuration agricole qui est aujourd'hui stabilisée, une agriculture jeune sur le territoire

⇒La moyenne d'âge des agriculteurs rencontrés en 2019 est de 44 ans (moyenne d'âge des 42 agriculteurs sur les 26 exploitations rencontrées).

⇒Neuf agriculteurs ont plus de 55 ans et envisagent l'avenir de leur société de la manière suivante :

. 3 sont en GAEC avec un agriculteur associé plus jeune, la continuité de l'exploitation étant assurée par conséquent,

. 2 comptent transmettre à un enfant qui n'est pas encore installé,

. 1 s'arrête fin 2019 et transmet sont exploitation à 2 jeunes installés sur Saint-Hilaire-de-Chaléons,

. 1 pense transmettre à terme à une exploitation voisine, mais aucune démarche n'est engagée,

. 1 indique qu'un arrêt n'est pas d'actualité,

. 1 est locataire de bâtiments et pense arrêter l'exploitation en 2024 car les propriétaires ne souhaiteront probablement pas renouveler la location.

Une activité agricole traditionnellement tournée vers l'élevage, et une augmentation des cultures céréalières

⇒Les principales productions sont le lait, la viande, la culture des céréales.

⇒Il existe également sur la commune des élevages de porcs et de volailles, une chèvrerie, des exploitations de maraîchage et quelques vignes. A noter la présence d'un centre équestre localisé au nord du bourg.

⇒La superficie des surfaces toujours en herbe a nettement diminuée entre 2000 et 2010 (de 489 à 239 ha). Elle ne représente plus que 8% de la SAU totale en 2010 contre 16% en 2000. La part des terres labourables a quant-à elle augmenté sur la même période de 2412 à 2711 ha ainsi que les cultures céréalières.

⇒La part du blé tendre dans la SAU progresse régulièrement depuis 1979 (et elle est passée de 14 % en 2000 à18% en 2010).

Des fermes de tailles importantes et un parcellaire regroupé :

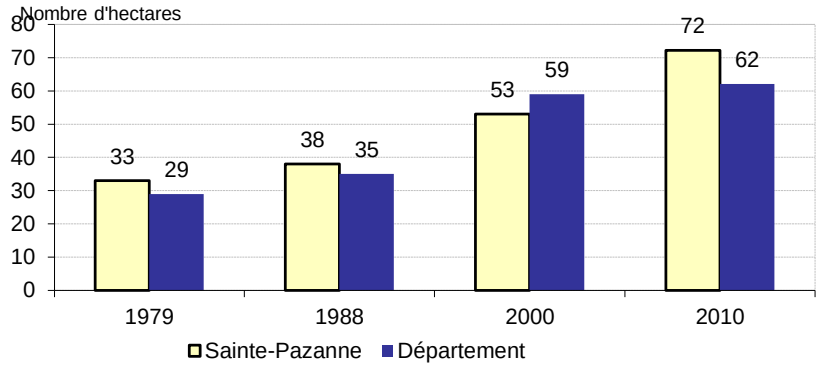
⇒La baisse du nombre d'exploitations s'est accompagnée d'une concentration des moyens de production et des terres entraînant une tendance à l'agrandissement des structures agricoles,

⇒la surface moyenne par exploitation a augmentée entre 2000 et 2010 : 53 ha en 2010, contre 38 ha en 2000 (données du RGA). **La surface moyenne par exploitation est de 114 ha en 2019** (donnée issue des rencontres individuelles avec les 27 agriculteurs exploitants de la commune).

⇒Cette moyenne cache cependant de fortes disparités : de petites structures foncières côtoient des structures beaucoup plus importantes : 17 disposent de 50 à 200 d'hectares, 2 exploitations de plus de 300 ha, les autres disposent de moins de 50 ha.

⇒L'exploitation des sols s'effectue par grands ensembles continus. Cette pratique permet à la fois de limiter les déplacements pour les travaux agricoles, mais aussi de rentabiliser les parcelles à leur maximum (minimiser la perte d'espace). Le risque de telles pratiques demeure le recul du système de haies bocagères et un impact paysager. Outre le caractère identitaire local fort, la gestion des eaux pluviales pourrait également être remise en cause.

Evolution de la taille moyenne des exploitations professionnelles
(en hectares)



Source : *RGA 2000 et 2010*

Une activité agricole principalement tournée vers l'élevage et de plus en plus céréalière

Commune de Sainte-Pazanne	1979	1988	2000	2010
Chefs et coexploitants-Total	159	140	107	nc
Chefs et coexploitants à temps complet	111	93	71	nc
Pop. familiale active sur les expl.	303	240	156	nc
UTA Familiales	230	174	100	s
UTA salariés	14	7	13	21
UTA totales (y c. ETA-CUMA)	245	182	115	81

Utilisation du sol	Nb d'exploitations				Superficie en ha			
Commune de Sainte-Pazanne	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Céréales	73	66	40	30	232	402	429	855
Fourrages en cult. Ppale	122	97	60	nc	3 165	2 805	2 141	nc
Superf. toujours en herbe	114	84	53	25	720	745	489	239
Superf. Agricole Utilisée	155	119	83	39	3 575	3 329	2 980	3 032
Terres labourables	117	90	51	nc	2 679	2 483	2 412	2 711
Blé tendre	65	49	27	21	171	211	219	332
Oléagineux	nc	7	17	9	nc	16	165	67
Maïs (total)	93	70	42	17	610	775	581	255
Prairies temporaires	110	78	41	nc	1 648	1 334	1 175	nc
Vignes	126	68	26	5	145	78	72	69
Superficie en fermage	105	89	54	nc	2 203	2 509	2 341	nc
Superficie drainée	*c*	29	34	nc	*c*	374	821	nc

Source : *RGA 2000 et 2010*

Cheptel	Nb d'exploitations				Effectifs			
Commune de Sainte-Pazanne	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Vaches laitières	99	62	36	19	1 803	1 591	1 256	1 219
Vaches nourrices	18	19	14	5	109	193	232	126
Total bovins	115	84	46	23	6 468	6 047	5 188	3 487
Total chèvres	23	4	0	*s*	28	7	0	s
Total brebis	7	13	4	*s*	30	100	42	s
Total volailles	112	69	42	nc	9 222	61 407	159 061	nc
Total porcins	11	4	*c*	s	73	626	*c*	s

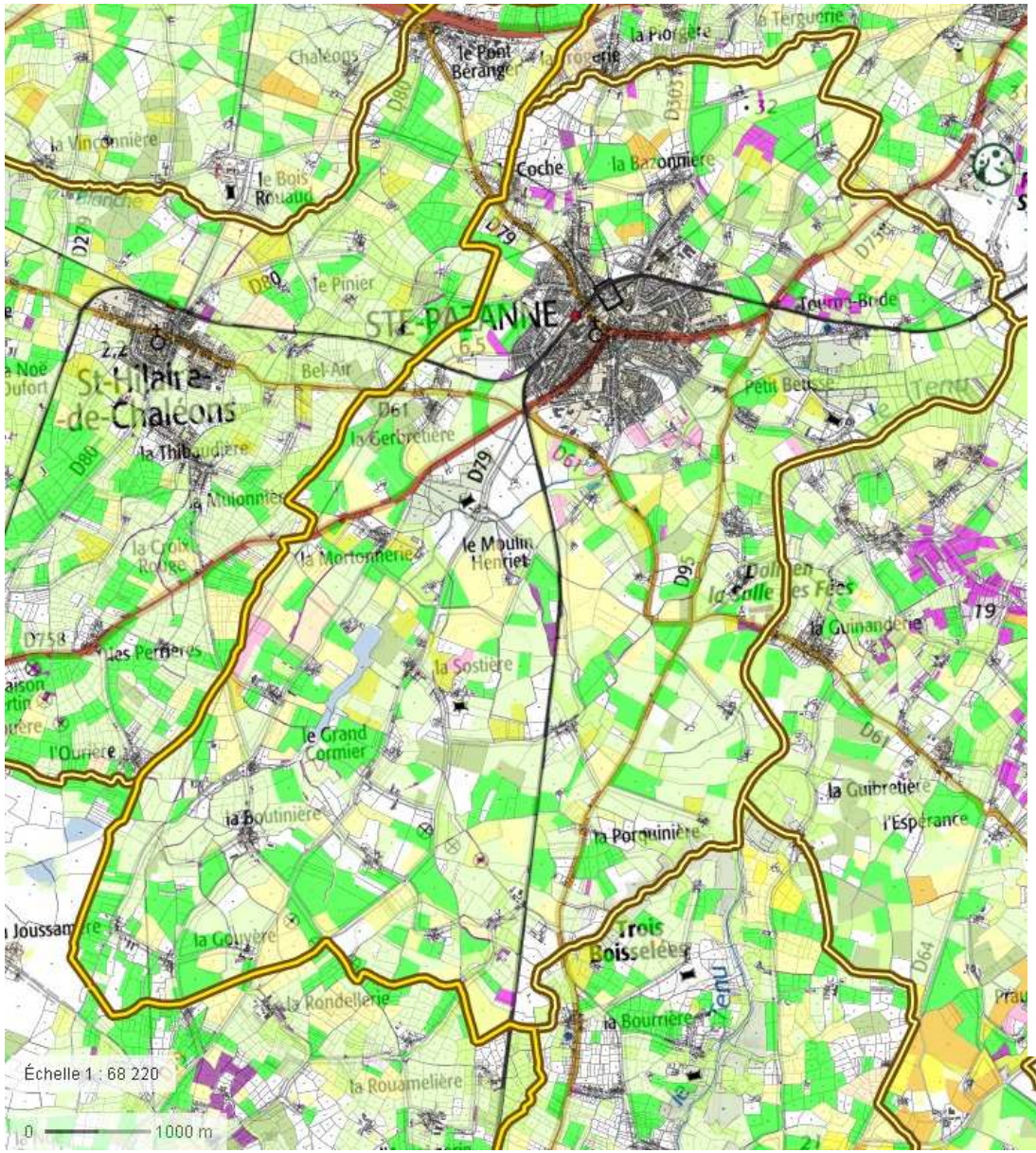
Source : *RGA 1979, 1988,2000 et 2010*

La superficie des surfaces toujours en herbe diminue entre 1988 et 2010.
Le cheptel bovin est en diminution entre 1979 et 2010 (divisé par 2). Depuis 1979, l'effectif des vaches laitières diminue également.
La superficie des terres labourables augmente ainsi que la production de céréales.
Une baisse sensible des superficies en vignes.

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

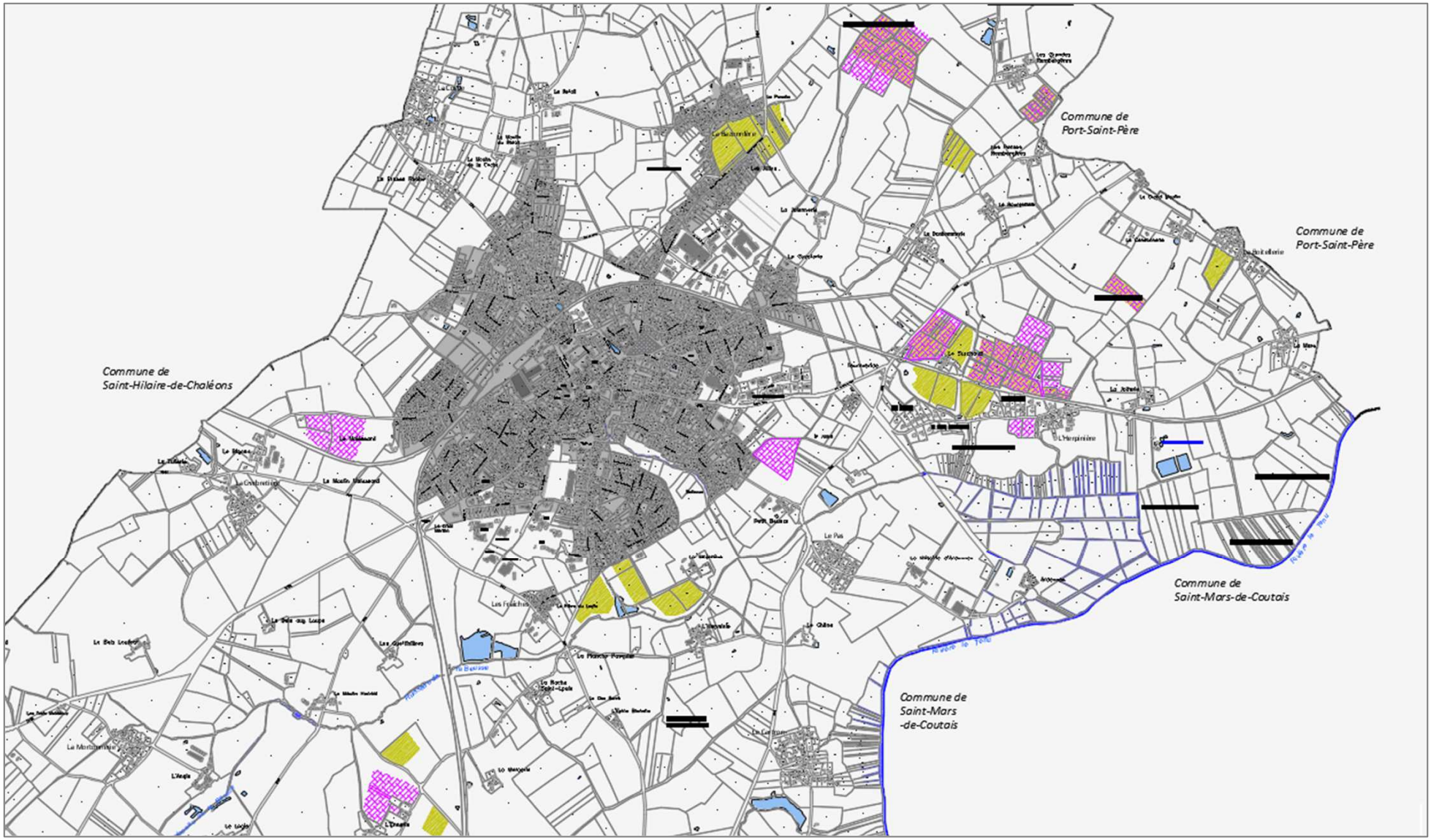
Cartographie des zones de cultures (déclarées par les exploitants en 2017)
Les parcelles de couleur sur la carte ci-contre sont cultivées de la manière suivante :
- vert : maïs.
- vert clair : prairies permanentes.
- jaune clair et foncé : blé tendre et autres céréales.
- rose : légumes (haricot/flageolet/ petit pois/poireau) et des fruits
- violet : vignes.

L'occupation des sols du territoire communal est surtout caractérisé par la présence de cultures de maïs et autres céréales.
Les prairies permanentes sont surtout localisées près du Tenu au nord-est, le maraîchage est présent au sud de l'agglomération, et quelques vignes éparses sont identifiable au nord.
Des secteurs AOC viticoles concernent le nord du territoire communal (cf. extrait cartographique ci-après).



Source : Geoportail, registre parcellaire graphique (RPG 2017)
Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt

Cartographie des secteurs AOC Muscadet et Gros Plant



Source : Report sur fonds cadastral des cartographies fournies par les services de l'INAO

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Une production bio très représentée sur le territoire, 10 exploitations « bio » en 2019 :

- Quatre exploitations laitières produisent du lait bio et une exploitation laitière est en cours de reconversion,
- Une exploitation de bovins viande est en cours de conversion bio,
- Une chèvrerie produit des fromages de chèvre bio,
- Trois exploitations maraîchères produisent des fruits et légumes bio.

Une diversification de l'agriculture qui s'affirme :

- Une exploitation de lait et de porcs, un éleveur de bovin viande, la chèvrerie, un viticulteur, les maraîchers réalisent une partie de leurs débouchés par la vente directe aux consommateurs. Ce sont tous des producteurs de produits « bio ».
- Un exploitant producteur de lait propose un hébergement touristique à la ferme sous la forme de camping et souhaite développer l'agro-tourisme.
- Un viticulteur propose la dégustation et visite de sa cave et dispose des labels 'vignoble et découverte' et 'cave touristique du val de Loire'
- La valorisation économique du bois de la haie à travers la mise en place d'une filière bois-énergie dédiée (c'est-à-dire, sous forme de bois déchiqueté - plaquettes bocagères) n'est pour le moment pas engagée par les agriculteurs de la commune. Le bois est coupé pour la consommation personnelle, en bois de chauffage. Si vente il y a, elle reste informelle.

Les déplacements liés aux pratiques agricoles parfois difficiles

⇒ Les difficultés de traversée du bourg sont mentionnées à plusieurs reprises : dos d'ânes, rétrécissements, mobiliers urbains, cœur ancien du bourg devant la boucherie… Plusieurs agriculteurs ont également évoqué des difficultés liés à un matériel agricole toujours plus large alors que la largeur des routes n'a pas changée.

⇒ Les gens qui partent des lotissements de la Bazonnière et la Guyauterie pour aller directement sur la route de Nantes génèrent des encombrements routiers : les véhicules attendent désormais pour emprunter la route de Nantes .

⇒ Un agriculteur évoque une problématique pour traverser le bourg pour rejoindre son deuxième site au nord de la commune, mais il s'adapte pour gêner le moins possible la circulation et pour être efficace dans ses déplacements.

⇒ Un agriculteur indique que la CUMA est de l'autre côté du bourg : cela suppose pour lui de traverser le bourg, ce qui n'est pas possible avec certains de ses engins agricoles. Il est donc amené à prendre des grands axes routiers pour contourner le bourg, et cela engendre des problèmes de sécurité car les véhicules roulent vite sur ces axes.

⇒ Un agriculteur localisé à l'ouest du bourg évoque une double contrainte pour son exploitation laitière, car les vaches doivent passer la route départementale et la voie ferrée pour passer d'une parcelle à l'autre.

⇒ La route de Sainte-Pazanne à Machecoul est dangereuse, la RD de Port-Saint-Père est également chargée et sa traversée compliquée.

⇒ Un agriculteur mentionne l'incivilité d'habitants qui se promènent sur des propriétés agricoles privées et se mettent en danger.

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Les principaux enjeux agricoles pour la commune de Sainte-Pazanne

- **La recherche d'un équilibre entre développement urbain et agricole.** Les agriculteurs de la commune ont besoin de sécurité et de visibilité foncière pour gérer leurs activités, pour anticiper et s'adapter. Comme certains agriculteurs pratiquent l'élevage, cette nécessité est renforcée par les besoins en surface d'épandage.

- La prise en compte des enjeux agricoles passe aussi par **des choix d'aménagement et de développement du territoire économes d'espace**. L'enjeu est de préserver l'espace agricole du mitage, d'organiser l'urbanisation au sein ou dans la continuité des tissus urbains existants et de prévoir des formes et densités urbaines permettant de limiter les consommations d'espaces agricole. Il s'agit d'assurer la préservation des espaces agricoles en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz (cf. pages suivante).

- **Prendre en compte dans la définition des projets les sites d'exploitation localisés à proximité du bourg :** sites de maraîchages bio au sud du bourg et centre équestre localisé au nord de l'agglomération.

- **Limiter la constructibilité sur les secteurs AOC viticoles Muscadet et Gros Plant**

- **Prendre en compte les circulations des engins agricoles dans les actions de retraitement des voies du bourg, et intégrer de manière générale les circulations des engins agricoles dans les réflexions des projets d'aménagement**

- **Le soutien des initiatives de diversification de l'activité agricole** (vente directe, agro-tourisme, développement de la filière bois-énergie.)

- **L'entretien par l'agriculture des qualités naturelles et paysagères de la commune, de la trame verte et bleue**

  Des continuités écologiques sont identifiées au sein de l'espace agricole. Ces continuités s'appuient sur la trame bocagère, sur les boisements et/ou sur la présence de zones humides, cours d'eau ou talweg.

  Le maillage de haies participe à la qualité paysagère de la commune, au bien-être des animaux, à l'intégration des constructions et exerce un ensemble de fonctions agronomiques et environnementales (brise-vent, anti-érosive, épuratoire, etc.). Ces haies participent fortement à la mise en scène du paysage de Sainte-Pazanne.La préservation des qualités naturelles et paysagères de la commune implique une gestion par l'agriculture.

Une cartographie à l'échelle communale des exploitations :

⇒ Dans le cadre des entretiens individuels, la localisation des sièges, des bâtiments d'exploitations, des logements de fonction, des tiers voisins, des hangars, éventuels projets… a été vérifiée sur les plans cadastraux et a permis de vérifier que le projet de PLU était adapté à la réalité du territoire (cf. page suivante) .

Diagnostic agricole

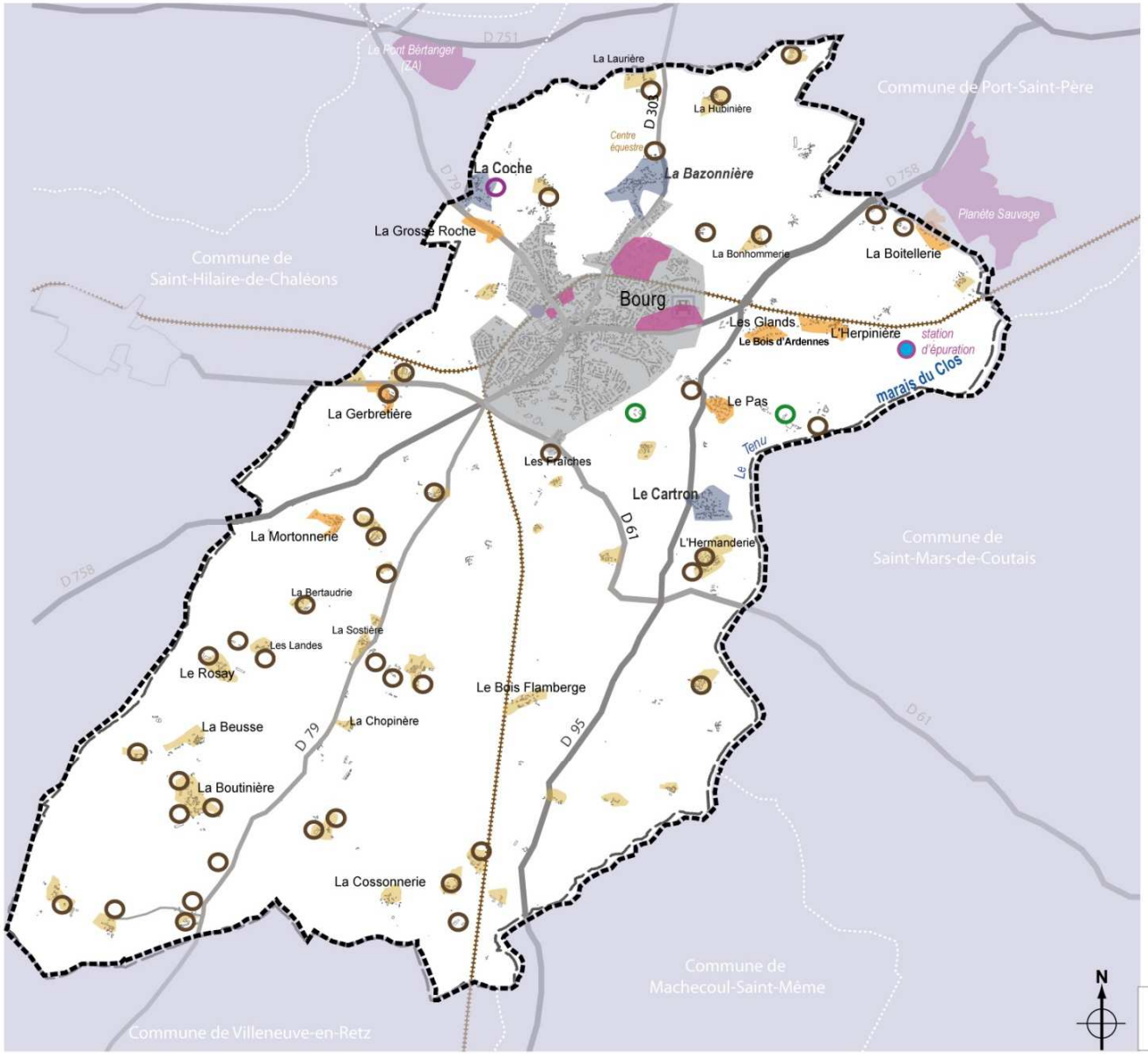
Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Commune de **Sainte-Pazanne**
Révision du P.L.U.

Illustration graphique indicative - juin 2019

Les exploitations agricoles de Sainte Pazanne

(en 2019)



Les principaux sites d'exploitation agricole

- Site d'exploitation agricole
- Site d'exploitation agricole (activité maraîchère dominante)
- Site d'exploitation viticole

Armature urbaine de la commune

- Bourg de Sainte-Pazanne
- ***Village***
- **Forme complexe moderne assimilée à un village**
- Forme complexe moderne assimilée à un hameau / hameau consistant
- Autres hameaux et lieux-dits

Repères

- Principaux sites d'activités économiques
- Limite communale

0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DINO-1-44-0030

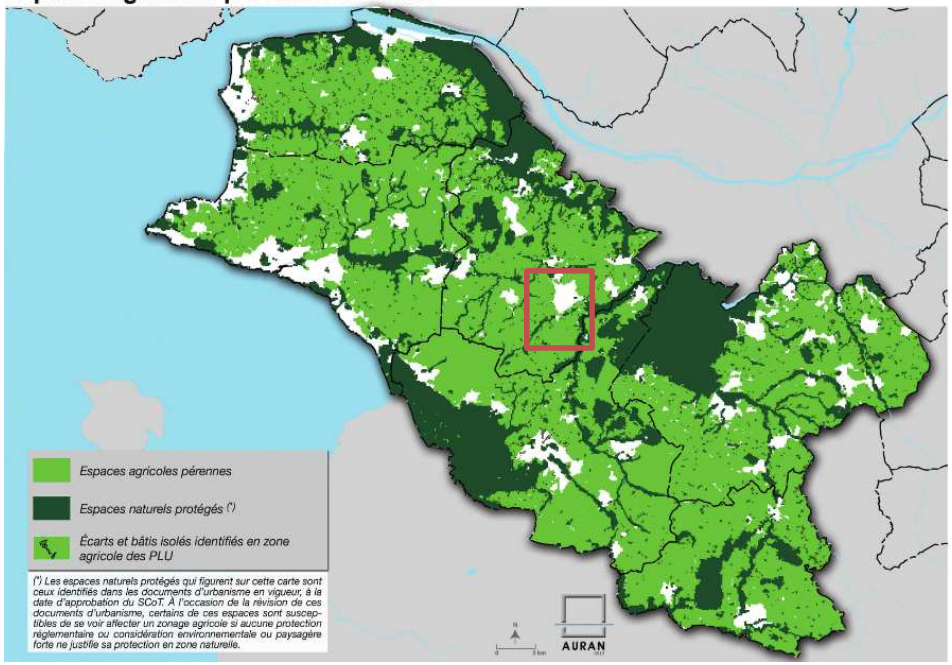
A+B Urbanisme & Environnement

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Les espaces agricoles pérennes (EAP) du Scot du Pays de Retz :

Le SCoT définit un projet pour le développement durable d'un territoire à un horizon de vingt ans.
Il est destiné à rendre cohérentes les politiques publiques des communes et des intercommunalités, en fixant les orientations générales de l'organisation de l'espace et en déterminant les grands équilibres entre espaces urbains, naturels et agricoles.

Espaces agricoles pérennes à 20 ans



Source : Annexe du ScoT du Pays de Retz (atlas)

La prise en compte de la Charte agricole et son volet viticole :

Le 13 février 2012, le préfet de la Loire-Atlantique et les présidents de la Chambre d'Agriculture, du Conseil Général et de l'Association Fédérative des Maires signent la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

Chacune des parties signataires y réaffirme sa volonté d'assurer l'avenir de l'agriculture qui occupe et entretient près des deux tiers du département, et par conséquent son engagement à veiller à la limitation de la consommation des surfaces qui lui sont indispensables.

En effet, l'évolution de la démographie et des modes de vie s'accompagnent d'une extension urbaine et d'un développement des infrastructures fortement consommateurs de terres agricoles, au point de devenir une réelle menace pour la pérennité de cette activité.

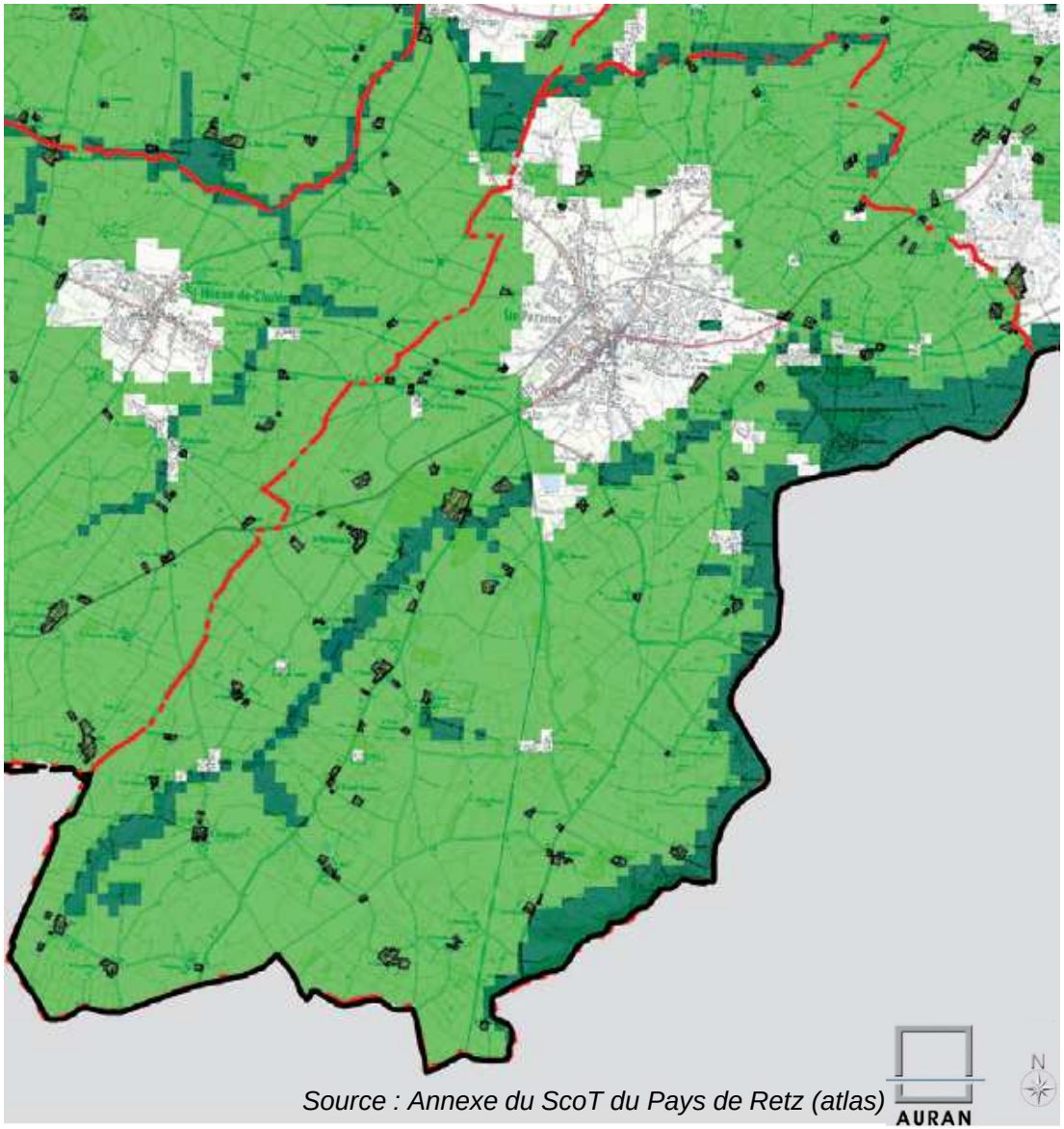
La charte n'est pas un document opposable réglementairement : elle est un recueil de valeurs et de principes partagés des différents partenaires au sujet de l'aménagement et de la gestion de l'espace notamment agricole.

L'objectif de la charte est d'être au service des acteurs de l'aménagement du territoire et en particulier des élus locaux. Elle présente les outils disponibles et propose des recommandations en matière de gestion économe de l'espace, de construction en zone agricole et rurale ou pour les zonages d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Source : http://www.loire-atlantique.chambagri.fr

Une activité agricole restructurée et prédominante sur le territoire

Assurer la préservation des espaces agricoles de Sainte-Pazanne en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz



(*) Les espaces naturels protégés qui figurent sur cette carte sont ceux identifiés dans les documents d'urbanisme en vigueur, à la date d'approbation du SCoT. À l'occasion de la révision de ces documents d'urbanisme, certains de ces espaces sont susceptibles de se voir affecter un zonage agricole si aucune protection réglementaire ou considération environnementale ou paysagère forte ne justifie sa protection en zone naturelle.

Source : Annexe du ScoT du Pays de Retz (atlas)

Commune de Sainte-Pazanne

Département de la Loire-Atlantique

Rapport de Présentation

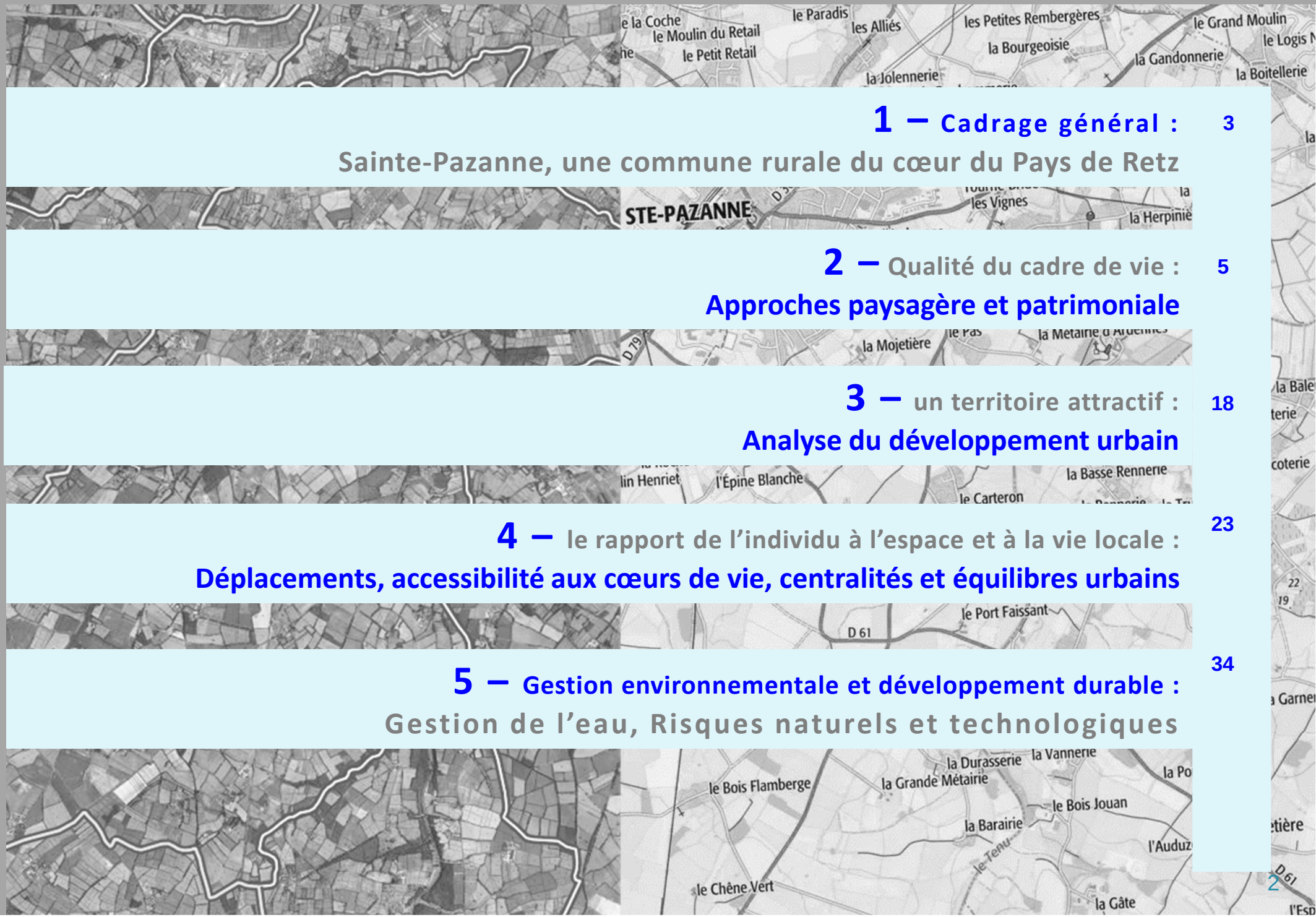
Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



Annexe 3 – Eléments complémentaires du diagnostic territorial

A+B Urbanisme & Environnement

Commune de Sainte-Pazanne - Plan Local d'Urbanisme



1 – Cadrage général : Sainte-Pazanne, une commune rurale du cœur du Pays de Retz 3

2 – Qualité du cadre de vie : Approches paysagère et patrimoniale 5

3 – un territoire attractif : Analyse du développement urbain 18

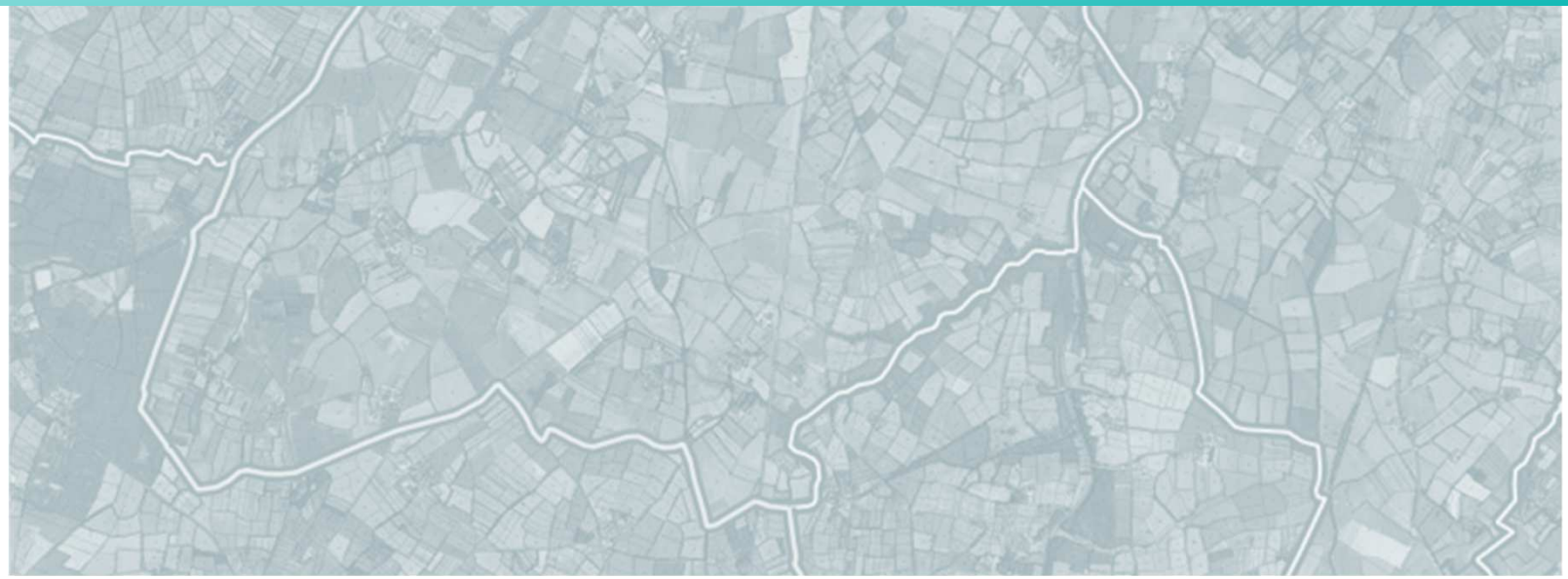
4 – le rapport de l'individu à l'espace et à la vie locale : Déplacements, accessibilité aux cœurs de vie, centralités et équilibres urbains 23

5 – Gestion environnementale et développement durable : Gestion de l'eau, Risques naturels et technologiques 34

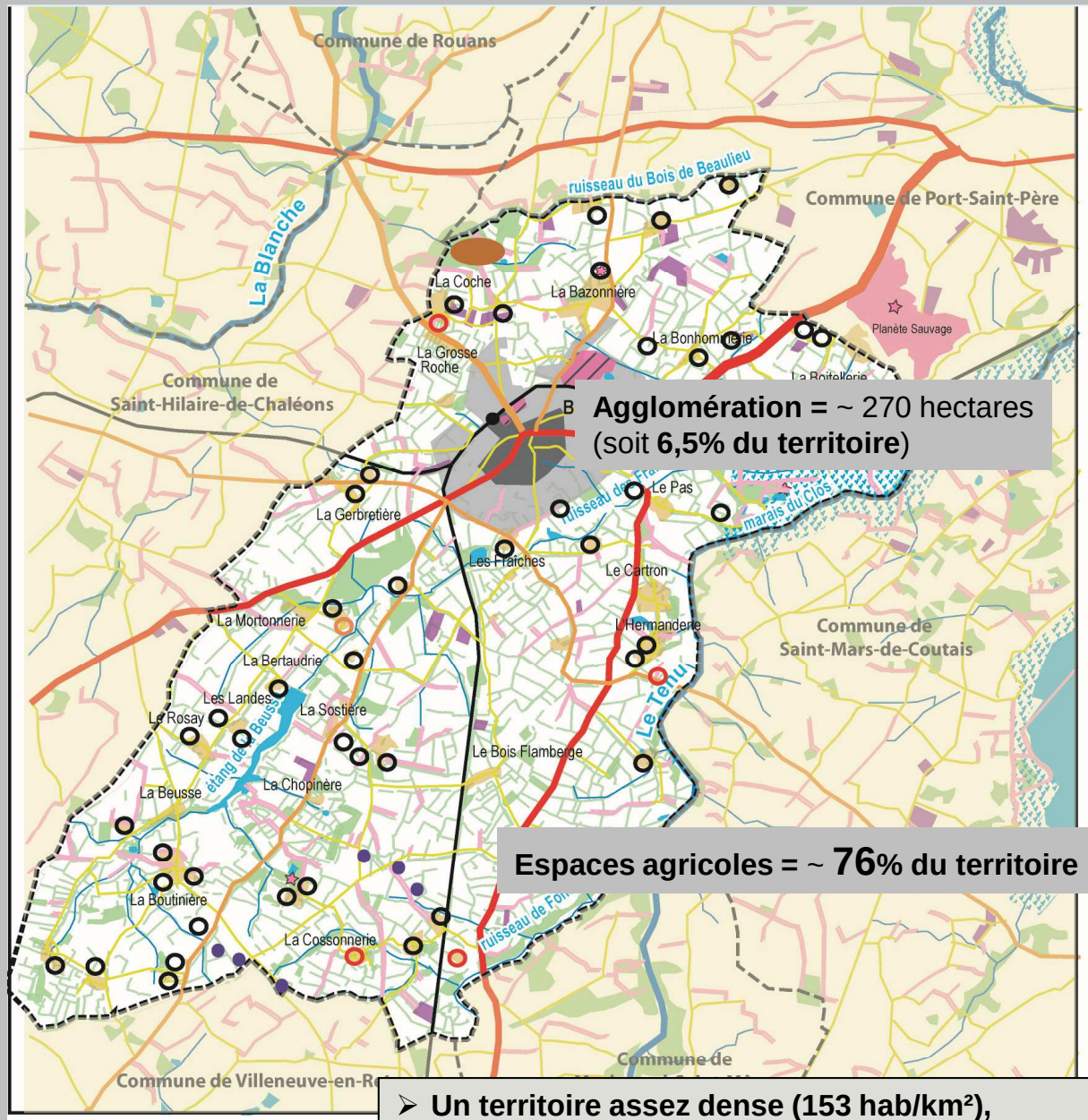


Diagnostic territorial

1 - Cadrage général : Sainte-Pazanne, une commune rurale du cœur du Pays de Retz



Occupation des sols : un territoire rural encore très agricole, la place affirmée de l'agglomération



Agglomération = ~ 270 hectares (soit **6,5% du territoire**)

Espaces agricoles = ~ 76% du territoire

- **Un territoire assez dense (153 hab/km²),**
- **Héritage d'une structuration rurale : ~ 100 écarts** (villages, hameaux, lieux-dits)

Une agglomération très affirmée
- Dense : centre bourg ancien
- Extensions du centre-bourg
- Zone d'activités économiques

Une campagne animée
- Habitat diffus : villages, hameaux, écarts, maisons isolées
- Activités touristiques ou de loisirs
- Carrière
- Site d'exploitation agricole
- Site d'exploitation agricole PLU en vigueur

Un espace agricole et bocager prédominant
- Vignes
- Espaces boisés
- Haies
- Cours d'eau
- Marais

Un territoire bien desservi
- Gare
- Voies structurantes de transit
- Voies de liaisons intercommunales
- Voies de desserte locale
- Chemins ruraux
- Voie ferrée
- Station d'épuration
- Eoliennes

0 500 1000 m

N

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DINO-1-44-0030

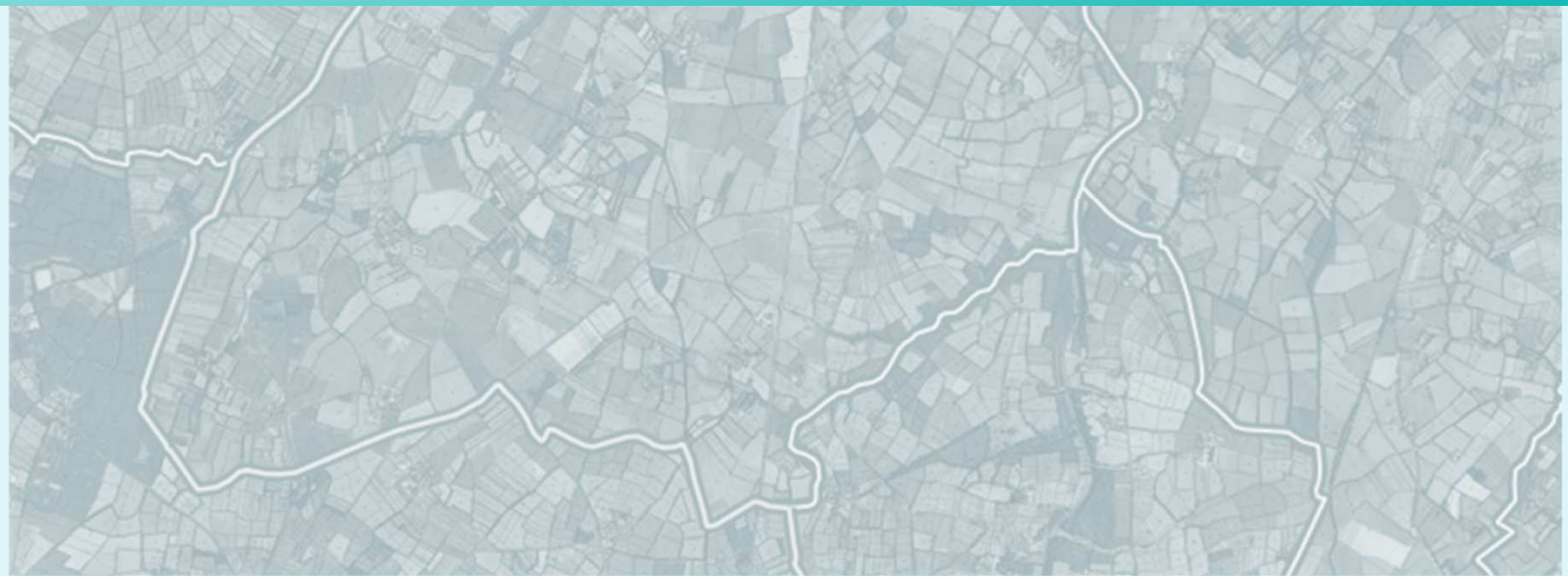
A+B Urbanisme & Environnement



Diagnostic territorial

2 – Qualité du cadre de vie :

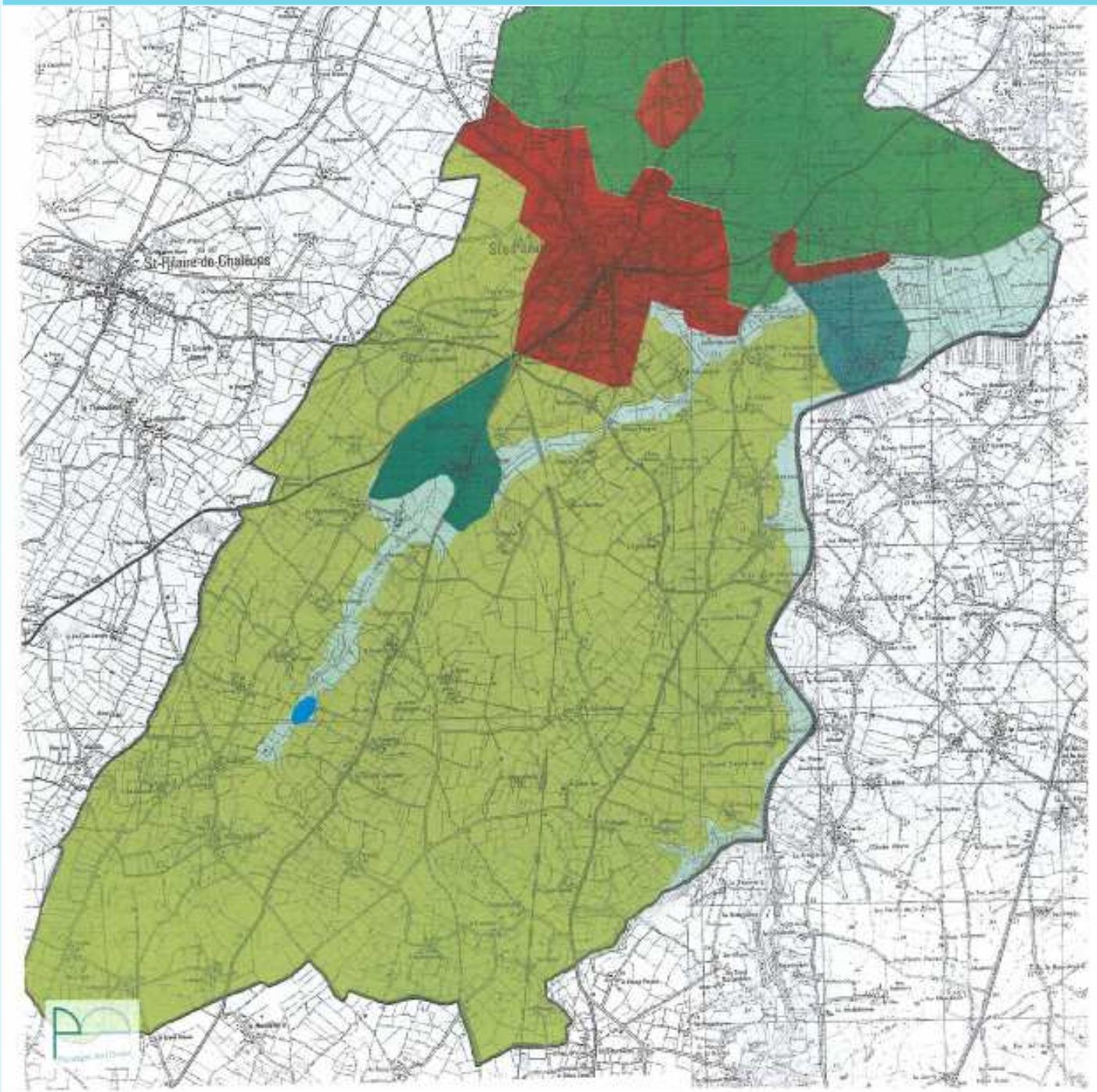
approches paysagère et patrimoniale



Qualité du cadre de vie : approches paysagère et patrimonial

2-1. Un territoire bocager

Les grandes entités paysagères



Diagnostic paysager

Entité agricole bocagère:
_ grande qualité de haies
_ alternance des vues courtes et lointaines
_ bonne intégration des hameaux et exploitations agricoles

Micro-paysage alliant qualité paysagère et qualité architecturale
_ le domaine du moulin Henriet
_ le château d'Ardennes
_ ils sont à préserver

Les marais et les vallons humides
_ ils sont à préserver

Le paysage agricole urbanisé
_ présence de nombreuses extensions d'urbanisation, autour du village de la Bazonnière
_bocage plus résiduel, absence de boisements
_ vues dégagées

L'agglomération
_ bonne intégration de la frange urbaine au sud
_ intégration plus difficile au nord, de par la faiblesse du bocage
_ préserver le vallon au sud du bourg

L'étang de la beusse
_ aire de pique-nique signalée
_ un aménagement pour l'accessibilité et la mise en valeur du plan d'eau serait intéressant

0 500m 1km

Source : rapport de présentation du PLU, Paysages de l'Ouest, 2003

Cônes de vue sur des points de repère forts du paysage







Cônes de vue sur les éoliennes



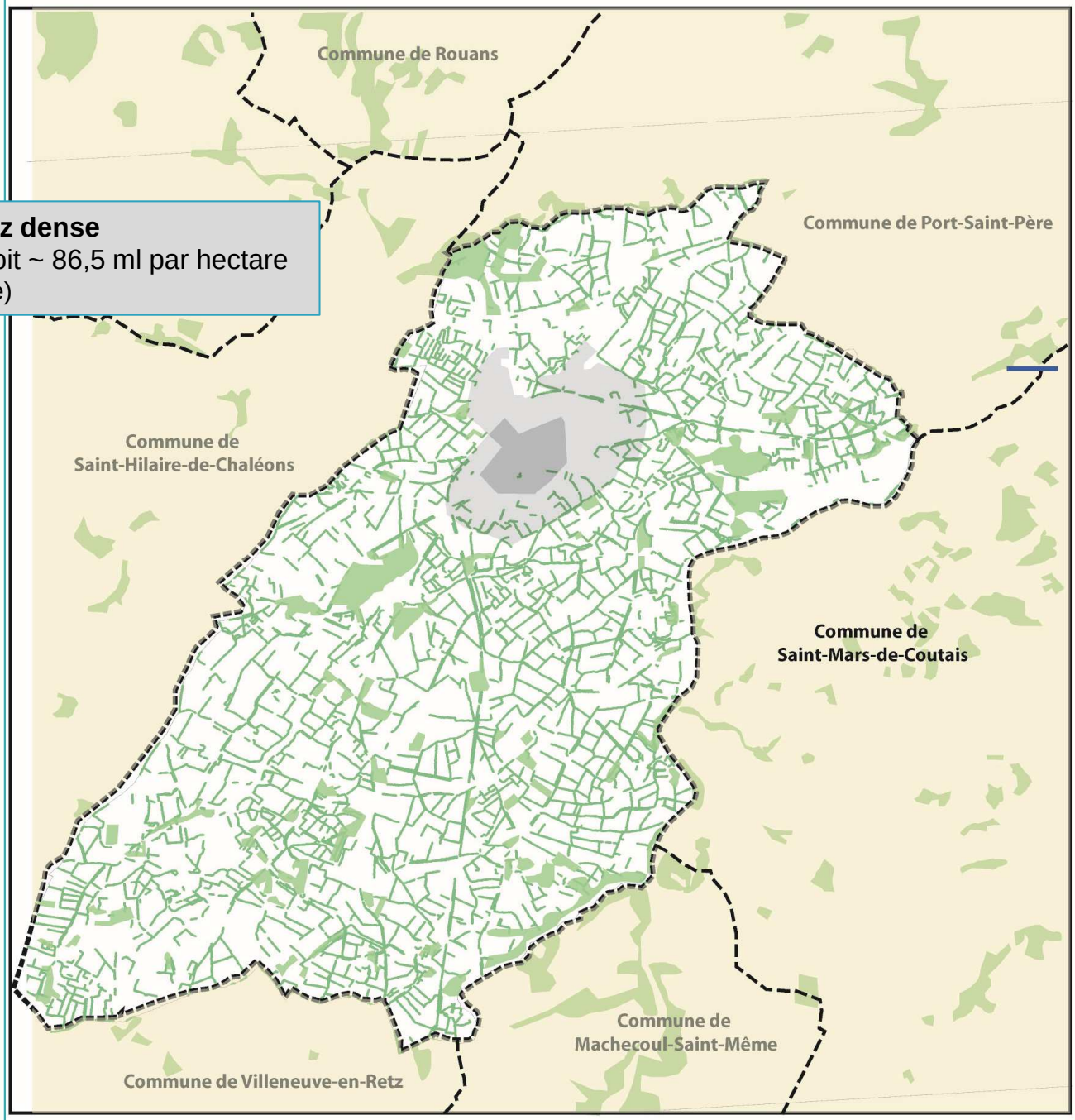
Cône de vue sur le clocher et les franges Sud du bourg perçu depuis le secteur du Pas (le long de la RD)
Au premier plan, la vallon du ruisseau es Fraiches



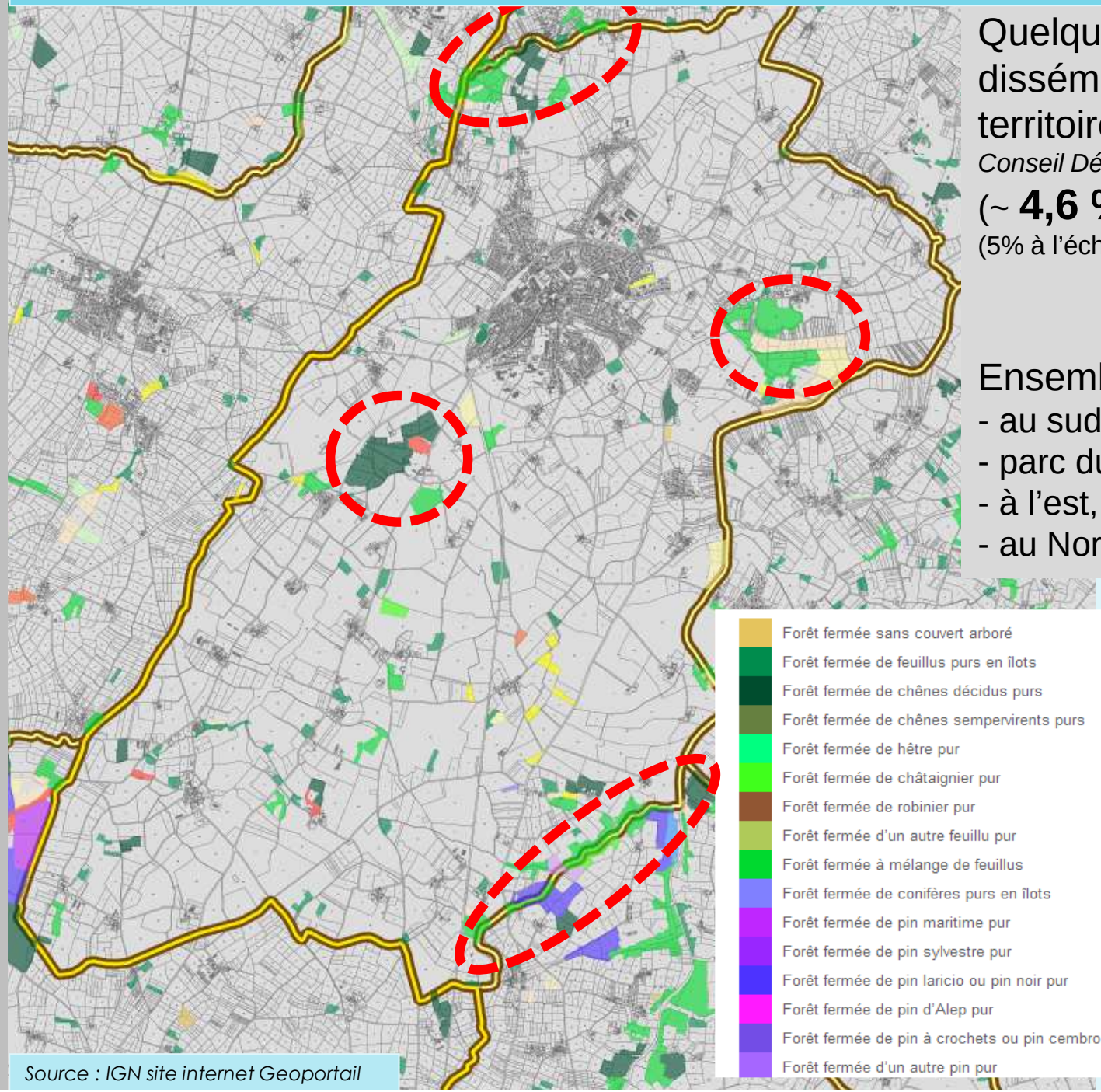
Cône de vue sur le clocher depuis l'Est du bourg

L'empreinte forte du maillage bocager dans les paysages

Un maillage bocager assez dense
~ 360 kml en 2009 (FRC) soit ~ 86,5 ml par hectare
(56,1 ml/ha en Loire Atlantique)



Des boisements épars



Source : IGN site internet Geoportail

Quelques petits boisements disséminés sur l'ensemble du territoire = **193 ha** *(source : BDMOS 2012, Conseil Départemental)*

(~ **4,6 %** du territoire communal)

(5% à l'échelle du SCoT, 8% à l'échelle du département)

Ensembles boisés plus marqués :

- au sud-est au sein de la vallée du Tenu
- parc du château du Moulin Henriet
- à l'est, bois d'Ardennes
- au Nord de la carrière de La Coche

Des paysages plus refermés et des ambiances intimistes



Talus bocagers le long de voies ou de chemins ruraux







Coulée verte au sein du bourg

Des sites de qualité paysagère liés à l'eau : ruisseaux, marais et zones humides





Marais et vallée du Tenu



Prairies et ripisylves
le long du ruisseau des Fraîches

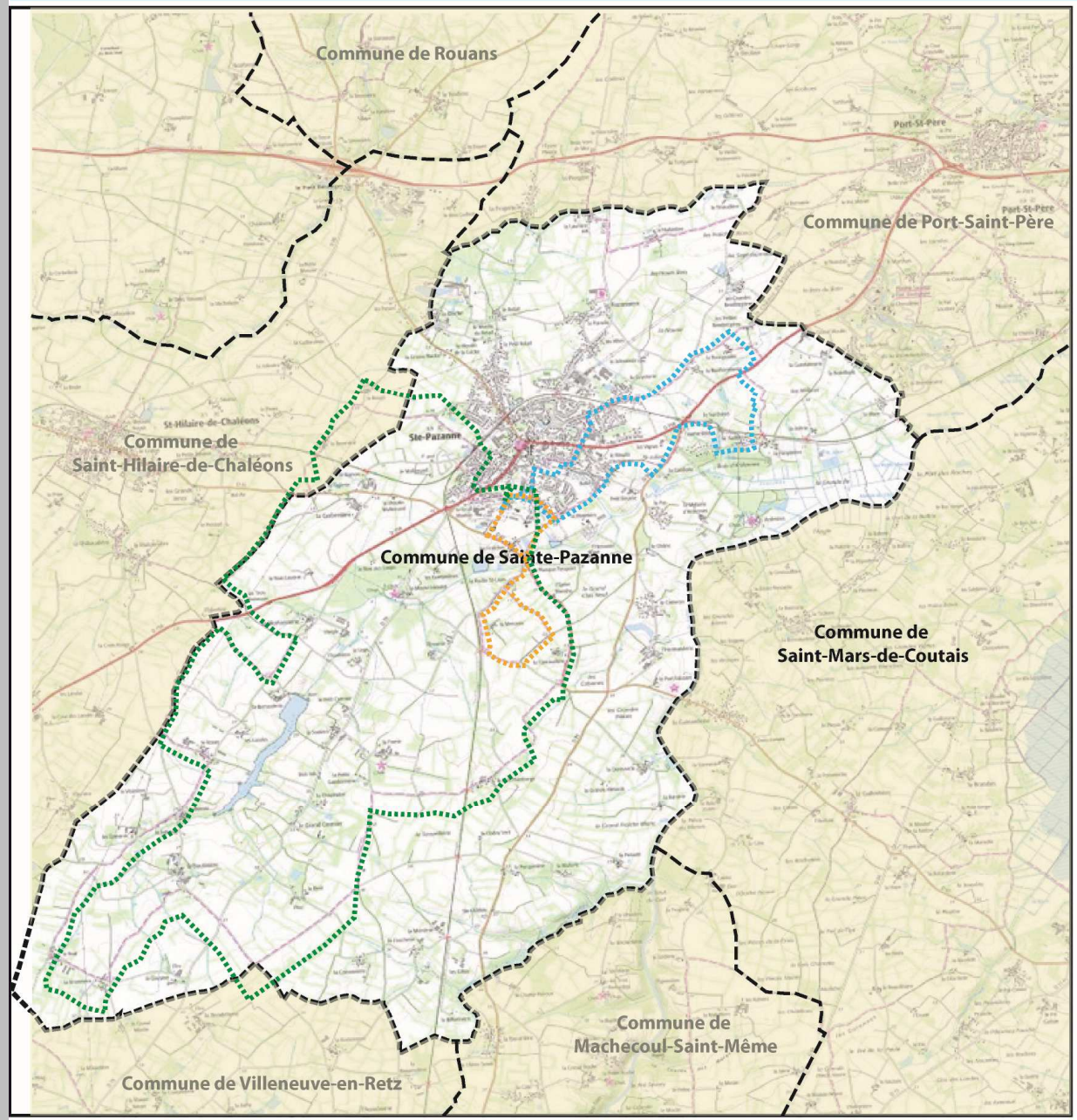


Zones humides vers La Cossonnerie



Étang de La Beusse

Une valorisation des paysages par les cheminements de randonnée



Des chemins ruraux qui invitent à la promenade et à la découverte du patrimoine bâti et naturel de Sainte-Pazanne

- Circuit de la Roche Saint-Louis (7 Km)
- Circuit de l'Aqueduc (9,5 Km)
- Circuit du Sud (25 Km)

Repères

- Limite communale



0 500 1000 m

N

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DINO-1-44-0030

A+B Urbanisme & Environnement

Qualité du cadre de vie : approches paysagère et patrimonial

2-2. Un patrimoine bâti de qualité

Qualité paysagère liée au patrimoine et au 'petit patrimoine'

D'un patrimoine connu et reconnu…



Château du Moulin Henriet





église



Château d'Ardennes



Château de l'Ennerie

Qualité paysagère liée au patrimoine et au 'petit patrimoine'

… à un patrimoine rural qui forge l'identité communale



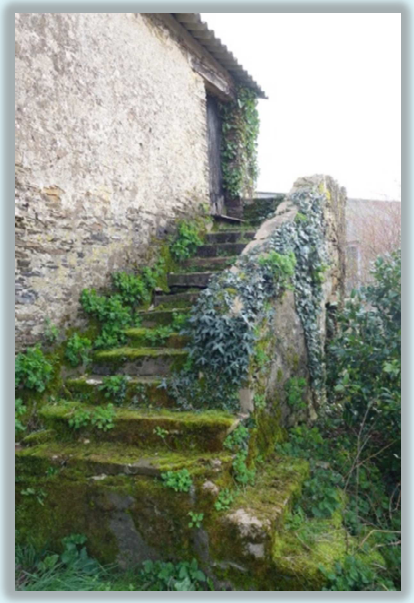
Du patrimoine pouvant être valorisé par changement de destination : exemple de la Grange Le Bois Flamberge



Exemple de lieu-dit de qualité patrimoniale : le Bois Louérat



Métairie d'Ardennes



Elément de 'petit patrimoine' à L'Angle



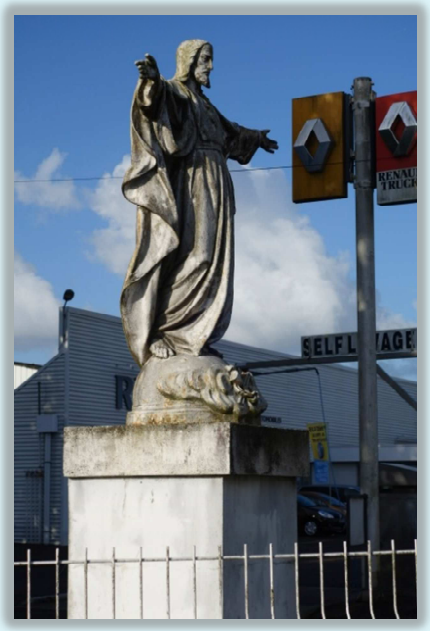
Moulin du Malessard



Du patrimoine rénové et entretenu : exemple sur Sainte Clotilde

Qualité paysagère liée au patrimoine et au 'petit patrimoine'

le 'petit patrimoine'



Rue du Ballon

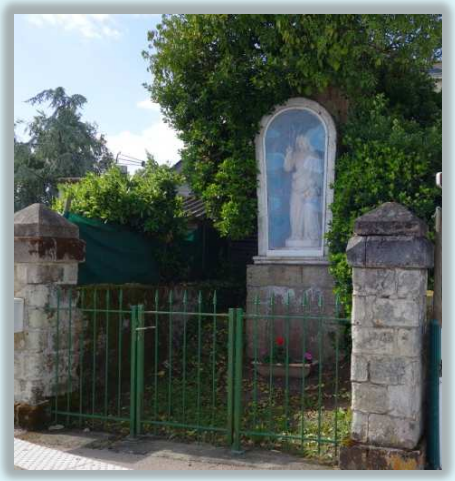


La Cossonnerie





Puits (La Beusse)



Vierge rue Roche Blanche

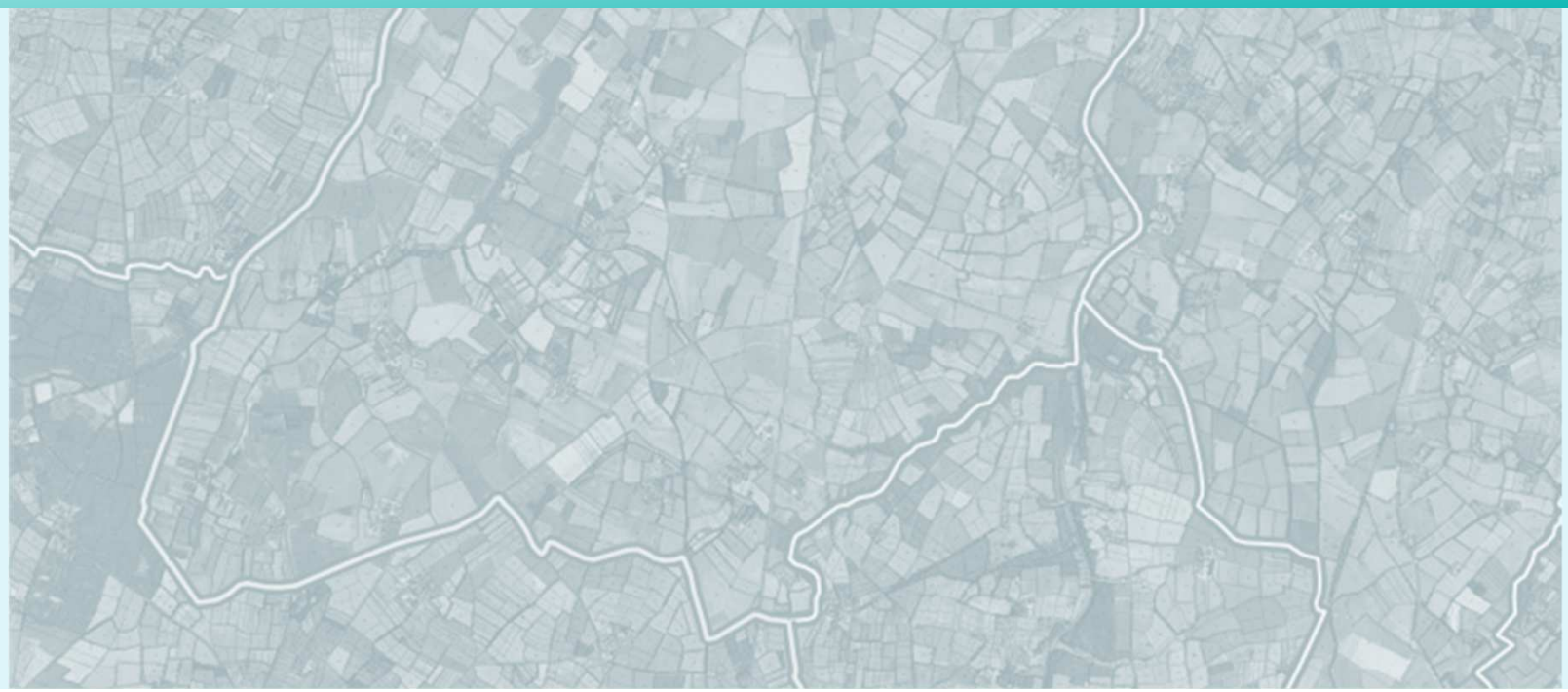


Croix (Le Bois Flamberge)



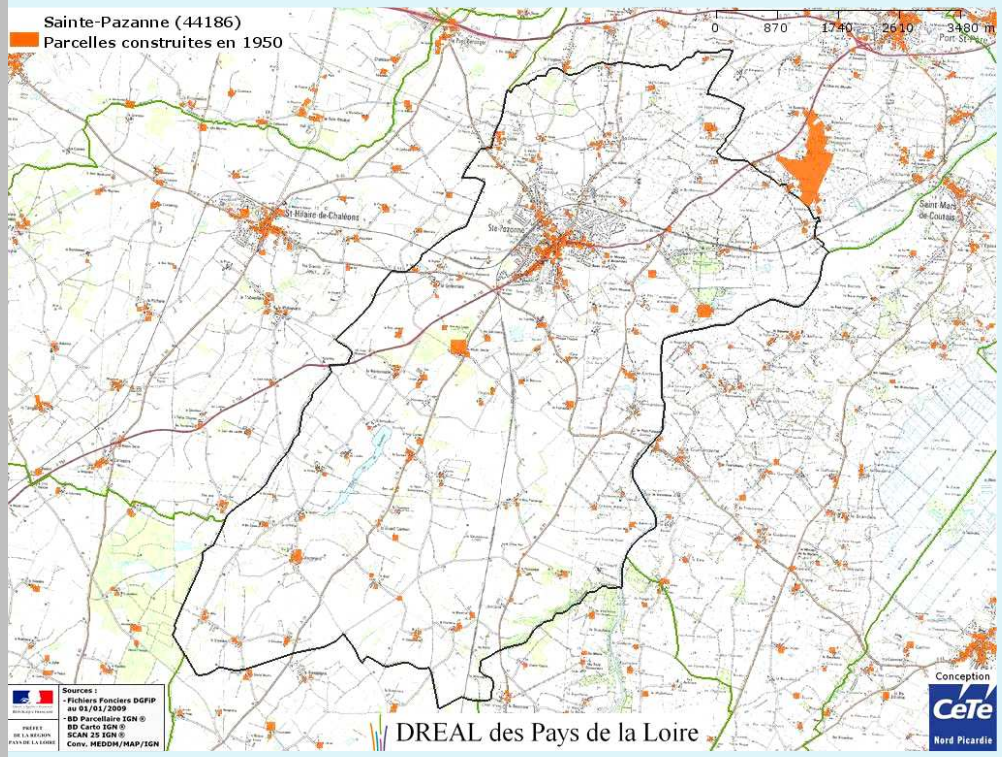
Diagnostic territorial

3 –Un territoire attractif : analyse du développement urbain



Un enjeu fort : l'économie de l'espace face au développement urbain

1950



2320 habitants en 1954

moyenne 2004/2016

~ 90% des nouveaux logements réalisés sur le bourg **(~66 lgts/an)**

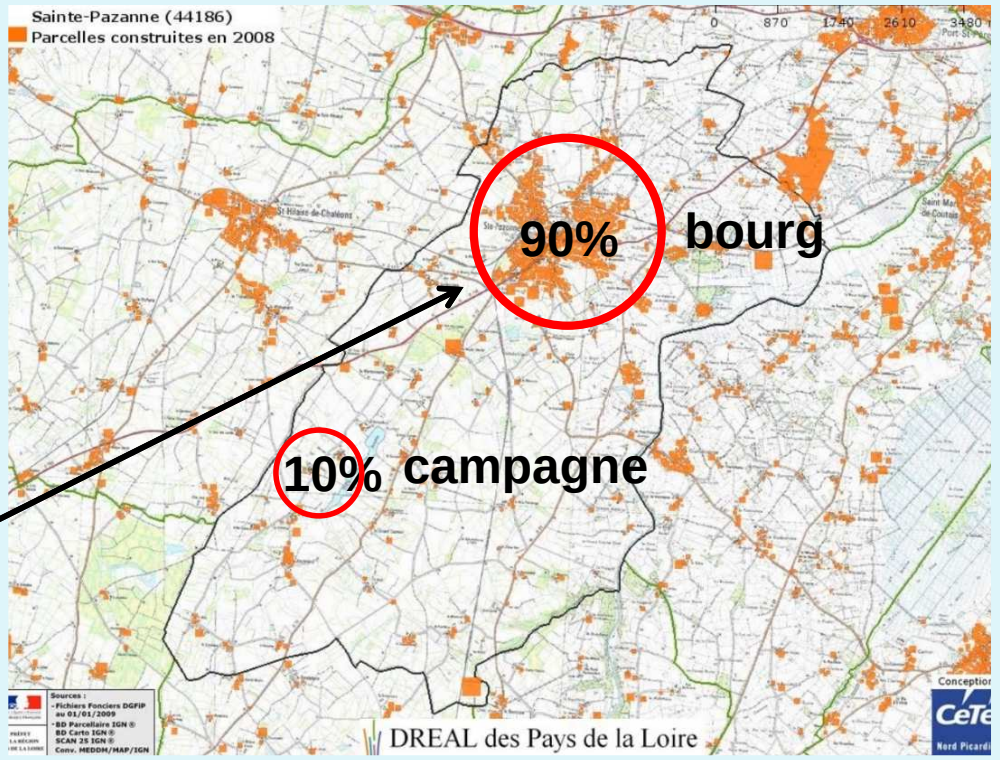
~ 10% sur les villages et hameaux **(~ 6 lgts/an)**

moyenne 2004/2016

~ +5,5 ha./an (habitat et équipements)

~ +0,8 ha./an (activités)

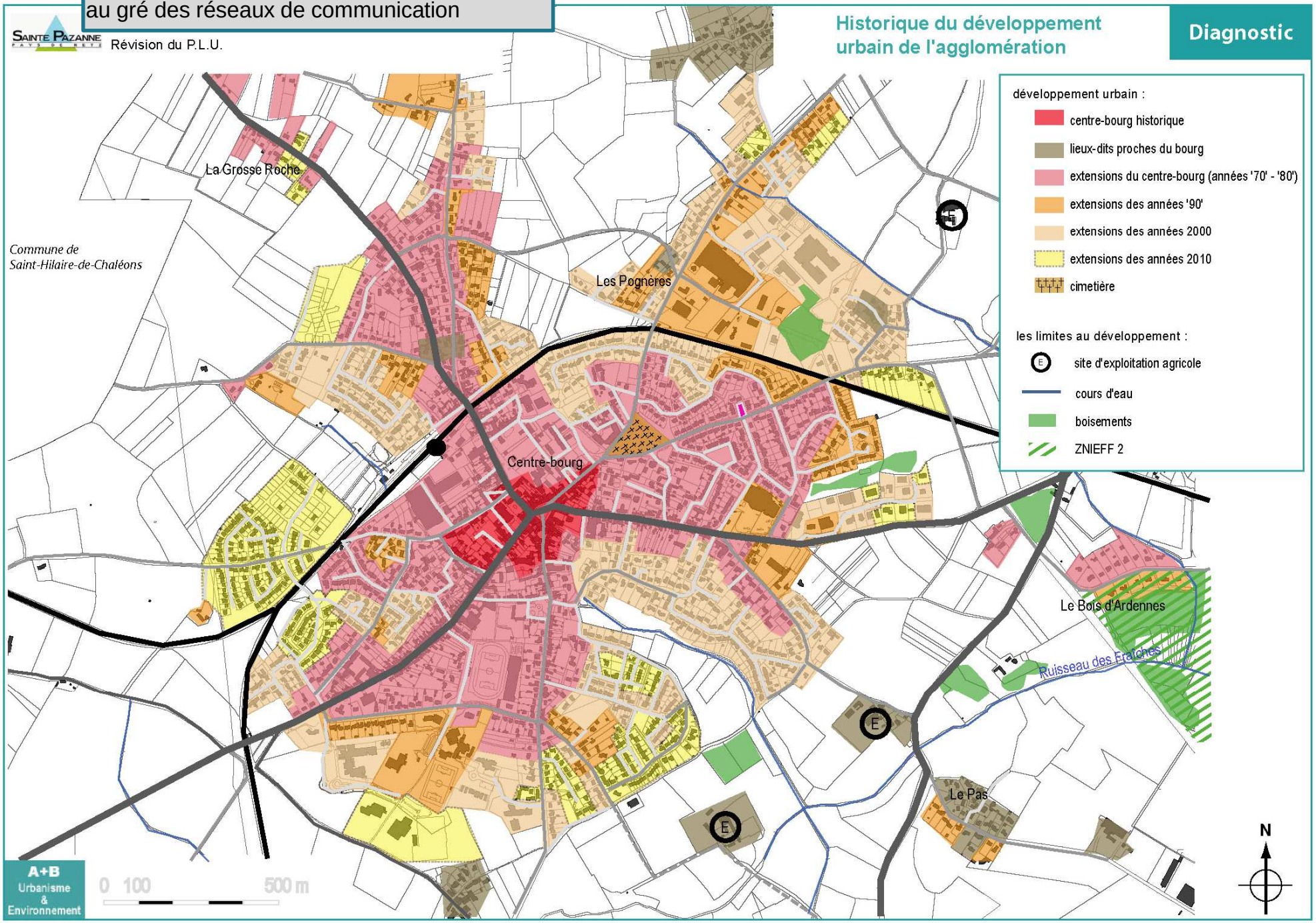
2008



5133 habitants en 2008, 6 371 en 2014

Historique du développement urbain sur le bourg

Un développement important, assez diffus sur la partie Nord
au gré des réseaux de communication



Densités rencontrées sur le bourg

Des choix délicats :
Jusqu'où admettre et inciter le renouvellement urbain, la densification ?
Comment préserver le caractère, les ambiances et la valeur patrimoniale du centre-bourg et des villages



Exemple de requalification d'un secteur d'activités en quartier d'habitat (site Leduc)



Seconds rideaux rue des Barrotards



Densification 'spontanée' impasse du Clos Allen



Formes urbaines récentes plus denses, avenue des Aubépines



Second rideau, rue de Bellevue

Quelles perspectives d'extensions urbaines en soutien de la vitalité des cœurs de vie



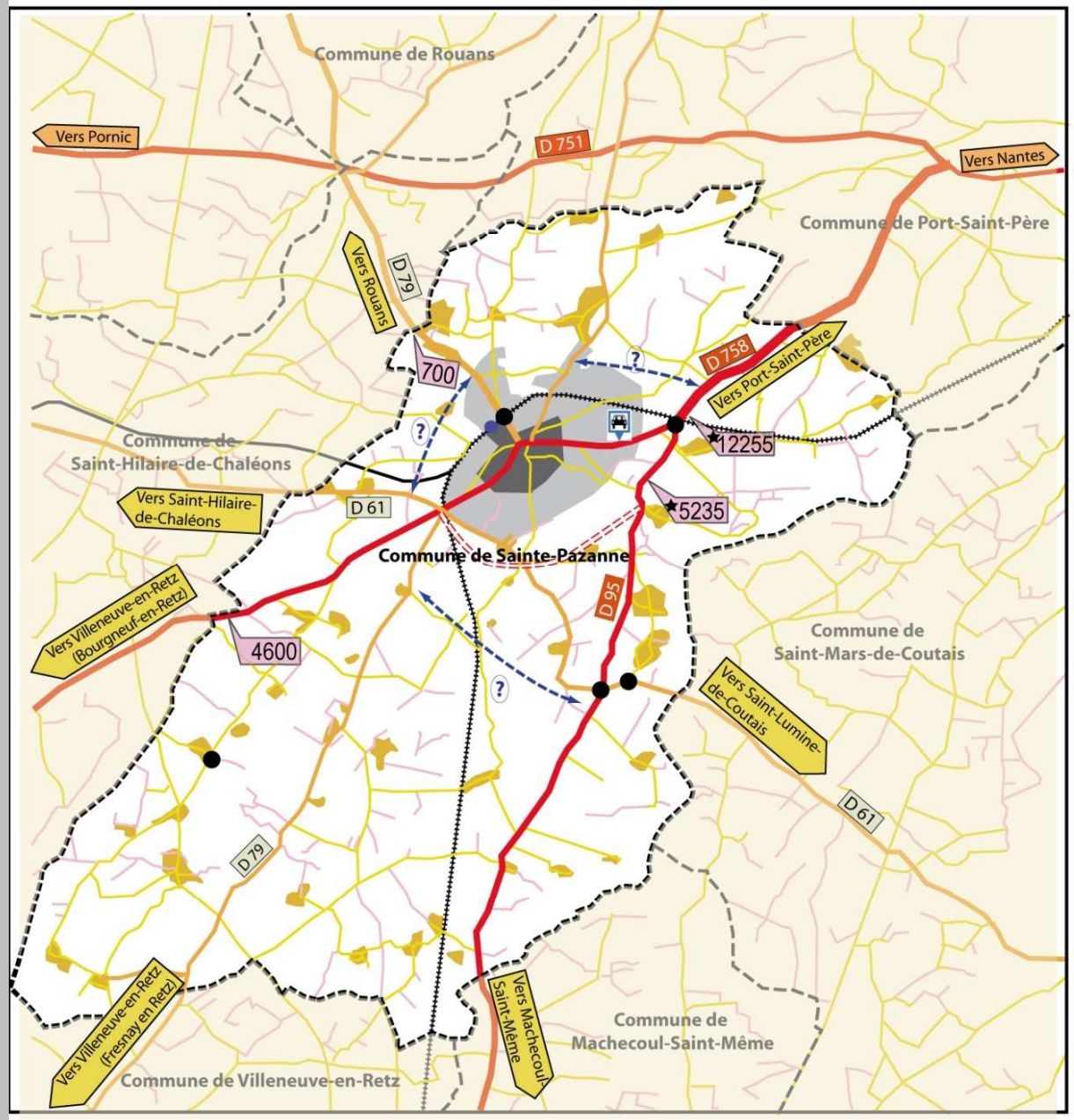


Diagnostic territorial

4 – Le rapport de l'individu à l'espace et à la vie locale : déplacements, accessibilité aux cœurs de vie, centralités et équilibres urbains



Hiérarchie viaire et qualité de déplacements routiers sur la commune



Une desserte satisfaisante du territoire et de l'agglomération

- Voies principales de desserte et de transit
- Projet départemental de contournement du bourg
- Voies de liaisons intercommunales
- Voies de desserte locale
- Chemins ruraux
- Aire de covoiturage
- Points névralgiques de circulation

Un manque de liaisons adaptées entre voeis départementales ? (notamment entre RD 79, 61, 95 et entre RD 303 et 758)

- Liaisons déficientes ou peu adaptées ?

Une contrainte de déplacements routiers à prendre en compte

- Ligne ferroviaire

Un trafic prédominant supporté par les voies départementales vers Nantes et le littoral, de manière secondaire un trafic intra Pays de Retz (Nord-Sud)

Comptages routiers (nombre de véhicules/jour en moyenne)

- 2500 : données CG 44 - 2012
- ★ : données CG 44 - 2017

Repères

- Agglomération de Sainte-Pazanne
- Habitat en campagne
- Limite communale

0 500 1000 m

N

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DINO-1-44-0030

A+B Urbanisme & Environnement

Le Schéma Routier Départemental

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

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

A ce titre, **la RD 758 est classée dans le Réseau principal de catégorie 2 (RP2)**. Il s'agit d'un axe d'intérêt départemental. Toute création d'accès est interdite hors agglomération. Les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie (hors agglomération).

Les RD 61, 79, 95 et 303 sont classées dans le Réseau de Desserte Locale (R.D.L.). Les R.D.L. assurent une desserte locale à partir du Réseau Majeur. Les aménagements y seront ponctuels et qualitatifs (sécurité, environnement). Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité. Il est toutefois souhaitable de limiter l'urbanisation autour des routes, notamment en linéaire. Les marges de recul par rapport à l'axe de ces routes départementales (hors agglomération) sont de **25 m pour toute construction.**

Liste des carrefours dangereux

Les distances de visibilité sont calculées selon la distance parcourue à la vitesse autorisée (70 ou 90 km/h selon les sections de voies).

RD 95

1. Au débouché de la voie communale qui dessert le lieu-dit « Les Gâtes », la visibilité est masquée à gauche par un sommet de côte. De ce fait, la distance de visibilité constatée de ce côté est de 160 mètres au lieu de 200 mètres requis.
2. Au débouché de la voie communale qui dessert le lieu-dit « Le Chêne Vert», la visibilité est masquée à droite par un virage. De ce fait, la distance de visibilité constatée de ce côté est de 135 mètres au lieu de 200 mètres requis.
3. Au débouché de la voie communale qui dessert le lieu-dit « La Métairie d'Ardennes», la visibilité sur le virage est masquée à droite par une haie. De ce fait, la distance de visibilité constatée de ce côté est de 180 mètres au lieu de 200 mètres requis. Dans l'hypothèse où la commune permettrait la réalisation d'habitations supplémentaires dans un secteur desservi par ce carrefour, il conviendrait d'optimiser la visibilité sur le virage, en procédant notamment à la mise en place d'une servitude visant à limiter la hauteur de la haie.



4. Au débouché de la voie communale qui dessert le lieu-dit « Les Vignes», la visibilité est masquée à gauche par la courbe. De ce fait, la distance de visibilité constatée de ce côté est de 140 mètres au lieu de 200 mètres requis. Cette situation est pondérée par une alternative à cette sortie pour les usagers qui se dirigent vers Port Saint Père. En effet, ils ont la possibilité de sortir sur la RD 758 dont le débouché dispose de distances de visibilité satisfaisantes.

RD 303

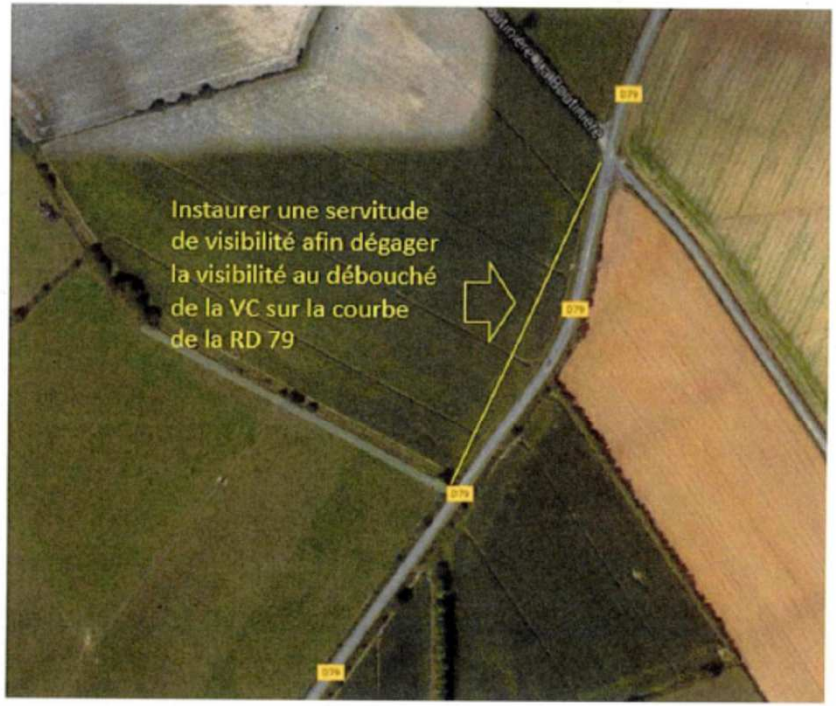
5. Au débouché de la voie communale qui dessert le lieu-dit « Le Paradis», la visibilité est masquée à droite par le virage. De ce fait, la distance de visibilité constatée de ce côté est de 125 mètres au lieu de 155 mètres requis.

RD 61

6. Le lieu-dit « La Gerbretière», est desservi par deux accès sur la RD 61, dont le débouché, plus à l'ouest (proche de la limite de la commune) ne présente pas une distance de visibilité satisfaisante à gauche, car la visibilité est masquée par le virage. De ce fait, la distance de visibilité constatée de ce côté est de 130 mètres au lieu de 200 mètres requis.
7. La seconde voie desservant le lieu-dit « La Gerbretière», présente au débouché de l'accès sur la départementale une distance de visibilité à droite est de 175 mètres, inférieure au minimum requis de 200 mètres, en raison du virage qui masque la visibilité.
8. Au débouché de la voie communale qui dessert le lieu-dit « Le Bignon», la visibilité est masquée à droite par le virage. De ce fait, la distance de visibilité constatée de ce côté est de 140 mètres au lieu de 200 mètres requis.
9. Au débouché de la voie communale qui dessert le lieu-dit « La Roche Saint Louis», la visibilité est masquée à gauche par le virage. De ce fait, la distance de visibilité constatée de ce côté est de 120 mètres au lieu de 155 mètres requis.
10. Au débouché de la voie communale qui dessert le lieu-dit « L'Hermanderie», la visibilité est masquée à gauche par le sommet de côte. De ce fait, la distance de visibilité constatée de ce côté est de 140 mètres au lieu de 200 mètres requis.
11. Au débouché de l'accès à « Port Faisant », la visibilité est masquée à droite par le virage. De ce fait, la distance de visibilité constatée de ce côté est de 130 mètres au lieu de 200 mètres requis.

RD 79

12. Au débouché de la voie communale qui dessert le lieu-dit « Le Moulin Henriet», la visibilité est masquée à gauche par un virage. De ce fait, la distance de visibilité constatée de ce côté est de 160 mètres au lieu de 200 mètres requis.
13. Dans la traversée du lieu-dit « la Sostière », les sorties de voies communales sur la RD 79 ne sont pas satisfaisantes car la visibilité est masquée par un virage situé au nord du village.
14. Au débouché de la voie communale qui dessert le lieu-dit « Le Grand Cormier», la visibilité est masquée à gauche par un virage. De ce fait, la distance de visibilité constatée de ce côté est de 170 mètres au lieu de 200 mètres requis.
15. Au débouché de la voie communale qui dessert le lieu-dit « La Boutinière», la visibilité est masquée à droite par un virage. De ce fait, la distance de visibilité constatée de ce côté est de 150 mètres au lieu de 200 mètres requis. Dans l'hypothèse où la commune permettrait la réalisation d'habitations supplémentaires dans un secteur desservi par ce carrefour, il conviendrait d'optimiser la visibilité sur le virage, en procédant notamment à la mise en place d'une servitude pour dégager la visibilité dans la zone indiquée ci-dessous.



16. Au débouché de la voie communale qui dessert le lieu-dit « La Gouyère», la visibilité est masquée à gauche par un virage. De ce fait, la distance de visibilité constatée de ce côté est de 160 mètres au lieu de 200 mètres requis.

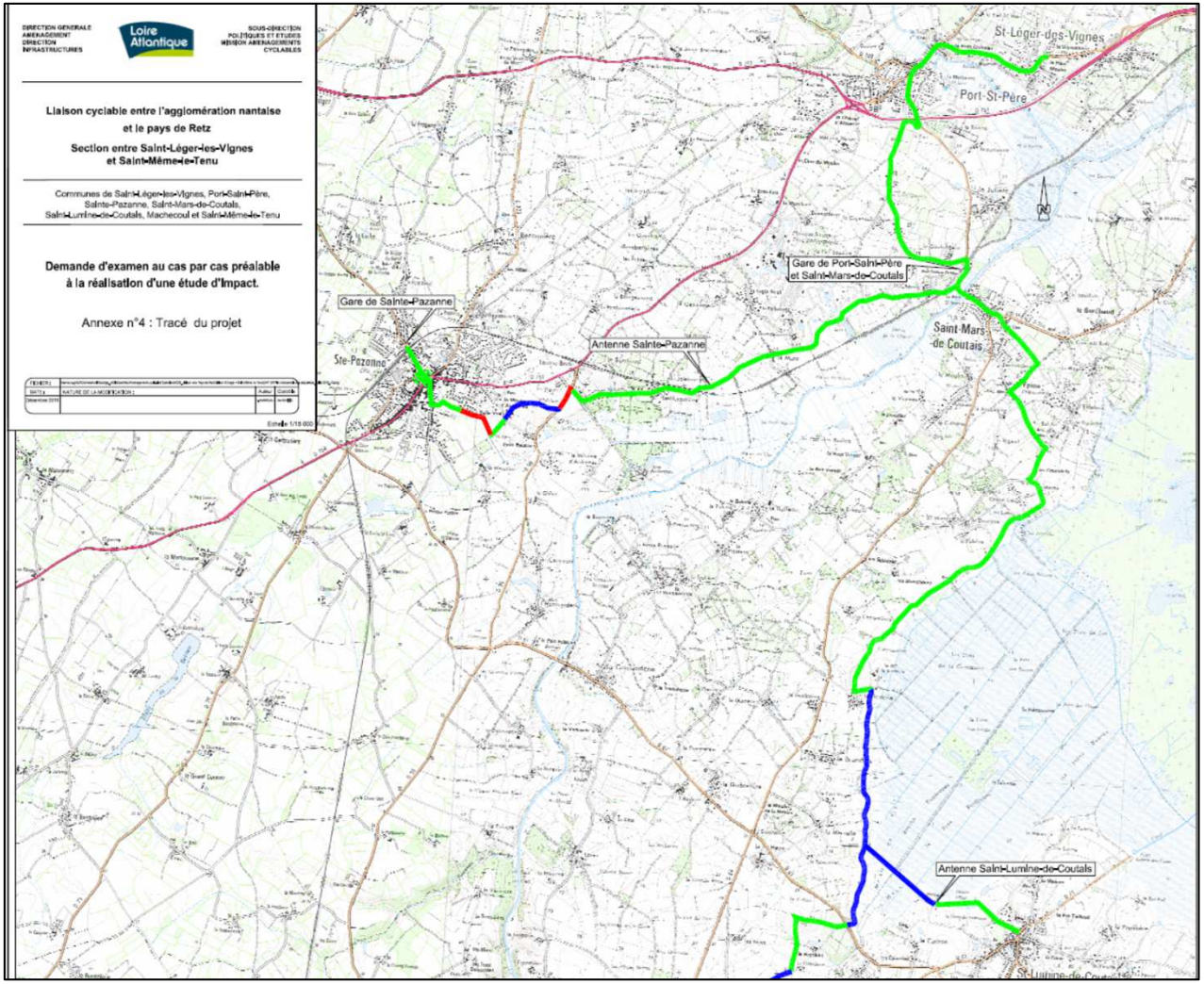
Le Projet de liaison cyclable entre l'agglomération nantaise et le Pays de Retz

Le Département aménage actuellement une liaison cyclable entre l'agglomération nantaise et le Pays de Retz. Une antenne de l'itinéraire desservira le centre bourg de Ste Pazanne. A terme, cet itinéraire d'une cinquantaine de kilomètres permettra un maillage des différents itinéraires cyclables situés au Sud de la Loire.

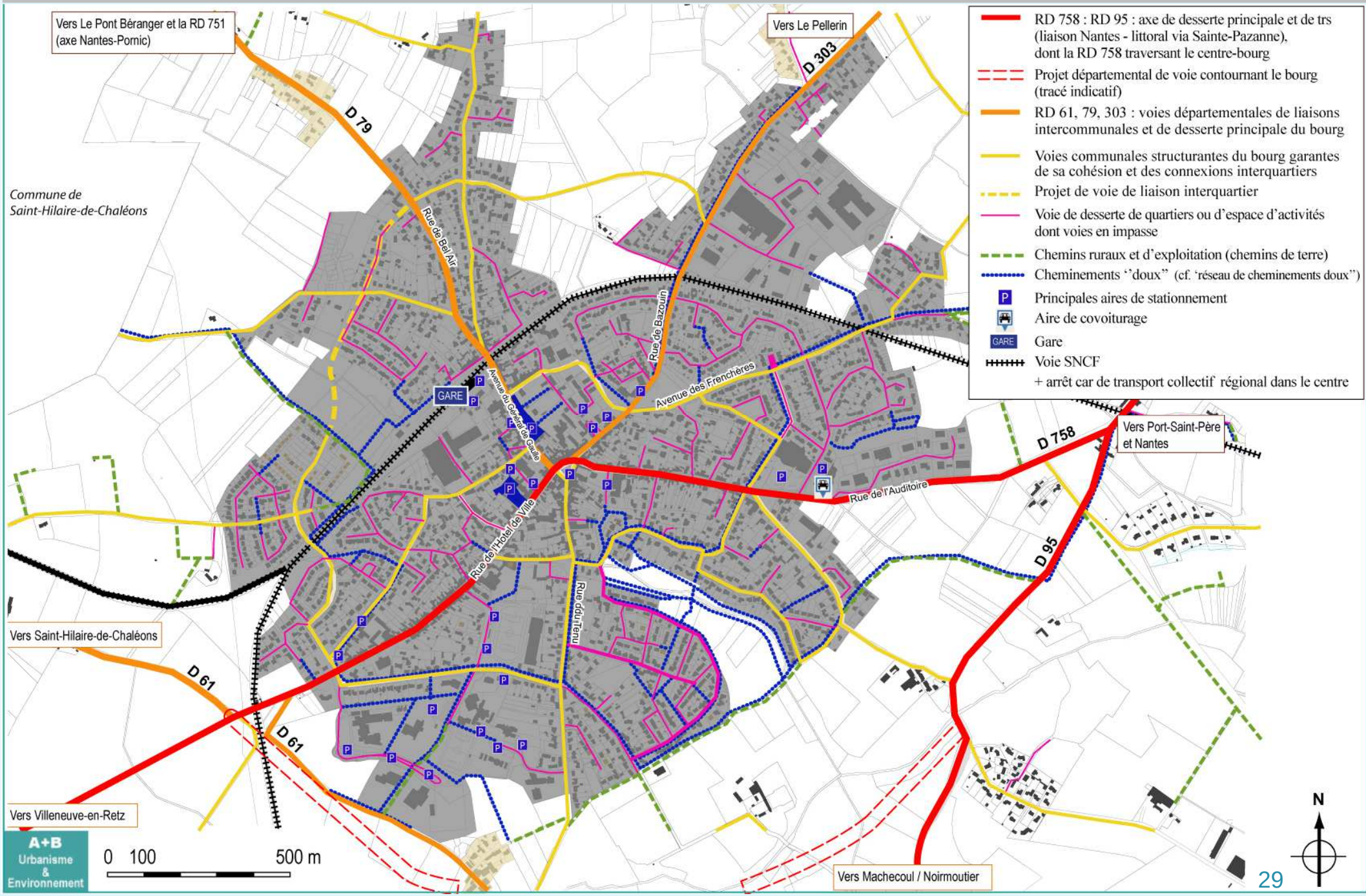
Cet aménagement s'inscrit dans les objectifs du Plan Départemental vélo 2008-2018, voté par l'Assemblée départementale en décembre 2007.

D'une part, il s'agit d'une liaison sécurisée à vocation utilitaire destinée à encourager les déplacements quotidiens à vélo. Cet itinéraire desservira les différentes gares situées le long des lignes ferroviaires Nantes / Saint-Gilles-de-Croix-de-Vie et Nantes/Pornic afin de favoriser la multimodalité.

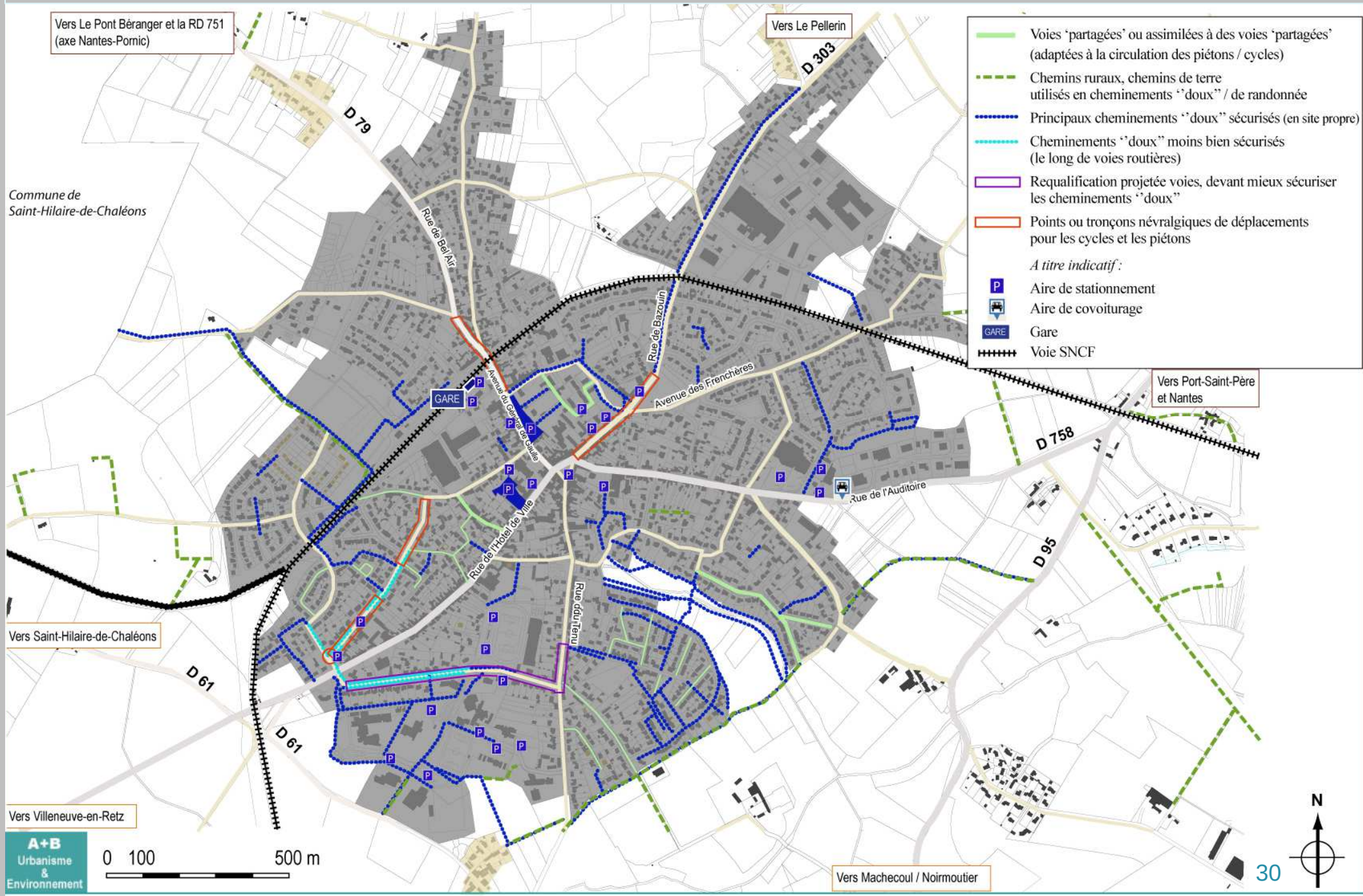
D'autre part, cet itinéraire présente également un intérêt touristique et favorisera la découverte du Pays de Retz puisqu'il longera notamment le lac de Grand Lieu et le Marais Breton. Il permet également d'assurer un maillage avec les itinéraires cyclables existants 'Vélocéan', 'La Vélodyssée' et 'le Tour de Vendée' ainsi que les boucles locales de l'agglomération nantaise et du pays de Retz.



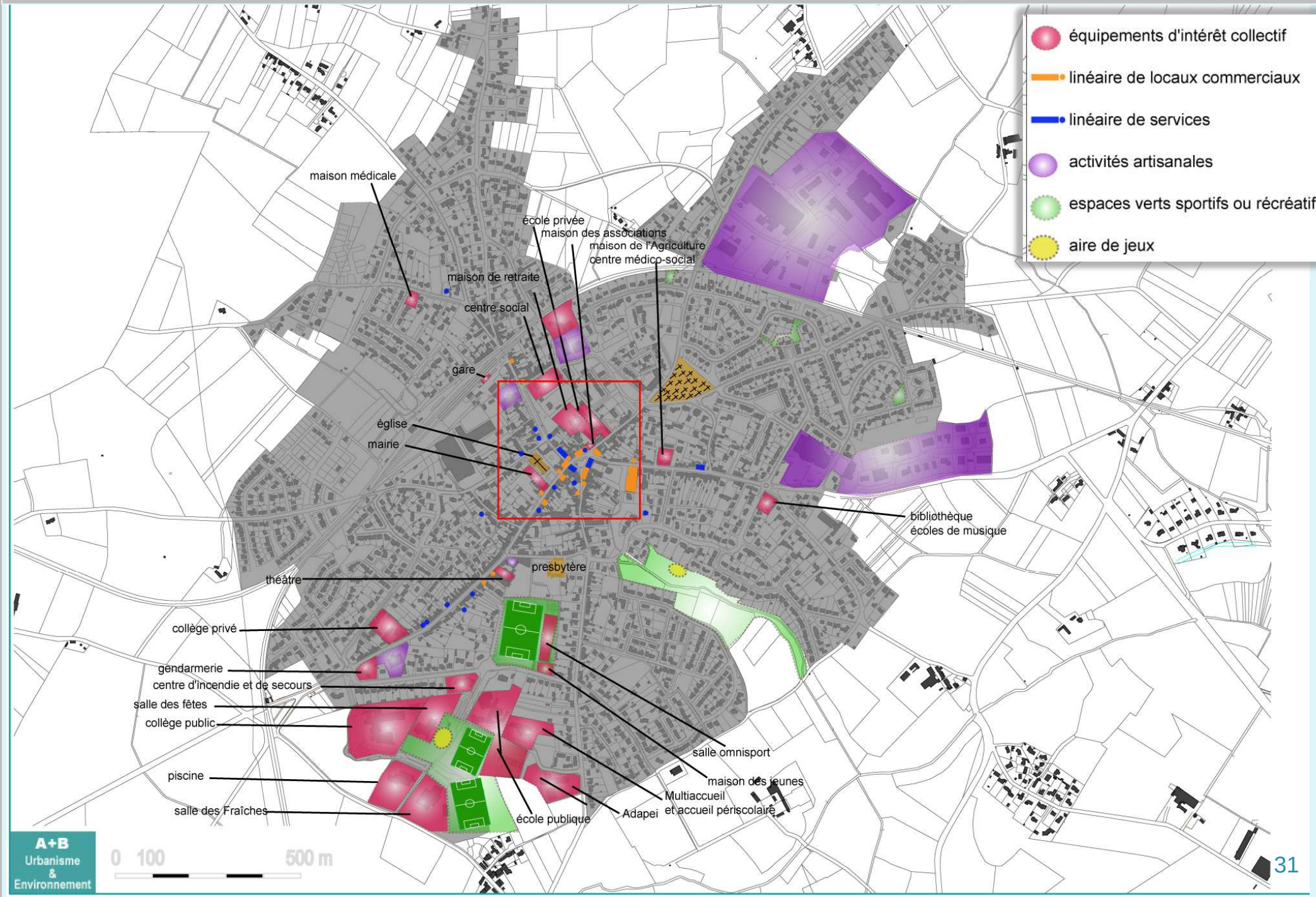
Hiérarchie viaire et qualité de déplacements sur le bourg



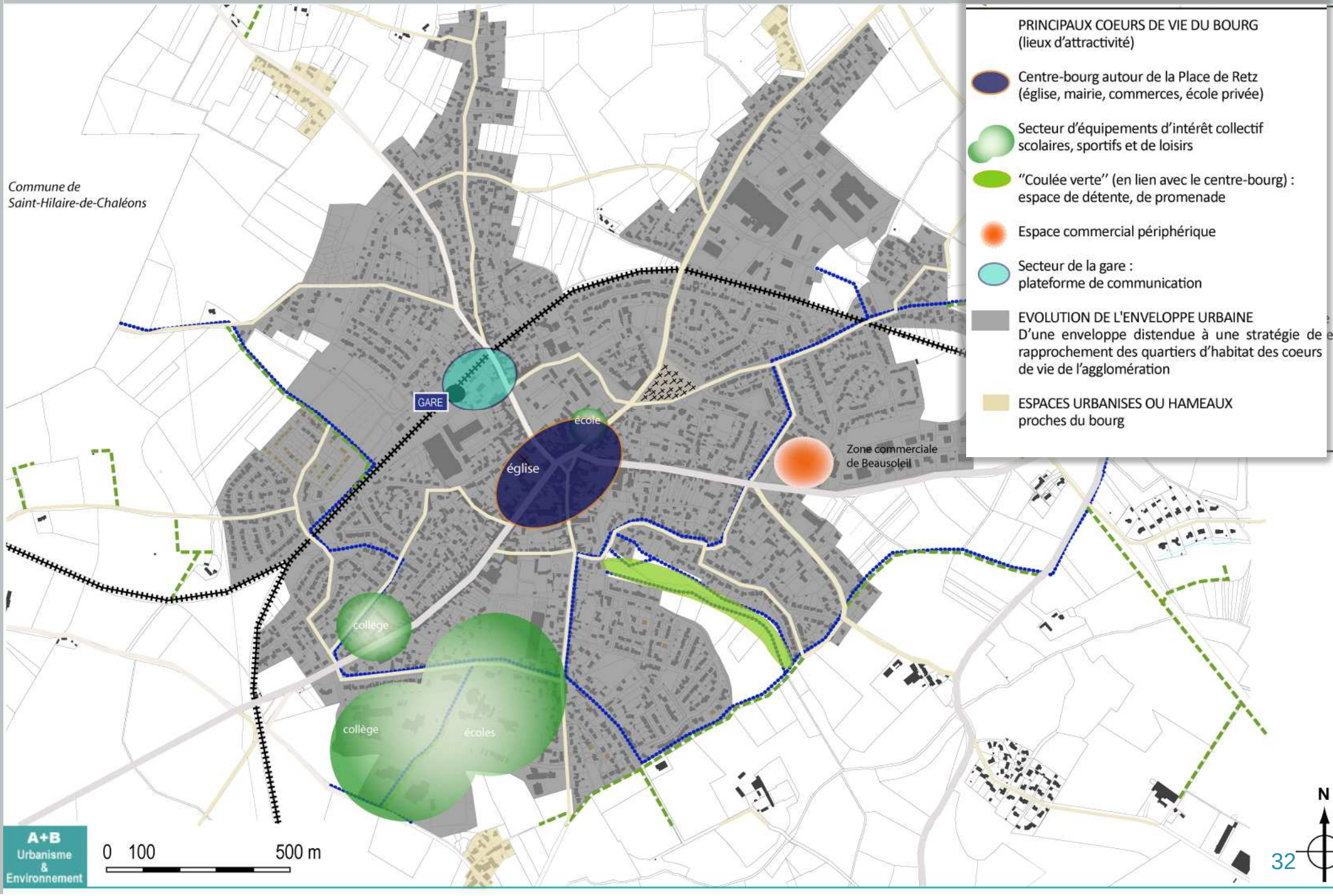
Réseau de cheminements ''doux'' sur le bourg



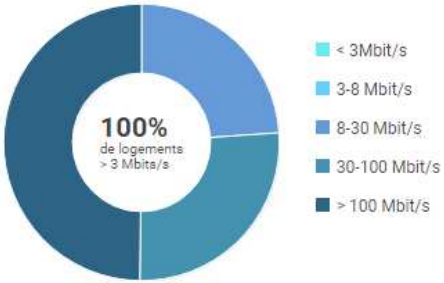
Répartition des équipements et activités participant à la vie du bourg



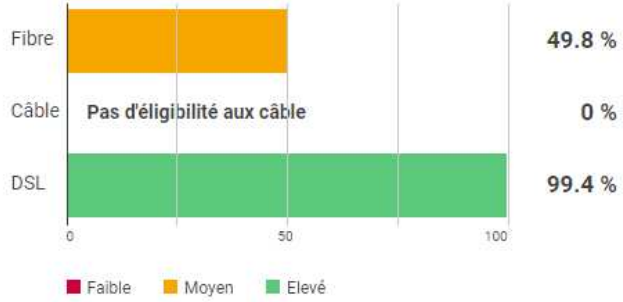
Définition des cœurs de vie et d'animation du bourg



Diagnostic urbain : la desserte par les communications numériques



76.1% des logements pazennais ont accès au très haut débit dont 49.8% qui ont accès à un **débit potentiel de + de 100Mbit/s**.
Le haut débit (entre 8 et 30Mbit/s) concerne 23,9% des 6 371 Pazennais.



Les logements Pazennais sont 49.8% à pouvoir bénéficier d'un accès à **la fibre optique**.
99.4% des logements pazennais sont couverts par le réseau cuivre DSL.

Source : zoneadsl.com

Sur le réseau mobile, Bouygues Telecom est présent et dispose d'un point d'accès sur l'église. Orange et Free sont également présents, offrant un réseau 4G complet dans le bourg et en périphérie. Quelques difficultés subsistent à l'Ouest vers Saint-Hilaire-de-Chaléons et vers la zone de Pont-Béranger.

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

Tous les habitants de Sainte-Pazanne ont accès à internet. 99,4% des logements pazennais sont couverts par le réseau DSL. Au 4ème trimestre 2018, 76,1% des logements ont accès au très haut débit dont 49,8 % qui ont accès à un débit potentiel de + de 100 Mbit/s; 23,9% ont accès au haut débit (entre 8 et 30 Mbit/s).

Depuis 2015, le déploiement de la fibre optique a permis de donner accès à des débits supérieurs à 100 Mbit/s à 49,8 % de logements en plus, soit 3 173 nouveaux habitants connectés à la fibre. La fibre est déployée par Loire-Atlantique numérique (LOAN). C'est un réseau d'initiative publique dont l'exploitation est confiée à Orange.

Source : zoneadsl.com

Le **Schéma Départemental d'Aménagement Numérique de la Loire-Atlantique** a été approuvé en mars 2012 par le Département.

Le SDAN fixe l'ambition d'une desserte complète en fibre optique à l'abonné (FTTH) en 2025/2030.

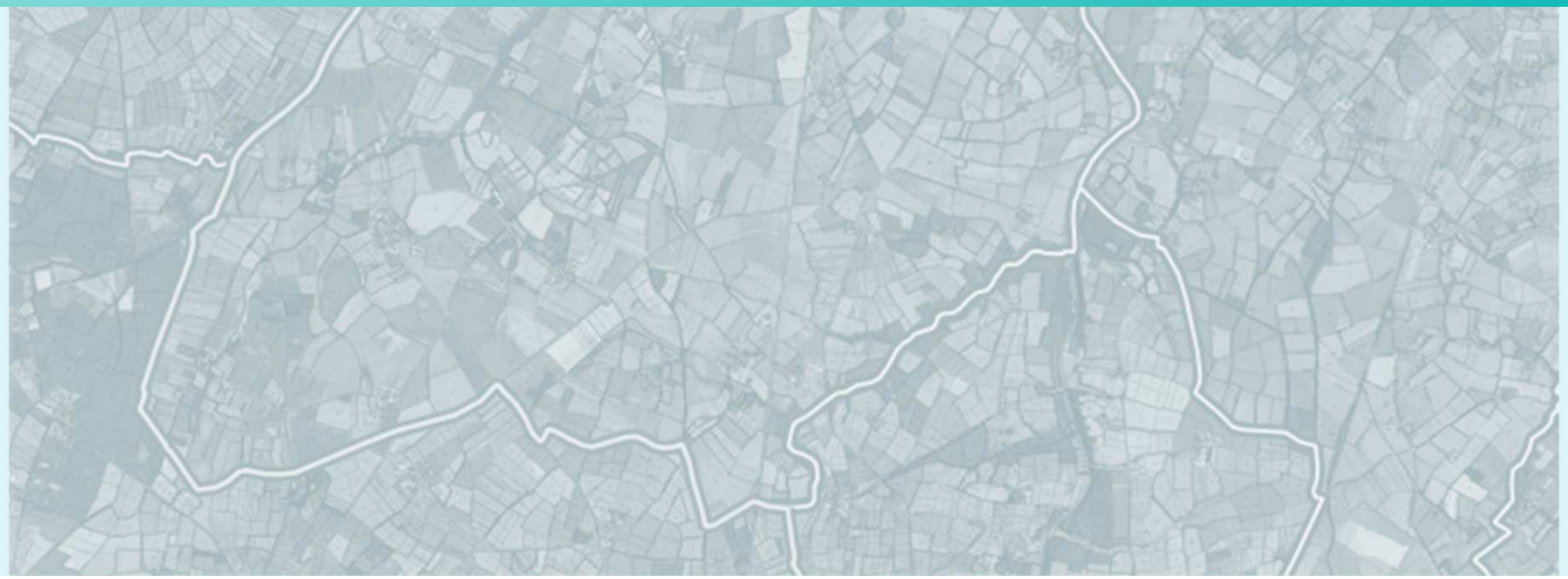
Afin d'anticiper et de considérer globalement la question de la desserte numérique du territoire, le Département recommande de prévoir, de manière systématique, les pré-équipements nécessaires à la desserte en très haut débit d'une zone ayant vocation à être urbanisée (ou lorsqu'une voirie doit faire l'objet de travaux de réfection).



Diagnostic territorial

5 – Gestion environnementale et développement durable

Gestion de l'eau, Risques naturels et technologiques

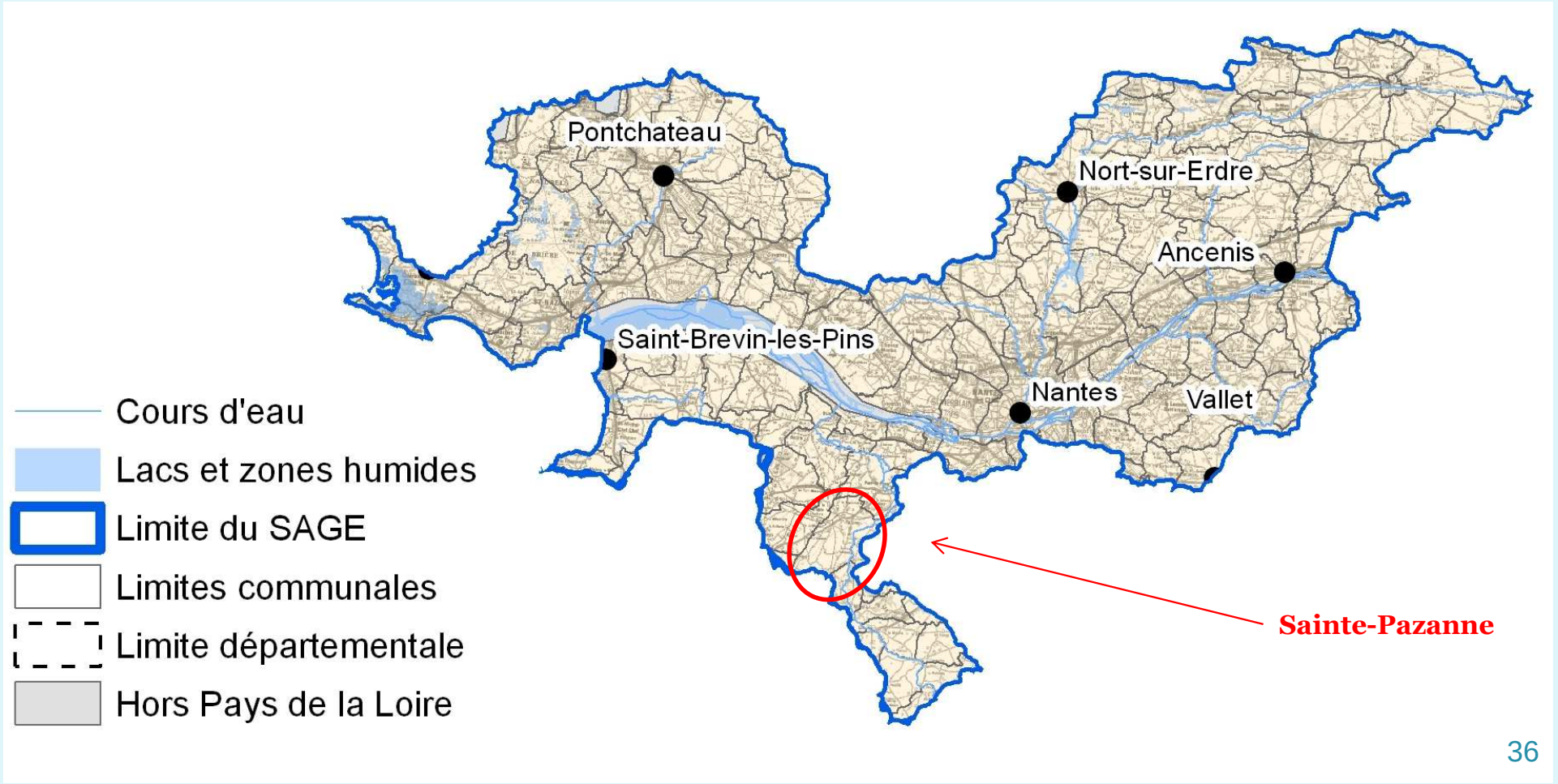


5-1. La gestion de l'eau

Un territoire situé dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire

- SDAGE Loire Bretagne 2016-2021
  approuvé le 18/11/2015

- SAGE Estuaire de la Loire approuvé le 9 septembre 2009 (en cours de révision)



Inventaire des zones humides et des cours d'eau

Conformément au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE Estuaire de la Loire, un inventaire de l'ensemble des zones humides et cours d'eau se trouvant sur le territoire communal a été réalisé en 2012. Il a permis de recenser un total de **396 ha de zones humides et 79,4 Km de cours d'eau** sur la commune de Sainte-Pazanne.

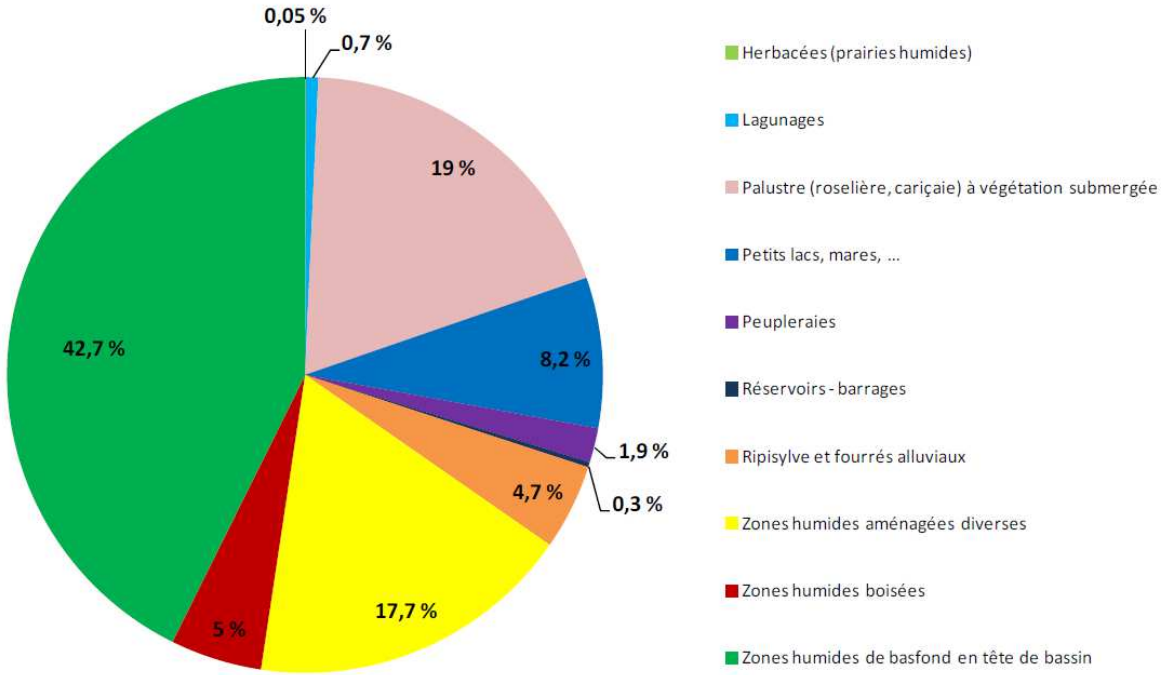
Le PLU devra incorporer ces zones dans une zone suffisamment protectrice et préciser dans le règlement les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.

Tableau de la typologie du SAGE

Typologie SAGE	Surface des ZH (ha)	% des ZH
Herbacées (prairies humides)	0,2	0,05%
Lagunages	2,7	0,7%
Palustre (roselière, cariçaie) à végétation submergée	75,1	19,0%
Petits lacs, mares, …	32,3	8,2%
Peupleraies	7,4	1,9%
Réservoirs - barrages	1,1	0,3%
Ripisylve et fourrés alluviaux	18,4	4,7%
Zones humides aménagées diverses	70,0	17,7%
Zones humides boisées	19,7	5,0%
Zones humides de basfond en tête de bassin	168,8	42,7%
Total	**395,8**	**100,0%**

Typologie des cours d'eau

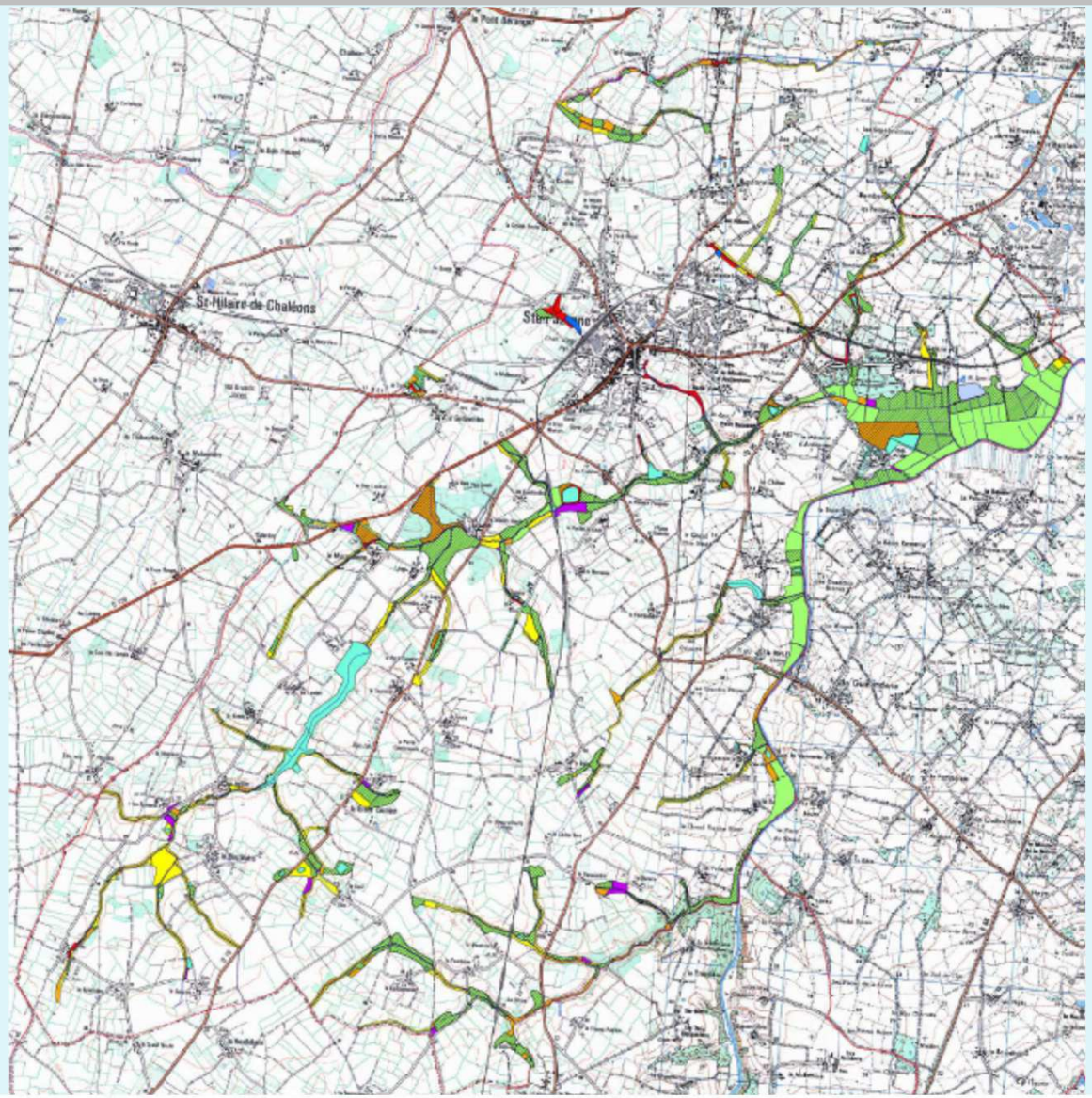
Type de cours d'eau	Linéaire (km)
Busé	1,1
Calibré en fossé	39,8
Etang	0,1
Douves	11,3
Naturel	27
Total	**79,4**



Superficie en hectare des différents types de zones humides

Gestion de l'eau

Zones humides



Carte des zones humides et des cours d'eau
Commune de Sainte Pazanne

- Limites communales
- Cours d'eau
- Cours d'eau Ajouté

Typologie SAGE - Sainte Pazanne

- Anciennes zones humides
- Herbacées (prairies humides)
- Zones humides de basfond en tête de bassin
- Ripisylve et fourrés alluviaux
- Zones humides boisées
- Zones humides aménagées diverses (cultures, jardins, plantations)
- Peupleraies
- Petits lacs, mares, ...
- Réservoirs - barrages
- Lagunages

N

0 100 200 400 600 800 1 000 Meters

Date d'édition : 20/12/2011
Fond de carte : Scan 25 2009

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) du Pays de Retz Sud-Loire.

Le SIAEP du Pays de Retz Sud-Loire est principalement alimenté par l'usine de production de Basse Goulaine (prise d'eau en Loire). Le SIAEP du Pays de Retz dispose également d'un point de production à Machecoul (prise d'eau dans un bassin tertiaire).

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

Le schéma de distribution d'eau potable sera annexé au dossier de PLU.

Eaux usées

L'étude de zonage d'assainissement sera mise à jour et annexée au nouveau dossier de PLU.

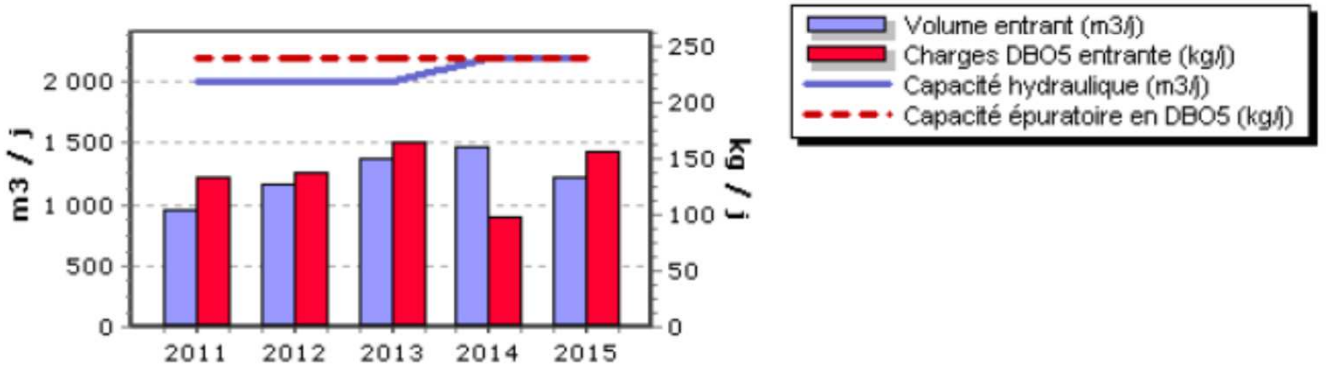
Réseau d'assainissement collectif de la commune de Sainte-Pazanne de type séparatif et d'un linéaire d'environ 41 388 ml (RAD 2015) dont 6 809 ml de refoulement.

La commune dispose d'une station d'épuration « L'Herpinière » : station de type boues activées mise en service en 1998, d'une capacité de 7000 EH avec un débit hydraulique de référence de 2 200 m3/j (240 kg/j DBO5) . 2 252 foyers sont raccordés (4165 EH).

Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) a été mis en place à l'échelle de la Communauté de communes Pornic Agglo Pays de Retz.

Evolution de la charge entrante sur le système de traitement

	2011	2012	2013	2014	2015
Volume entrant (m3/j)	955	1 169	1 376	1 461	1 228
Capacité hydraulique (m3/j)	2 000	2 000	2 000	2 200	2 200
Charge DBO5 entrante (kg/j)	132	137	165	98	156
Capacité épuratoire en DBO5 (kg/j)	240	240	240	240	240



5-2. Risques naturels

Les risques naturels sur la commune

Le DDRM, mis à jour en 2008, ne recense pas de risques majeurs sur la commune.
Il faut toutefois noter la présence des risques suivants :

- le risque 'inondation'

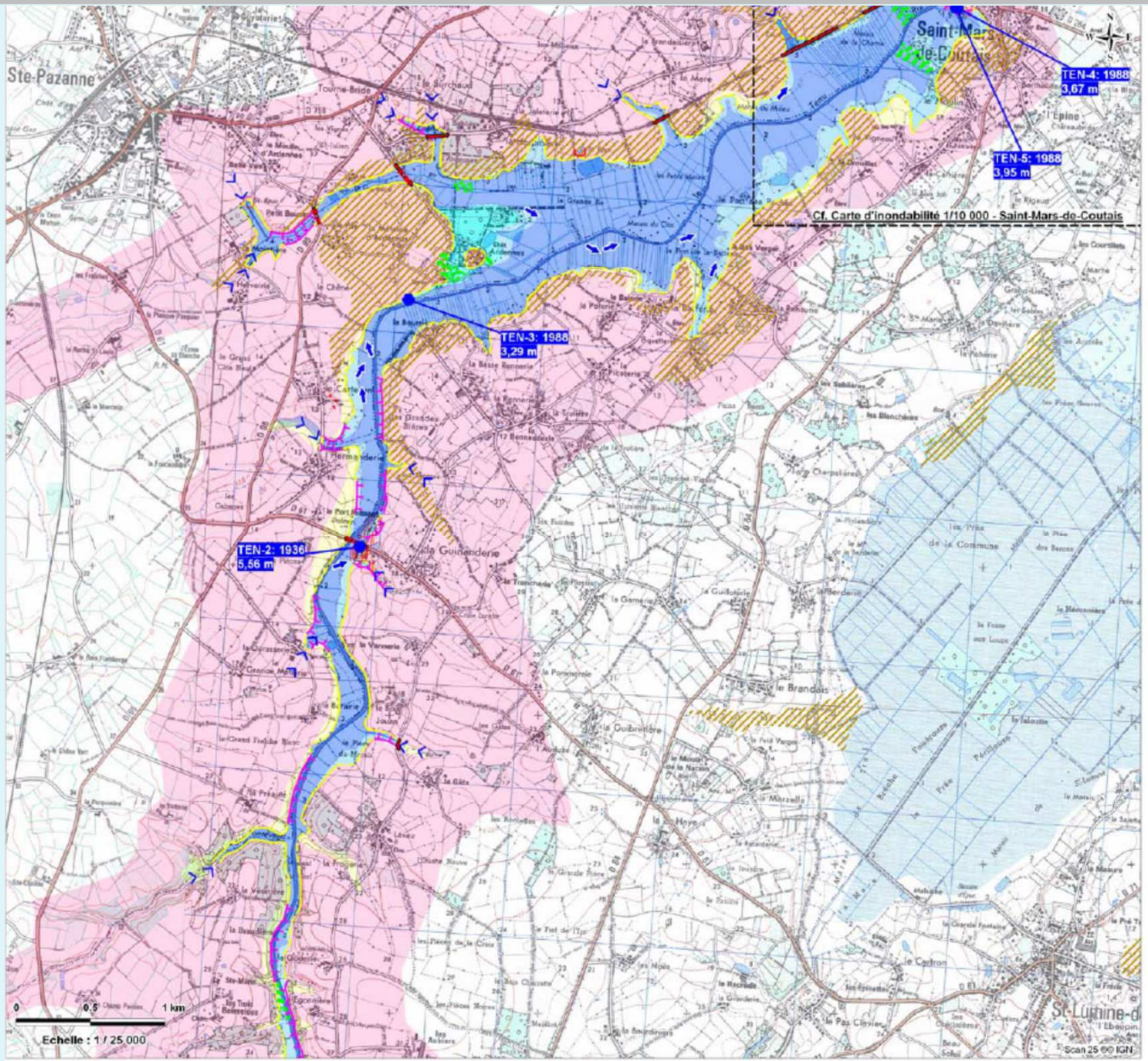
cf. atlas des zones inondables du BV du lac de Grandlieu de janvier 2009 – cf. page suivante

- le risque 'séisme' (aléa modéré)
- le risque 'mouvement de terrain', liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles,
- le risque de remontées de nappes

Les arrêtés de reconnaissances de catastrophe naturelle :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain ***(liés à la tempête de 1999)***	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	05/11/2000	06/11/2000	09/07/2001	18/07/2001

Le risque inondation



direction départementale de l'Équipement Loire-Atlantique

Atlas des Zones Inondables
Affluents Lac de Grandlieu

Carte d'inondabilité Tenu 3/4



Unités géomorphologiques :
- lit mineur
- lit moyen
- lit majeur
- lit majeur exceptionnel

Structures secondaires :
- affluent secondaire
- axe d'écoulement préférentiel
- colluvions

Encaissants :
- versant
- terrasse alluviale

Limites encaissant - plaine alluviale :
- limite nette
- limite imprécise

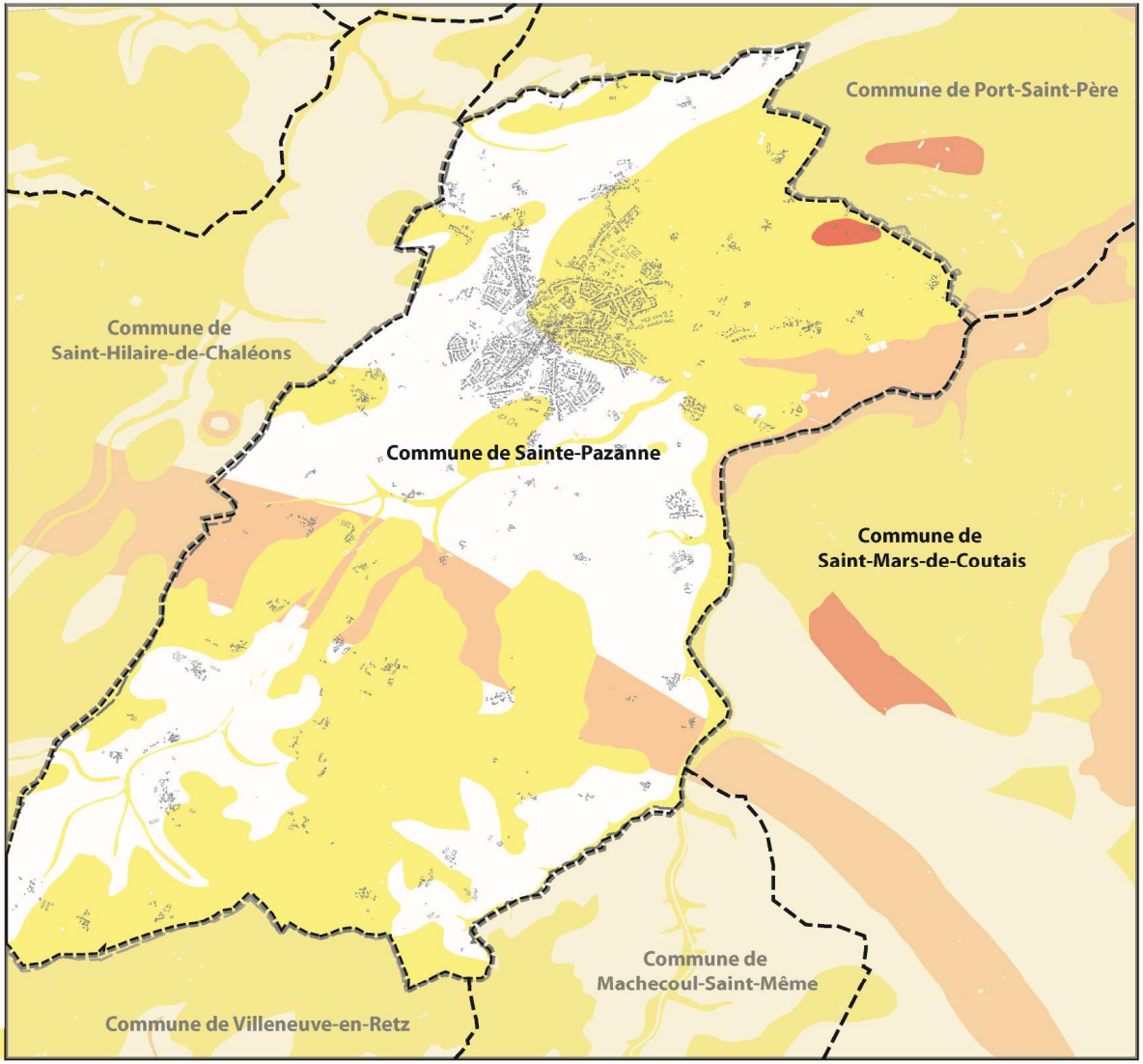
Limites morphologiques :
- talus net

Modifications de l'hydrodynamisme :
- ouvrage aérien (pont, passerelle)
- station d'épuration
- bâtiment
- remblais d'infrastructure
- front d'urbanisation
- peupleraie

Point représentatif :
- repère de crue

Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers - Août 2008

Le risque 'mouvements de terrain'



Risque de retrait-gonflement des argiles

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

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

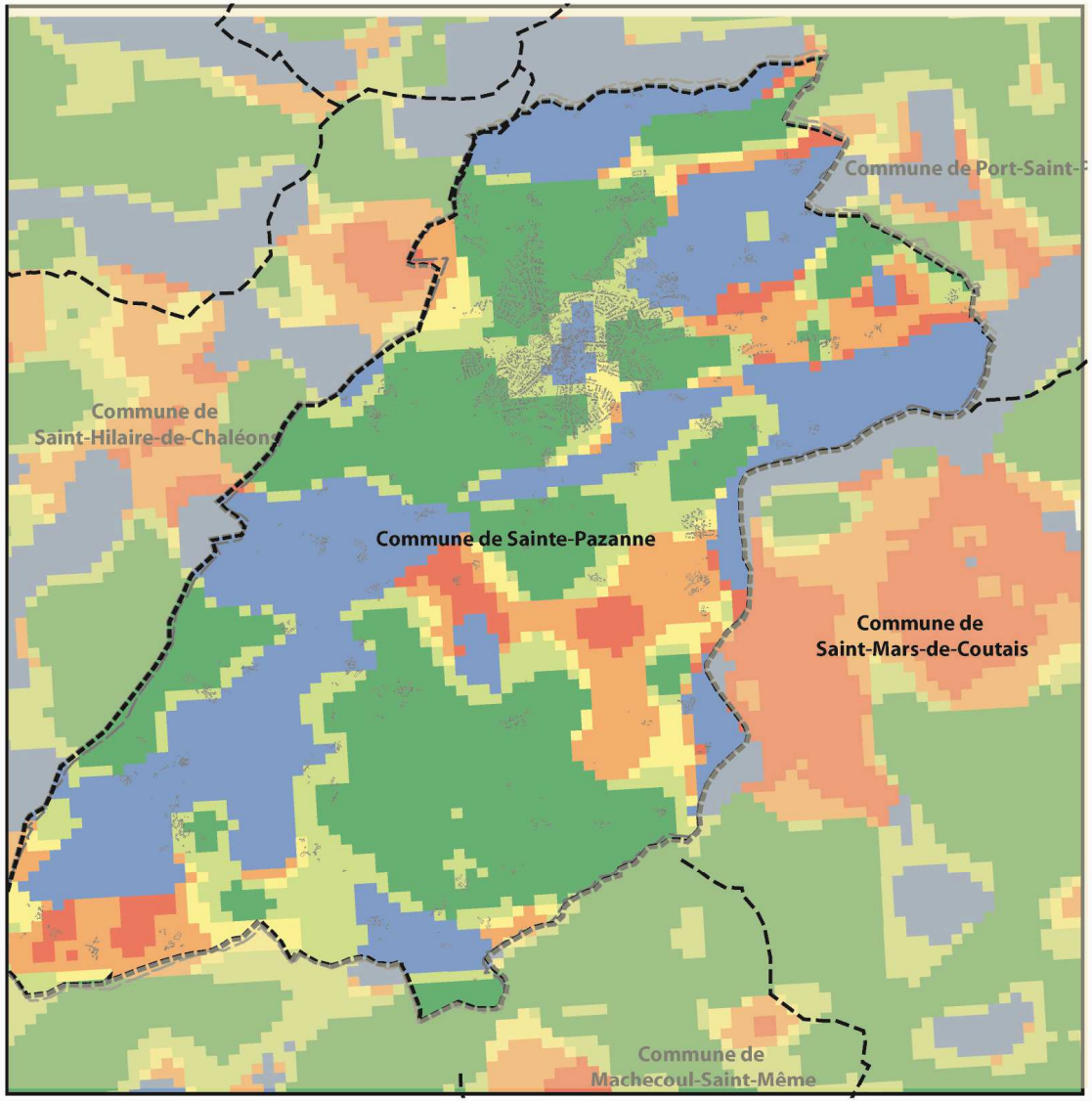
0 500 1000 m

N

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DINO-1-44-0030

A+B Urbanisme & Environnement

Le risque ‘remontée de nappes’



Risque de remontées de nappes par le socle

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

0 500 1000 m

N

Source : IGN Scan25 - copyright

mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique IGN licence n°2012-DINO-1-44-0030

A+B Urbanisme & Environnement

5-3. Risques technologiques

Des risques technologiques limités

Le DDRM ne recense pas de risque technologique sur la commune.

D'autres risques à prendre en compte :

- prise en compte des installations classées (28 ICPE dont 20 agricoles) et notamment de la carrière de La Coche
- prise en compte des anciens sites de décharge
- prise en compte des sites potentiellement pollués (inventaire BASIAS – *voir carte ci-après*),
- le risque transport de matières dangereuses lié notamment à la présence de canalisations de gaz et de voies à grande circulation



SAINTE PAZANNE
PAYS DE RETZ

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Commune de Sainte-Pazanne

Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Annexe n°4 :

Identification des entités urbaines de la commune

A+B Urbanisme & Environnement

Définition de la typologie des entités bâties

L'armature urbaine du territoire pazenais a fait l'objet, pour le présent PLU, d'une étude de définition des entités bâties, en s'appuyant sur la typologie définie par le SCoT du Pays de Retz (*cf. page suivante*).
Ce travail a en particulier consisté en la qualification des entités en village ou hameau.

Présentation générale de l'armature urbaine et enjeux pour le PLU

De nombreux écarts (villages, hameaux ou lieux-dits) sont disséminés sur l'ensemble du territoire pazennais. On en dénombre une centaine au total, témoin d'une tradition rurale encore bien présente.
La plupart des écarts sont globalement constitués d'un bâti mixte : des ensembles d'habitations récentes (implantées depuis les années '70') sont venues se greffer aux noyaux anciens souvent composés d'un bâti de caractère correspondant à d'anciens corps de ferme, ce qui complexifie aujourd'hui la définition des notions de villages, hameaux et lieux-dits. Quelques bâtiments agricoles (encore en activité ou délaissés) sont souvent présents. Certains de ces bâtiments présentent un intérêt architectural et/ou patrimonial (bâtiments anciens en pierre) et ont fait l'objet d'une rénovation pour y habiter.

Certains écarts commencent à être marqués par l'implantation de nombreuses constructions qui défigurent peu à peu ce cadre de vie. Cette urbanisation standardisée a pu nuire à la qualité architecturale du bâti traditionnel des noyaux urbains originels. L'urbanisation récente, de type pavillonnaire, se caractérise la plupart du temps par une densité relativement faible, en rupture avec les structures bâties anciennes (implantation à l'alignement, orientation Sud privilégiée, espaces semi-publics, …).

Exemple ci-contre sur L'Herpinière

Outre l'impact sur les paysages, le développement de constructions récentes sur certains écarts est parfois source de conflit d'usage (cohabitation avec l'activité agricole, consommation d'espace agricole ou naturel, multiplication des sorties sur les axes structurants, …). Le fonctionnement ou développement de certains sièges agricoles peut se retrouver gêné par la présence d'un habitat résidentiel important.
Enfin, l'éclatement de la population sur l'ensemble du territoire accroît de façon importante le coût des services (ramassage des ordures ménagères, distribution du courrier, développement des transports scolaires, gestion de l'assainissement, renforcement des réseaux, …).



Définition de la typologie des entités bâties

L'armature urbaine de Sainte-Pazanne trouve son équilibre en s'appuyant sur :

■ le **bourg de Sainte-Pazanne (ou agglomération principale)**, décentré au Nord de la commune, dont le développement reste relativement peu contraint malgré la présence de la voie ferrée. Le bourg s'est développé au Nord jusqu'au secteur de la Bazonnière, ancien village désormais intégré dans l'agglomération principale, et au Sud jusqu'au hameau des Fraîches et la RD 61.

■ la présence de **villages et hameaux de taille relativement importante** :

- **à proximité du bourg de Sainte-Pazanne, en partie Nord du territoire** : sur les secteurs de La Coche (dont une partie est localisée sur la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons), La Grosse Roche, Le Bois d'Ardennes/L'Herpinière, Le Pas, Le Cartron, La Gerbretière, La Boitellerie (dont une partie est localisée sur la commune de Port-Saint-Père), La Mortonnerie, qui profitent de la proximité des services, équipements et commerces du bourg,
- **en partie Sud de la commune** : les écarts de La Boutinière, La Cossonnerie, La Beusse, Le Bois Flamberge, Le Rosay, L'Hermanderie.

■ des **hameaux et des lieux-dits de taille plus modeste**, bien répartis sur le territoire, souvent liés à des exploitations agricoles et globalement préservés de toute urbanisation diffuse.

■la présence de **sites d'activités** :

-**les zones d'activités de Beausoleil et des Berthaudières**, desservies par les RD 758 et RD 303, situées en continuité de l'agglomération principale (en entrées Nord et Est),

-la **carrière de La Coche**, située à proximité du village du même nom, dont le trafic traverse le village pour rejoindre la RD 79 (axe Sainte-Pazanne – Pont-Béranger).

Choix retenus pour la typologie communale au regard du SCoT

Au sens de la définition du **SCoT du Pays de Retz***, outre le bourg, **Sainte-Pazanne comprend le village de La Bazonnière** (désormais intégré dans l'agglomération).

Les écarts de **La Coche** et du **Cartron** constituent des 'formes urbaines complexes modernes' caractérisés par un développement urbain linéaire le long des routes et aujourd'hui assimilables à des villages au regard de leur taille et de leur densité bâtie significative.

Les écarts du **Bois d'Ardennes,** de **L'Herpinière, La Boitellerie et Le Pas** constituent également des 'formes urbaines complexes modernes' au regard de leur développement récent mais de plus petite taille que La Coche et Le Cartron, leurs formes et leurs structurations sont plutôt assimilables à des hameaux.

Les autres écarts correspondent à des hameaux de plus ou moins grande taille ou à des lieux-dits isolés (habitat isolé au sens du SCoT).

Les tableaux et cartes ci-après présentent les caractéristiques des principaux écarts de la commune, ayant permis de justifier leur classement en village, forme complexe moderne ou hameau.

La typologie proposée s'appuie sur les définitions du SCoT du Pays de Retz :

- *le bourg est le lieu privilégié du développement urbain et résidentiel des communes*
- *le village est un groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente composé de plus de 15/20 maisons. Le village est construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée. Il est doté d'un minimum d'espaces publics actuels ou historiques. Il peut aussi avoir une vie sociale organisée,*
- *le hameau est un groupement d'habitations sur parcelles limitrophes d'origine ancienne ou récente composé de 5 à 15/20, dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée,*
- *l'habitat isolé correspond 1 à 5 constructions voisines en situation d'isolement géographique*

Définition des villages et hameaux

La Coche

Source : Géoportail





Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2019	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation…	Assainissement	Définition de l'entité
8 bâtiments	Environ 30 habitations (dont 5 sur la commune voisine de Saint-Hilaire-de-Chaléons)	La forme du village est plutôt ramassée avec un bouclage viaire. Il s'est développé autour d'un noyau ancien d'origine viticole.	Présence d'une cave (local de vente du domaine viticole) et d'une mare Présence d'un ancien moulin dont seule la base apparaît encore	Assainissement collectif	**Forme complexe moderne assimilée à un village**

Définition des villages et hameaux

Le Cartron

Source : Géoportail





Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2019	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation…	Assainissement	Définition de l'entité
4 bâtiments	Environ 40 habitations	Développement à partir d'un lieu-dit d'origine agricole, sous forme linéaire Plusieurs constructions établies en 'seconds rideaux' du fait de la profondeur importante des parcelles et des droits à construire des précédents documents d'urbanisme Absence de bouclage viaire	Présence d'un ancien commun en cœur du secteur	Assainissement collectif	**Forme complexe moderne assimilée à un village**

Définition des villages et hameaux

Le Pas

Source : Géoportail



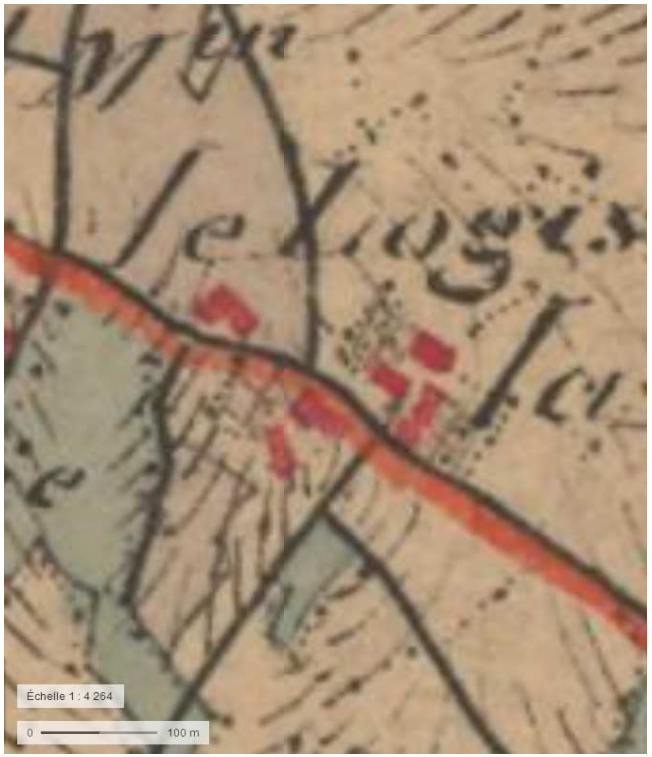


Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2019	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation…	Assainissement	Définition de l'entité
3 bâtiments dont 2 n'existant plus aujourd'hui	Environ 30 habitations	Développement à partir d'un lieu-dit d'origine agricole, près de la RD 95, sous forme linéaire Plusieurs constructions établies en 'seconds rideaux' du fait de la profondeur importante des parcelles et des droits à construire des précédents documents d'urbanisme Absence de bouclage viaire	Absence de lieux de vie ou d'animation	Assainissement collectif	**Forme complexe moderne assimilée à un hameau**

Définition des villages et hameaux

La Boitellerie

Source : Géoportail





Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2019	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation…	Assainissement	Définition de l'entité
Environ 7 bâtiments	Environ 50 habitations (à cheval sur Sainte-Pazanne et Port-Saint-Père) dont une vingtaine sur Ste Pazanne	Il s'agit d'un lieu-dit qui s'est développé de manière linéaire le long des voies communales. Sans projet d'ensemble, au gré des opportunités foncières. Absence de bouclage viaire	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Autonome	**Forme complexe moderne assimilée à un hameau**

Définition des villages et hameaux

Bois d'Ardennes

Source : Géoportail





Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2019	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation…	Assainissement	Définition de l'entité
0 bâtiment	16 habitations	Développement récent de constructions sous forme linéaire. Absence de bouclage viaire	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Assainissement collectif	**Forme complexe moderne assimilée à un hameau**

L'Herpinière

Source : Géoportail





Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2019	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation…	Assainissement	Définition de l'entité
6 bâtiments	Un quinzaine de maisons	Développement récent de construction sous forme linéaire à partir d'un noyau urbain traditionnel d'origine agricole. Absence de bouclage viaire	Pas de lieu public ni d'animation particulière.	Assainissement collectif	**Forme complexe moderne assimilée à un hameau**

Commune de Sainte-Pazanne

Département de la Loire-Atlantique

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1 – Notice de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 05/07/2022

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du	Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du
Révision n°1 du P.L.U.	18 juin 2019	28 janvier 2020
Modification simplifiée n° 1 du PLU	Engagée par délibération du arrêté municipal en date du 17 septembre 2021	05 juillet 2022

Bel Air du Tenu
44270 Machecoul Saint-Même

Juillet 2022

Sommaire

Pages

Préambule : pourquoi une modification simplifiée du PLU ? 3

I. La modification du règlement écrit :
rectifications de rédactions relevant d'erreurs matérielles 5

II. La modification du règlement écrit : rectifications ou ajustements rédactionnels
rectifications d'erreurs rédactionnelles ou de sémantique, ajustements de dispositions écrites 11

III. La modification du règlement graphique et écrit :
ajout de 4 nouveaux cas de possibilités de changement de destination de bâtiments en zone agricole 38

IV. La modification des orientations d'aménagement et de programmation :
ajustement de l'OAP4 48

V. Les incidences du projet de modification simplifiée n° 1 du P.L.U. sur l'environnement 51

Préambule

Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?

1. Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU

Monsieur le Maire a engagé le 17/09/2021 une procédure de modification « simplifiée » du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Sainte-Pazanne, approuvé le 28 janvier 2020. Le Conseil Municipal a également fixé les modalités de mise à disposition du public du projet par délibération du 20/09/2021.

Cette modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Pazanne a pour objectif de :

- Rectifier des erreurs rédactionnelles ou de sémantique au sein du règlement écrit, relevant d'erreurs matérielles,
- Adapter et ajuster certaines dispositions du règlement écrit afin de gagner en clarté et lever toute ambiguïté dans la compréhension du règlement dans l'optique de l'instruction des autorisations du droit des sols,
- d'ajouter aux possibilités de changement d'anciens bâtiments localisés en zone agricole ou en zone naturelle, quatre nouveaux cas ayant été omis par le précédent règlement alors qu'ils satisfont aux critères de sélection fixés par le P.L.U. en vigueur.

2. Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU

Une telle évolution du règlement du P.L.U. respecte les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Sainte-Pazanne et s'inscrit bien dans une procédure de modification du PLU, puisqu'elle n'a pour effet, selon l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, créée depuis plus de 9 ans.

Cette modification du PLU peut être réalisée par le biais d'une procédure de modification simplifiée, en vertu de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, ce type de procédure ayant été créée par la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.

L'article L.153-45 précise que ''*dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41*, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée*. […] ''.

* Au regard de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme peut être effectuée selon une procédure simplifiée comme elle n'a pas pour effet :

1) Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2) Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4) Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code (non applicable en l'état à la commune de Sainte-Pazanne).

La modification simplifiée n°1, ayant seulement pour objet de :

- *rectifier des erreurs rédactionnelles ou de sémantique du règlement écrit ou de repréciser la rédaction de certaines dispositions écrits pour gagner en clarté et compréhension sans créer d'incidences sur les possibilités de construire*
- *d'ajouter au règlement graphique et écrit trois anciens bâtiments qui pourraient faire l'objet de changement de destination en zone agricole*

relève donc bien du champ d'application de la modification simplifiée.

Il est à préciser qu'à l'issue de la présente procédure, la présente notice de présentation sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLU.

Les pièces du règlement graphique (zonage et éléments de patrimoine à préserver) et du règlement écrit du PLU sont également modifiées en conséquence.

3. La procédure de modification simplifiée du P.L.U. : concertation du public avant l'adoption du projet

Dans le cadre de cette procédure, la présente note est donc destinée à être mise à disposition du public pendant un mois en mairie, pour l'informer du projet d'évolution escomptée du P.L.U. et pour l'inviter à émettre ses observations sur la modification simplifiée du PLU, en les exprimant sur un registre accompagnant le présent dossier dans le cadre de la mise à disposition du dossier auprès du public.

Le dossier mis à disposition du public contient le cas échéant les avis ayant pu être émis par les personnes publiques associées.

A l'issue de cette mise à disposition du projet auprès du public, le Maire en tirera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte de ces observations du public et des avis des personnes publiques associées, par délibération motivée.

I. La modification du règlement écrit : rectifications de rédactions relevant d'erreurs matérielles

Objet 1 : Ajustement rédactionnel pour rectifier des erreurs matérielles au *tableau de présentation des secteurs, en chapitre 1.2 du Titre I et début du Titre III*

1. Motivations et justification de la rectification proposée du règlement écrit

Au 1.2, du Titre I, il convient de mettre en adéquation le *tableau de présentation des secteurs et de leur destination ou vocation principale* (en page 4 du règlement) avec les secteurs réellement délimités et réglementés : à ce titre, en comparaison avec les secteurs délimités sur le règlement graphique et réglementés aux chapitres 2 à 5 le tableau fait apparaît :

- La mention de secteurs inexistants sur le règlement graphique et écrit : 'Uaa' mentionné, qui correspondant lors de la révision du PLU au secteur de centralité commerciale du centre-bourg, qui fait finalement l'objet d'un tramage spécifique. **La mention 'Uaa' est donc supprimée**.
- Un oubli de référence à certains secteurs délimités sur le règlement graphique, dans le *tableau de présentation des secteurs et de leur destination ou vocation principale* :
  - *Au chapitre 4* regroupant l'ensemble des secteurs relevant de la zone agricole, il manque la référence au secteur Ar. **La mention 'Ar' est donc ajoutée**.
  - *Au chapitre 3* relatif aux espaces et équipements d'intérêt collectif, en cohérence avec la légende du règlement graphique, la référence au secteur Nℓ (secteur naturel d'intérêt collectif) peut être ajoutée en précisant bien que le règlement de cette zone relève du chapitre 5 englobant les secteurs relevant de la zone naturelle. **La mention 'Nℓ voir chapitre 5' est donc ajoutée.**

Ces modifications *au 1.2, du Titre 1* sont illustrées ci-dessous.

2. Présentation de la modification proposée *aux 1.2, du Titre I et début du Titre III* *(pages 4 et 43 du présent règlement)*

Titre III - Chapitres	**Secteurs**	**Destination ou vocation principale**
Chapitre 1	**Ua, ~~Uaa,~~ Uaz, Ub, Ubm, Ubz, Uc, 1AUa, 2AUa**	**Habitat et mixité fonctionnelle**
Chapitre 2	**Ue, Uec, 1AUe, 1AUec, 2AUe**	**Activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, commerciales et de services**
Chapitre 3	**Ul**, (**Nl** voir chapitre 5)	**Espaces et équipements d'intérêt collectif**
Chapitre 4	**Aa, Ab, An, Av, Ad, Ae1, Ae2, Ae3, Ah, Alt, Alt2, Ar, As**	**Zone agricole A** comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux
Chapitre 5	**Nn, Nc, Nf, Nl, Nlt, Nr**	**Zone naturelle N** comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :

· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée

· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 2 : Remplacement du terme ‘’appliquer’ par ‘’prendre en compte’’ en cohérence avec le code de l’urbanisme en *chapitre 1.2 du Titre I*

1. Motivations et justification de la rectification proposée du règlement écrit

Au 1.2, du Titre I, il est noté que *‘’j’applique aussi les dispositions des OAP…’’.* Au verbe *‘’appliquer’’* doit être privilégié le terme *‘’prendre en compte’’ ,* puisqu’un projet doit être instruit en veillant à sa compatibilité avec des OAP (orientations d’aménagement et de programmation) et non sa conformité et une application stricte de ses orientations et principes d’aménagement.

La mention ‘je prends aussi en compte’ remplace donc ‘’j’applique aussi…’’

Cette modification est illustrée ci-dessous.

2. Présentation de la modification proposée *(page 4 du présent règlement)*

Extrait du règlement, au chapitre 1.2 du Titre I :

* Si le terrain objet de mon projet de travaux, est intégré dans un périmètre d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP), je consulte la pièce n° 3 du P.L.U.

~~J’applique~~ Je prends aussi en compte les dispositions des OAP concernant le terrain, en plus de celles du règlement.

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :

- En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 3 : Rectification de la référence au chapitre *2.2.1* et non *2.4.1* au *4.1 du chapitre 3 du Titre III*

1. Motivations et justification de la rectification proposée du règlement écrit

Titre IIII : à l'article 4, point 4.1, du chapitre 3 relatif aux espaces et équipements d'intérêt collectif, il est malencontreusement fait référence au chapitre 2; **2.4.1** au lieu du chapitre 2; **2.2.1** du Titre II.

Dans les dispositions générales applicables sur la commune (Titre II), le chapitre 2.2.1 fait en effet référence aux règles générales relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions. Le *2.4.1* n'existe pas.

La mention '2.2.1' remplace donc '2.4.1'.

Cette modification est illustrée ci-dessous.

2. Présentation de la modification proposée *(page 79 du présent règlement)*

Extrait du règlement, à l'article 4 du chapitre 3 du Titre III (page 79 du présent règlement):

ARTICLE 4 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

cf. TITRE II : Dispositions communes ; chapitre 2 ; ~~**2.4.1**~~ **2.2.1**

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :

· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée

· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 4 : Rectification de la référence à l'article *4.1.2* et non *5.1.2* au 4.1.3.3 relatif aux toitures des annexes du *chapitre 4 (zones agricoles) du Titre III*

1. Motivations et justification de la rectification proposée du règlement écrit

Titre IIII : à l'article 4, point 4.1.3.3 relatif aux toitures des annexes, du chapitre 4 (zone agricoles), il est malencontreusement fait référence l'article 5.1.2 au lieu de désigner l'article 4.1.2 (relatif aux règles applicables pour les constructions principales en zone A).

La mention '4.2.1' remplace donc '5.2.1'.

Cette modification est illustrée ci-dessous.

2. Présentation de la modification proposée *(page 94 du présent règlement)*

Extrait du règlement, à l'article 4 du chapitre 4 du Titre III (page 94 du présent règlement) :

4.1.3.3 Les toitures des annexes

a) Annexes ayant une emprise au sol supérieure à 15 m²

Les toitures de ces annexes doivent respecter les règles applicables aux constructions principales (cf. article ~~5.~~4.1.2).

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
- En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 5 : Ajustements sémantiques ou de rhétorique

1. Motivations et justification d'ajustements rédactionnels proposés

Cette modification vise seulement à une rectification de formulation pour gagner en précision.

2. Présentation des modifications proposées du lexique *(page 34 du présent règlement)*

Extrait du chapitre 4 du Titre II – 4.2.1. – Besoins en stationnement des véhicules (page 34 du présent règlement) :

a) Pour les constructions à usage d'habitation (y compris pour les logements créés par changement de destination ou ~~par~~ en cas d'extension d'habitation existante créant au moins un logement),

[…]

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
- En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

II. La modification du règlement écrit : rectifications ou ajustements rédactionnels

rectifications d'erreurs rédactionnelles ou de sémantique, ajustements de dispositions écrites

Objet 6 : Ajustements apportés à la définition des termes, *au chapitre 2 (lexique) du Titre I*

1. Motivations et justification des ajustements proposés au lexique du règlement écrit

Pour faciliter les instructions et la compréhension des termes, il est proposé d'ajuster le lexique du chapitre 2, à savoir de :

- Intégrer aux exemples de définition de l'*annexe*, le *carport* au même titre que l'abri de jardin, la piscine… : voir la présentation de la modification ci-après. La définition du carport est déjà précisé dans le lexique.
- Insérer au lexique la définition de la *pergola :* ce terme est énoncé dans la définition de la construction (la pergola étant une forme de construction). La pergola doit être distinguée de la véranda ou encore du *carport* (terme déjà défini au règlement écrit) qui n'obéit pas à la même fonctionnalité ;
- Repréciser et simplifier la définition des *voies* et y ajouter une définition des *voies partagées* (ou '*zone de rencontre*').

2. Présentation des modifications proposées du lexique *(page 12 du présent règlement)*

Extrait du chapitre 2 du Titre I, relatif au LEXIQUE – définition de termes (page 12 du présent règlement) :
Les définitions suivantes sont ou bien amendées ou bien ajoutées.

[…]

Annexe : Il s'agit d'une construction située sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal.

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage, carport, remise, etc.).

L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. S'il existe un accès direct, il s'agit d'une extension de la construction principale et non d'une annexe.

[…]

(Suite en page suivante)

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

2. Présentation des modifications proposées du lexique *(page 12 du présent règlement)* *(suite)*

Les définitions suivantes sont ou bien amendées ou bien ajoutées.

[…]

Pergola : Il s'agit d'une construction faite de poutres horizontales en forme de toiture, soutenues par des colonnes, habituellement utilisée pour servir de support aux plantes grimpantes.

La pergola bioclimatique se distingue par la structure de son toit constitué de lames orientables. Une pergola bioclimatique peut donc afficher un toit à la surface pratiquement plane (lorsque les lames sont tournées à l'horizontale) ou comme crénelée (dès lors que les lames sont orientées vers le ciel) ; elle peut également être dotée de parois amovibles.

Au sens du présent règlement, une pergola est une construction qui constitue une emprise au sol mesurée par projection verticale des éléments de toiture.

[…]

Voies ~~(ou Voie publiques)~~ : la voie ~~ou voie publique~~ s'entend comme l'espace ~~public ou privé,~~ ouvert à la circulation ~~publique~~, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés et ses dépendances, à savoir les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. ~~Il s'agit des voies publiques ou des voies privées, quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …), ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), et comportant les aménagements nécessaires à la circulation.~~

Remarque :
Ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme, toute servitude créée pour desservir une construction (correspondant à un accès) ainsi que les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique.
Dans le cas des chemins d'exploitation, ce sont les dispositions réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins (cf. Titre III – art. 4.2.2 ou art. 3.2.2 des chapitres des zones).

Voie partagée, zone de rencontre : La voie partagée est conçue comme un espace partagé où l'ensemble des modes de déplacement cohabitent sans ségrégation physique ou réglementaire. La vitesse de circulation est lente (20 km/h maximum). La priorité est accordée en fonction de la vulnérabilité des usagers : d'abord aux piétons, puis aux cyclistes et enfin aux conducteurs de véhicules motorisés.

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
- En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 7 : Rectification de rédaction *au chapitre 6 du Titre I*
(application des dispositions du règlement lors de constructions réalisées sur un ou des terrains devant faire l'objet d'une division)

1. Motivations et justification des ajustements proposés au lexique du règlement écrit

Le chapitre 6 du Titre I du règlement crée une confusion en rappelant les dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, puis en précisant que les dispositions du règlement du PLU s'appliquent à chacun des lots d'un lotissement, omettant de faire référence à chacun des terrains issus d'une division parcellaire.

Or, en appliquant l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les articles du règlement du PLU s'appliquent seulement au périmètre d'un lotissement ou de l'unité foncière (ou des unités foncières contiguës) concernée par une division, ce que la Commune ne souhaite pas.

Pour lever cette ambiguïté, il est proposé :

- **de supprimer le premier alinéa à ce chapitre 6 du Titre ,**
- **d'inclure aussi la référence aux terrains issus de division, pour chacun desquels les règles du PLU doivent s'appliquer,**

comme cela est illustré ci-après.

2. Présentation des modifications proposées du lexique *(page 23 du présent règlement)*

~~Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du Code de l'urbanisme, 3ème alinéa).~~

~~En conséquence,~~ Dans le cadre du présent règlement, la totalité des règles du PLU sont appliquées au sein du lotissement, **lot par lot ou au sein de** chacun des terrains issus d'une division. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent non seulement au périmètre du lotissement mais aussi à chacun des lots ou à chacun des terrains issus d'une division.

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
- En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 8 : Ajustement rédactionnel relatif à l'aspect des volets sur une construction relevant des éléments de patrimoine bâti *au chapitre 2 du Titre II*

1. Motivations et justification de l'ajustement rédactionnel proposé

Dans l'optique de conservation ou de modifications légères d'une construction relevant du patrimoine bâti identifié sur les plans spécifiques du règlement graphique du PLU, le règlement préconise que les volets battants installées sur les façades visibles depuis l'espace public, présentent un aspect similaire, sans en préciser la référence.

Le règlement fait en réalité référence aux volets existants de la construction principale. Cette erreur rédactionnelle doit être rectifiée en précisant donc bien que *les volets battants doivent présenter un aspect similaire à ceux existants sur la construction principale*.

2. Présentation des modifications proposées du lexique *(page 30 du présent règlement)*

Extrait du chapitre 2 du Titre II – 2.2.2. - éléments de patrimoine bâti et urbain et de ''petit patrimoine'' … (page 30 du présent règlement) :

[…]

- Sur les façades visibles depuis l'espace public, les volets battants doivent présenter un aspect similaire à ceux existants sur la construction principale et être traitées dans le respect de l'architecture de la construction ;

[…]

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :

· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée

· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 9 : Ajustement formel des règles de largeurs minimales d'accès et de voies *aux articles 5.1.1 et 5.1.2 du titre II*

1. Motivations et justification de la rectification proposée du règlement écrit

Ce chapitre du règlement distingue des chapitres spécifiques pour notamment réglementer les accès (5.1.1) et la desserte par les voies (5.1.2).

Contrairement à cet ordonnancement, un seul et unique tableau inséré au chapitre 5.1.2 (desserte par les voies) synthétise les règles de largeurs minimales de accès et des voies requises pour la desserte des logements ou des opérations à dominante d'habitat.

Il est donc proposé de scinder ce tableau en deux tableaux différents, de manière à distinguer les règles minimales de largeur d'accès insérées au 5.1.1, de celles de voies conservées au 5.1.2, respectant ainsi l'organisation du règlement.

2. Présentation des modifications proposées *(pages 36 et 37 du présent règlement)*

Extrait du règlement, aux articles 5.1.1 et 5.1.2 du chapitre 5 du Titre II – Conditions d'équipements et réseaux (pages 36 et 37 du présent règlement) :

5.1.1 Accès

3. […]

La largeur minimale des accès sur la voie publique et de la voie desservant le projet de construction(s) doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions~~, sans pouvoir être inférieure aux valeurs indiquées dans le tableau ci-après~~. En tout état de cause, les accès à un projet de construction(s) destinée(s) à l'habitat devront présenter une largeur au moins égale à celle définie dans le tableau ci-après.

Largeur minimale des accès desservant un projet de construction(s) destinée(s) à l'habitat

Projet de réalisation de logements	Largeur minimale de l'accès
1 logement projeté	3 mètres
2 à 4 logements projetés	4 mètres
5 logements et plus projetés	5 mètres

[…]

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :

· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée

· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

(Suite en page suivante)

2. Présentation des modifications proposées *(pages 36 et 37 du présent règlement)* *(suite)*

5.1.2 ~~Desserte par les~~ Voies

[…]

3. Les voies ~~et les accès~~ doivent respecter les largeurs minimales suivantes, (en fonction des usages et du trafic qu'elles sont amenées à supporter) :

a) Largeur minimale de voies ~~et d'accès~~ assurant la desserte de logements ou d'opérations à dominante d'habitat

Largeur minimale ~~des accès et~~ de voie à double sens de circulation desservant le projet de construction(s) destinée(s) à l'habitat

Projet de réalisation de logements	~~Largeur minimale de l'accès~~	Largeur minimale de la **chaussée** de la voie* desservant le projet
1 logement projeté	~~3 mètres~~	Sans objet
2 à 4 logements projetés	~~4 mètres~~	4 mètres
5 logements et plus projetés	~~5 mètres~~	5 mètres

* voie à double sens de circulation

En cas de voie à sens unique :

La largeur minimale de la voie peut être limitée à 4 mètres, la chaussée ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Le linéaire de voie à sens unique ne doit pas excéder 200 mètres.

b) Largeur minimale de voies assurant la desserte de zones d'activités économiques

En secteur Ue et 1AUe, la chaussée doit présenter une largeur minimale 5,6 mètres.

[…]

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
- En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 10 : Modulation des règles de dimensionnement des voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres en fonction du mode de ramassage des ordures ménages (en secteur d'habitat) *à l'article 5.1.2 du titre II*

1. Motivations et justification de la rectification proposée du règlement écrit

Le règlement en vigueur (avant modification) impose la réalisation d'une palette de retournement devant avoir un diamètre minimum de 18 m, pour les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres desservant un quartier d'habitat. Cette règle est normalement conçue pour faciliter le retournement de véhicules de répurgation dès lors que ceux-ci doivent ramasser les ordures ménagères en porte à porte.

Toutefois, le ramassage des déchets peut aussi être assurée à l'entrée de la voie en impasse, si une aire de présentation des bacs y a été réalisée, évitant aux véhicules d'emprunter la voie en impasse. Dans ce cas, la conception de la voie en impasse doit permettre le retournement de véhicules, mais sans avoir à répondre à l'exigence de circulation de véhicules de collecte de déchets.

Cette différence de conception des voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres desservant un quartier d'habitat est d'ailleurs déjà énoncée à l'annexe 4 du règlement relatif aux préconisation d'aménagement pour la collecte des déchets.

La modification a donc pour intérêt d'adapter les règles de conception du retournement de véhicules dans les impasses impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres desservant un quartier d'habitat en fonction des modes de ramassage des ordures ménagères et en cohérence avec les principes énoncés à l'annexe 4 du règlement. Cette rectification permettra ainsi de faciliter la réalisation de principes de retournement sur des quartiers d'habitat et d'optimiser l'usage des sols et l'économie de projets.

2. Présentation des modifications proposées *(page 37 du présent règlement)*

Extrait du règlement, à l'article 5.1.2 du chapitre 5 du Titre II – Conditions d'équipements et réseaux (page 37 du présent règlement) :

Voir en page suivante

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :

- En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

2. Présentation des modifications proposées *(pages 36 et 37 du présent règlement)* *(suite)*

5.1.2 ~~Desserte par les~~ Voies

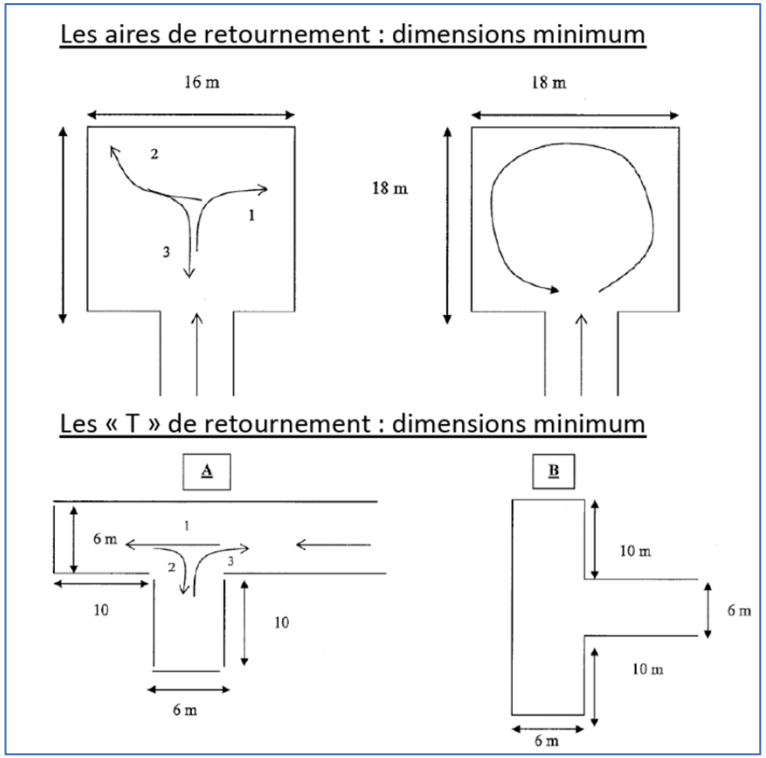
[…]

4. En zone à dominante d'habitat,

- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 m avec ramassage des ordures ménagères en porte à porte doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, le diamètre minimum de la placette devant être égale à 18 mètres,

- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 m disposant d'une aire de présentation des bacs à l'entrée de la voie doivent être aménagées avec une aire de manœuvre permettant aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

cf. annexe n° 4 du présent règlement - *Préconisations d'aménagement pour la collecte des déchets.*



Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 11 : Rectification et complément apportés à la règle relative à largeur minimale d'un cheminement piétonnier et cyclable, pour prendre en compte le cas de ''voie partagée'', *à l'article 5.1.3 du titre II*

1. Motivations et justification de la rectification proposée du règlement écrit

Le règlement en vigueur (avant modification) définit une largeur minimale de 3 mètres pour une voie destinée à un cheminement piétonnier et cyclable, afin d'assurer une circulation sécurisée des piétons et des cycles sur la voie ou partie de voie qui leur est consacrée, notamment le long de chaussée. Néanmoins, cet alinéa appelle deux ajustements :

1°. Tout d'abord, il convient de préciser que cette règle s'applique pour la création de voie 'nouvelle' et de lever toute ambiguïté pour les voies déjà existantes.

2° Ensuite, le règlement doit être complété pour prendre en compte la réalisation des 'voies partagées' (autrement appelées 'zones de rencontre'), pour lesquelles le principe consiste à non seulement à admettre mais même à donner la priorité à la circulation des piétons et des cycles sur la chaussée également destinée à la circulation automobile, les véhicules automobiles étant admis sur cette voie. Ces types de voirie doivent conférer un esprit convivial aux différents modes de déplacement et à la vie des quartiers concernés. Pour ces voies en principe réservées à la desserte de quelques constructions ou d'îlots de quartier, pour lesquels le trafic automobile doit rester limité, la largeur de la voie doit être adaptée pour recevoir les différents modes de déplacement, sans pour autant prévoir spécifiquement des espaces distincts et réservés d'une part aux véhicules, d'autre part aux piétons et aux cycles. C'est pourquoi, le règlement modifié préconise d'appliquer la largeur minimale de chaussée définie à l'article 5.1.2 , variant selon le nombre de logement à desservir.

Cet alinéa 4. de l'article 5.1.3 est donc modifié en conséquence, pour prendre en compte ces deux ajustements souhaités, illustrés ci-après.

2. Présentation des modifications proposées *(page 37 du présent règlement)*

Extrait du règlement, à l'article 5.1.3 du chapitre 5 du Titre II – Conditions d'équipements et réseaux (page 37 du présent règlement)

5.1.3 Cheminements piétonniers et cyclables

[…]

4. Une voie nouvelle destinée à la circulation des piétons et des cycles doit présenter une largeur minimale de 3 mètres, sauf dans le cas d'une desserte d'opération par une voie partagée (zone de rencontre), pour laquelle la largeur est définie selon le nombre de logements à desservir conformément à l'article 5.1.2 précédent (cf. titre II -chapitre 5 ; article 5.1.2).

[…]

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :

· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée

· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 12 : Amendement des règles relatives à l'application du coefficient d'imperméabilisation des sols d'une parcelle ou d'une unité foncière à *l'article 5.2.3 du titre II*

1. Motivations et justification de la modification proposée du règlement écrit

Le règlement en vigueur (avant modification) définit des coefficients d'imperméabilisation maximale à respecter ayant notamment pour objectif d'éviter :

- des excès d'eaux de ruissellement que génèrent ces surfaces,
- les risques de débordement en eau et donc les risques d'inondation,
- la nécessité de revoir et de redimensionner les réseaux collectifs d'eau pluvial, notamment au sein des espaces urbanisés, impliquant des coûts voire des surcoûts pour la collectivité.

Néanmoins, les modalités d'application des coefficients d'imperméabilisation dans le cas concrets de permis et l'estimation des surfaces dites imperméabilisées, posent des soucis d'interprétation et de compréhension à l'instruction.

C'est pourquoi, tout en conservant les objectifs énoncés ci-dessus mais pour faciliter leur application à travers le droit des sols, il est proposé d'amender le règlement en substituant le coefficient maximal d'imperméabilisation des sols par un *coefficient minimal d'espaces verts ou de pleine terre*.

L'article 5.2.3 . b) et c) suivant est donc modifié et adapté en conséquence, pour remplacer le coefficient maximal d'imperméabilisation des sols par un *coefficient minimal d'espaces verts ou de pleine terre,* comme cela est illustré ci-après.

2. Présentation des modifications proposées *(pages 39 à 42 du présent règlement)*

Extrait du règlement, au b) de l'article 5.2.3 du chapitre 5 du Titre II – Conditions d'équipements et réseaux (page 39 du présent règlement)

5.2.3 Assainissement : eaux pluviales

b. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces aménagées ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place.

A contrario, un espace imperméabilisé est une surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrent pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages.

Pour limiter les eaux de ruissellement, toute unité foncière doit conserver un minimum d'espaces verts ou de pleine terre dans les conditions précisées ci-après.

(suite en page suivante)

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :

· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée

· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

2. Présentation des modifications proposées *(page 39 du présent règlement)* *(suite)*

Les dispositions suivantes sont supprimées, n'ayant plus lieu d'être puisque le règlement privilégie les règles de conservation d'espaces verts ou de pleine terre, à la limitation de l'imperméabilisation par unité foncière.

~~Certaines surfaces intermédiaires, telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, ou encore les revêtements stabilisés…, permettant une infiltration partielle des eaux pluviales (d'où un ruissellement limité) pourront être considérées comme des surfaces non imperméabilisées à 50 % (par exemple, 100 m² de surfaces stabilisées pourront être considérés comme 50 m² de surfaces non imperméabilisées).~~

~~Calcul du coefficient d'imperméabilisation d'une parcelle ou unité foncière~~

~~Le coefficient d'imperméabilisation (CIS) d'une parcelle ou unité foncière est déterminé de la manière suivante :~~

$$CIS = \frac{Surfaces\ imperméabilisées + 0{,}5x\ surfaces\ partiellement\ imperméabilisées}{Surface\ totale\ de\ l'unité\ foncière} \text{ x } 100$$

~~avec :~~

	~~Définition~~	~~Coefficient d'application~~
~~Surfaces non imperméabilisées~~	~~toutes les surfaces aménagées ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place~~	~~0~~
~~Surfaces partiellement imperméabilisées~~	~~Surfaces permettant une infiltration partielle des eaux pluviales (d'où un ruissellement limité), telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, ou encore les revêtements stabilisés, les traitements en sablé-ciment…~~	~~0.5 *par exemple, 100 m² de surfaces stabilisées pourront être considérés comme 50 m² de surfaces imperméabilisées*~~
~~Surface imperméabilisée~~	~~surface sur laquelle les eaux de pluie ruissellent et ne s'infiltrent pas dans le sol. Il s'agit des surfaces bâties et des surfaces couvertes par des matériaux étanches, tels que les enrobés ou dallages~~	~~1~~

(suite en page suivante)

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
- En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

2. Présentation des modifications proposées *(page 39 du présent règlement)* *(suite)*

Coefficient ~~d'imperméabilisation maximal~~ minimal d'espaces verts ou de pleine terre à respecter

Prenant en compte le dimensionnement des réseaux d'eau pluviale et afin de limiter la surcharge du réseau collectif par un excès d'eaux de ruissellement généré par l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols, ~~un coefficient maximal d'imperméabilisation est défini par unité foncière, d'une zone à l'autre, selon les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.~~ un coefficient minimal d'espaces verts ou de pleine terre doit être conservé sur chaque unité foncière.

~~En cas de dépassement de ces seuils, la mise en place d'une solution de régulation des eaux pluviales sur l'unité foncière sera nécessaire. Cette régulation sera demandée lors de toute déclaration de travaux ou permis de construire à l'origine du dépassement du taux maximal d'imperméabilisation autorisé.~~

~~La régulation des eaux pluviales pourra être faite soit sur le projet concerné soit sur des surfaces imperméabilisées déjà existantes.~~

En cas d'incapacité devant être justifiée à respecter ce coefficient minimal, une dérogation pourra éventuellement être accordée selon les modalités précisées au paragraphe c). suivant.

Les coefficients minimaux d'espaces verts ou de pleine terre sont les suivants :

Coefficients minimaux d'espaces verts ou de pleine terre sur les différentes zones du PLU

Zones Ua, Ue et Uec : **10 %**

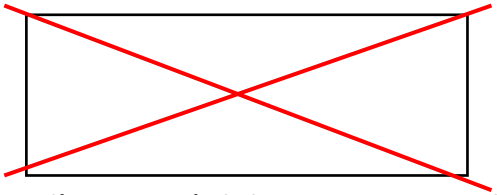
Zone Ub : **20 %**

Zone Uc : **30 %**

Zones 1AUa et 2AUa **20 %** du terrain d'assiette du projet, pouvant être ventilés librement par l'aménageur

Zones Ul, 1AUl, 2AUl, 1AUe, 1AUec, 2AUe, A (tous indices) et N (tous indices) : **non réglementé**

~~Les coefficients d'imperméabilisation maximale admissibles pour chaque zone sont décrits dans le tableau ci-après.~~



Les tableaux définissant des coefficients d'imperméabilisation maximale admissibles par zone sont supprimés.

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :

· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée

· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 13 : Amendement des règles relatives à l'implantation des annexes par rapport à la voie, aux *articles 4.2.1 c. et 3.2.1 c. du titre III :* distinction entre annexes non accolées / accolées à la construction principale

1. Motivations et justification de la modification proposée du règlement écrit

Le règlement en vigueur (avant modification) précise que :

En toute zone à dominante d'habitat Ua, Ub, Uc et 1AUa, mais aussi en zone agricole

Les constructions annexes, doivent respecter une marge de recul minimale de 3 m par rapport à la voie desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction).

A ce titre, en devant respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à la voie, un projet de réalisation d'une nouvelle annexe ou d'extension d'annexe qui serait accolée à la construction principale existante ne peut donc pas forcément s'implanter en cohérence avec celle-ci par rapport à la voie publique, ce qui peut être regrettable lorsque la construction principale est déjà établie à moins de 3 mètres de l'alignement de la voie.

L'article 4.2.1. c) est modifié en conséquence, afin de ne viser par l'obligation de recul de 3 mètres de la voie, que *les annexes non accolées à la construction principale* comme cela est illustré ci-après.

2. Présentation des modifications proposées *(pages 56 et 90 du présent règlement)*

Extrait du règlement, au c) de l'article 4.2.1 du chapitre 1 du Titre III (page 56 du présent règlement) et au c) de l'article 3.2.1 (page 90 du présent règlement)

c. Règles relatives à l'implantation des annexes

[En toute zone à dominante d'habitat Ua, Ub, Uc et 1AUa ainsi qu'en zone A pour les annexes d'une construction principale destinée à l'habitation]

Les constructions annexes non accolées à la construction principale, doivent respecter une marge de recul minimale de 3 m par rapport à la voie desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction).

[…]

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
- En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 14 : Ajustement rédactionnel des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à plus de 20 mètres de la voie publique, à *l'article 4.2.2 du titre III* : éclaircissement de la règle

1. Motivations et justification de la modification proposée du règlement écrit

L'article 4.2.2. a) du règlement en vigueur (avant modification) précise que :

En zones Ub, Uc et 1AUa, à plus de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie publique,

[…]

- *Dans une bande de 0 à 3 mètres définie à partir de la limite séparative : les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative à condition que leur hauteur, mesurée en tout point de la construction, situé dans cette bande de 0 à 3 mètres, soit inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout de toiture ou 3,5 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.*

Pour faciliter la compréhension et l'application de cette règle, **cet alinéa de l'article 4.2.2. a) est modifié, en supprimant la référence à la bande de 0 à 3 mètres définie par rapport à la limite séparative et en revoyant la rédaction** comme cela est illustré ci-après.

2. Présentation des modifications proposées *(page 57 du présent règlement)*

Extrait du règlement, au a) de l'article 4.2.2 du chapitre 1 du Titre III (page 57 du présent règlement)

4.2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales relatives aux constructions principales

En toute zone à dominante d'habitat Ua, Ub et 1AUa, à plus de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie publique

[…]

~~- Dans une bande de 0 à 3 mètres définie à partir de la limite séparative :~~ Les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative à condition que leur hauteur, mesurée en tout point de la construction, situé dans ~~cette~~ une bande de 0 à 3 mètres à partir de la limite séparative, soit inférieure ou égale à 3,20 mètres ~~à l'égout de toiture~~ à l'adossement en cas de toiture tuile ou 3,5 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

[…]

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 15 : Ajustement rédactionnel des règles relatives aux toitures des constructions, dans le Titre III aux *articles 5.1.2.4 et 5.1.3.3 du chapitre 1, 4.1.2.3 du chapitre 4 et 4.1.2.4 du chapitre 5*

15.1 . Modifications pour les toitures des constructions principales (cf. article 5.1.2.4 du chapitre 1, 4.1.2.3 du chapitre 4, 4.1.2.4 du chapitre 5 du TITRE III)

1. Motivations et justification de la modification proposée du règlement écrit

La rédaction des dispositions relatives aux toitures des constructions principales visant toute habitation des secteurs à dominante d'habitat (chapitre 1) et concernant donc aussi celles situées en zones agricoles (chapitre 4) ou naturelles (chapitre 5) doit être revue pour apporter plus de clarté. Il s'agit de :

- Préserver les capacités d'évolution et d'extension de constructions existantes dont les toitures pré-existantes n'obéissent pas aux règles générales relatives aux toitures traditionnelles (toitures traditionnellement à deux pentes comprises entre 16° et 25° composées de tuiles de pays…).
- Préciser les règles de pentes des toitures qui seraient couvertes en ardoises, selon les règles traditionnellement admises pour ce type de toiture,
- Rectifier une erreur rédactionnelle (induisant à contre-sens), de manière à éviter des toits terrasses ou arrondies dans les secteurs à valeur urbanistique et patrimoniale,
- Pouvoir accroître les parties de toiture réalisées en toits arrondis ou en toits terrasses ou à très faible pente, devant alors être intégrées à la construction, cette modification allant dans le sens de l'insertion de formes architecturales 'contemporaines' et laissant davantage de capacités de créativité.

Les articles 5.2.1.4 du chapitre 1, 4.1.2.3 du chapitre 4, 4.1.2.4 du chapitre 5 sont modifiés en conséquence.

2. Présentation des modifications proposées *(page 59, 92, 106 du présent règlement)*

Extrait du règlement, au a) de l'article 5.1.2.4 du chapitre 1, 4.1.2.3 du chapitre 4, du Titre III (page 59, 92, 106 du présent règlement)

5.1.2.4. La toiture des constructions principales

a. Les toitures traditionnellement admises

[…]

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés pour les constructions déjà couvertes en ardoises. Les ardoises peuvent aussi être admises si l'environnement immédiat le justifie. La pente de ces toitures en ardoises doit être comprise entre 37° et 45°.

[…]

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

(Suite en page suivante)

Objet 15 : Ajustement rédactionnel des règles relatives aux toitures des constructions, dans le Titre III aux *articles 5.1.2.4 et 5.1.3.3, 4.1.2.3 du chapitre 4 et 4.1.2.4 du chapitre 5* *(suite)*

15.1 . Modifications pour les toitures des constructions principales (suite)

2. Présentation des modifications proposées *(page 59, 92 et 106 du présent règlement)* *(suite)*

[…]

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

[…]

- L'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ~~déjà couvertes de toits terrasses~~ présentant une toiture différente (faible pente, terrasse, zinc…). Dans ce cas, l'extension pourra reprendre le même type de toiture que la construction existante ou présenter une toiture en tuile de pays à deux pentes.

[…]

b. Cas des toitures terrasses ou à faible pente, toitures arrondies

En toute zone à dominante d'habitat, sauf dans le secteur Ua^{OAP1} de la gare et ~~en dehors des~~ dans les secteurs à valeur urbanistique et patrimoniale (cf. règlement graphique),

Modification en page 59 du règlement, car seulement applicable en chapitre 1.

Des parties de toitures traitées en arrondi ou en toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieures à 16 °), peuvent toutefois être admises dans les conditions suivantes :

- sans pouvoir excéder environ ~~30 %~~ 50 % de la surface totale de toiture ~~estimée~~ mesurée par projection au sol,
- à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

[…]

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 15 : Ajustement rédactionnel des règles relatives aux toitures des constructions, dans le Titre III aux *articles 5.1.2.4 et 5.1.3.3, 4.1.2.3 et 4.1.3.3 du chapitre 4 et 4.1.2.4 et 4.1.3.3 du chapitre 5* *(suite)*

15.2 . Modifications pour les toitures des annexes

(cf. article 5.1.3.3 du chapitre 1, 4.1.3.3. du chapitre 4 et 4.1.3.3. du chapitre 5 du Titre III)

1. Motivations et justification de la modification proposée du règlement écrit

La rédaction des dispositions relatives aux toitures des annexes doit être revue pour apporter plus de précisions et de clarté. Il s'agit de :

- *Pour les annexes plus grandes (de plus de 15 m² au sol)*, différencier les règles de toitures, selon que l'annexe soit accolée ou non à la construction principale : il paraît logique que l'annexe accolée reprenne les caractéristiques de toitures de la construction principale sur laquelle cette annexe s'appuie. En revanche, la toiture de l'annexe séparée de la construction principale doit pouvoir reprendre les formes de toiture traditionnelle ou intégrer des formes nouvelles ou plus contemporaines en intégrant des toits terrasses pour lesquelles l'emprise peut être plus élevée que celle initialement admise par le règlement en vigueur (passer à 50 % au lieu de 30 % de la surface de toiture).
- *Pour les annexes plus réduites (de moins de 15 m² au sol)*, préciser par les termes, que les règles s'imposent (et ne sont pas facultatives) et que, parmi les choix offerts de traitement de la toiture, le recours à la tuile implique que ce soit des tuiles de teinte rouge ou mélangée.

Les articles 5.1.3.3 du chapitre 1, 4.1.3.3 du chapitre 4 et 4.1.3.3 du chapitre 5 du Titre III sont modifiés en conséquence.

2. Présentation des modifications proposées *(pages 61, 93, 107 du présent règlement)*

Extrait du règlement, des articles 5.1.3.3 du chapitre 1, du Titre III (pages 61, 93, 107 du présent règlement)

5.1.3.3. La toiture des annexes

(suite en page suivante)

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 15 : Ajustement rédactionnel des règles relatives aux toitures des constructions, dans le Titre III aux *articles 5.1.2.4 et 5.1.3.3, 4.1.2.3 et 4.1.3.3 du chapitre 4 et 4.1.2.4 et 4.1.3.3 du chapitre 5* *(suite)*

15.2 . Modifications pour les toitures des annexes

(cf. article 5.1.3.3 du chapitre 1, 4.1.3.3. du chapitre 4 et 4.1.3.3. du chapitre 5 du Titre III) *(suite)*

2. Présentation des modifications proposées *(page 61, 93, 107 du présent règlement)* *(suite)*

a. Annexes ayant une emprise au sol supérieure à 15 m²

Lorsque l'annexe est accolée à la construction principale, ~~leurs~~ la toiture~~s~~ de cette annexe doi~~vent~~t respecter les règles applicables ~~aux~~ à la construction~~s~~ principale~~s~~ à laquelle l'annexe s'adosse (cf. article 5.1.2 *ou 4.1.2 en zones A et N)*.

Lorsque l'annexe est séparée de la construction principale, la toiture de cette annexe respectera les dispositions suivantes :

- toit à deux pentes principales comprises entre 16° et 25°,
- couverture en tuiles de pays en usage dans la région de teinte rouge ou mélangée, les ardoises peuvent aussi être admises si l'environnement immédiat le justifie,
- les toitures terrasses peuvent être admises à condition que leur emprise mesurée par projection au sol n'excède pas ~~30%~~ 50 % de la surface de l'emprise des toitures des constructions couvertes en tuiles mesurée par projection au sol, existantes sur l'unité foncière du projet (ou de la construction principale).

b. Annexes ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m²

Les toitures des annexes de moins de 15 m² ~~pourront~~ devront être constituées soit :
- de tuiles de teinte rouge ou mélangée demi-ronde,
- de « shingel » ou en fibro teinté, en poly tuile de couleur tuile rouge ou mélangée, ou en matériau d'aspect similaire.

Les toitures terrasses sont admises.

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 16 : Ajustement rédactionnel des règles relatives aux façades des constructions principales, à l'*article 5.1.2.5 du titre III*

Modifications pour les façades des constructions principales *(cf. article 5.1.2.5 a.)*

1. Motivations et justification de la modification proposée du règlement écrit

La rédaction des dispositions relatives aux façades des constructions principales (secteurs à dominante d'habitat) doit être revue pour apporter plus de clarté dans l'application des règles et pour conférer un peu de de capacité d'insertion d'éléments de façades aux teintes rompant avec celles des façades de teinte dominante 'claire' ou à matériaux naturels.

Les articles 5.2.1.5 a. du chapitre 1 (secteurs à dominante d'habitat) et 4.1.2.4 du chapitres 4 (zones A) et 4.1.2.5 du chapitre 5 (zones N) relatifs aux façades des constructions principales sont modifiés en conséquence.

2. Présentation des modifications proposées *(pages 60, 93, 106 du présent règlement)*

Extrait du règlement, au a) de l'article 5.1.2.5 du chapitre 1 du Titre III (pages 60, 93, 106 du présent règlement)

5.1.2.5. Les façades des constructions principales

a. Aspect général des façades

[…]

Les façades doivent être de teinte dominante claire, sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

Une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre, sans que ce traitement n'excède ~~**30 %**~~ **50 %** de la totalité ~~des surfaces~~ des façades de la construction (ouvertures comprises) et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

[…]

Les matériaux ~~ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) et~~ normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

[…]

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
- En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

(Suite en page suivante)

Objet 17 : Ajustement rédactionnel des règles relatives aux clôtures, dans les secteurs à dominante d'habitat y compris en zone agricole et naturelle, aux *articles 5.1.4.4 du chapitre 1, 4.1.5.3 du chapitre 4 et 4.1.4.3 du chapitre 5 du titre III*

1. Motivations et justification de la modification proposée du règlement écrit

La rédaction des dispositions relatives aux clôtures en secteurs à dominante d'habitat, mais aussi pour celles accompagnant les constructions principales, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricoles, situées en zones A et N, doit être revue pour apporter plus de clarté et faciliter l'application des règles, à savoir :

- Repréciser les modalités de calcul de la hauteur maximale d'une clôture, selon qu'elle soit implantée coté voie ou sur une limite privative.
- Remettre en forme la présentation formelle de la règle : suppression de la colonne 'hauteur maximale' et insertion de la hauteur à la description des différents types de clôtures admis.

Par ailleurs, afin de favoriser une certaine qualité et la résistance des clôtures grillagées, elles doivent pouvoir reposer sur un soubassement de 0,5 m de hauteur maximale par rapport au terrain naturel. Déjà admis en limite séparative, il doit aussi l'être pour la clôture établie à l'alignement.

L'article 5.1.4.4. a. est modifié en conséquence mais aussi, par souci de cohérence, les articles 4.1.5.3 b. de la zone A et 4.1.4.3 de la zone N.

2. Présentation des modifications proposées *(pages 62, 95, 108 et 109 du présent règlement)*

Extrait du règlement, aux articles 5.1.4.4 du chapitre 1 (page 62), 4.1.5.3. b. du chapitre 4 (page 95) et 4.1.4.3 b. du chapitre 5 du Titre III (pages 108 du présent règlement).

5.1.4.4 Types et hauteurs de clôtures admis

Outre les dispositions précédentes, les types et hauteurs de clôtures doivent respecter les dispositions suivantes.

La hauteur des clôtures est mesurée ~~par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux sur l'espace visé par le projet de clôture.~~

- pour les clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, du côté de la voie,
- pour les clôtures situées sur les limites privatives, au droit du niveau du terrain naturel sur lequel est édifiée la clôture.

Disposition à intégrer intégralement aux articles 4.1.5.3 de a zone A et 4.1.4.3.b. de la zone N

(Suite en page suivante)

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 17 : Ajustement rédactionnel des règles relatives aux clôtures, dans les secteurs à dominante d'habitat y compris en zone agricole et naturelle, aux articles 5.1.4.4 du chapitre 1, 4.1.5.3 du chapitre 4 et 4.1.4.3 du chapitre 5 du titre III *(suite)*

17.2.a) Modifications pour les clôtures (cf. article 5.1.4.4 a. en secteur à dominante d'habitat) (suite)

2. Présentation des modifications proposées *(page 62 du présent règlement)* *(suite)*

a. En ~~toute zone~~ tous secteurs de la zone à dominante d'habitat (Ua, Ub, Uc,1AUa), à l'exception du secteur Ubz

Types de clôtures admis	~~Hauteur maximale (en mètre)~~
1. Les clôtures à l'alignement (limite des voies et d'emprises publiques ou privées) seront constituées soit : ~~En toutes zones à dominante d'habitat,~~	
- d'un mur (parpaings enduits des deux faces ou pierres apparentes), d'une hauteur maximale de 1,2 mètre, surmonté ou non d'éléments de clôtures ~~ajourés~~ à claire-voie : grilles, lisses, grillages…, l'ensemble n'excédant pas la hauteur ~~ci-contre~~ maximale de 1,80 mètre.	~~1,20 m~~ ~~1,80 m~~
~~En zones à dominante d'habitat,~~ - d'un grillage esthétique pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,5 mètre maximum par rapport au terrain naturel éventuellement doublé d'une haie végétale, l'ensemble n'excédant pas la hauteur ~~ci-contre~~ maximale de 1,80 mètre.	~~1,80 m~~
2. Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.	~~1,80 m~~
3. Les clôtures en limites séparatives au-contact avec les zones agricoles ou naturelles et le long des cheminements ''doux'' seront constituées - d'un grillage pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,50 m maximum par rapport au terrain naturel, doublé d'une haie vive composée d'essences locales **(cf. annexe 2 du règlement)** pour une hauteur maximale de 1,80 mètre.	~~1,80 m~~

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :

· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée

· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 17 : Ajustement rédactionnel des règles relatives aux clôtures, dans les secteurs à dominante d'habitat y compris en zone agricole et naturelle, aux articles 5.1.4.4 du chapitre 1, 4.1.5.3 du chapitre 4 et 4.1.4.3 du chapitre 5 du titre III *(suite)*

17.2.b Modifications pour les clôtures (cf. article 4.1.5.3 b. en zone A et 4.1.4.3 b en zone N) *(suite)*

2. Présentation des modifications proposées *(pages 95, 109 du présent règlement)* *(suite)*

Clôtures accompagnant les constructions principales (à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole en zone A)

Types de clôtures admis	~~Hauteur maximale (en mètre)~~
1. Les clôtures à l'alignement (limite des voies et d'emprises publiques ou privées) et sur la profondeur de la marge de recul définie à l'article 3.2.1 précédent, seront constituées soit : - d'un mur (parpaings enduits des deux faces ou pierres apparentes), d'une hauteur maximale de 1,2 mètre surmonté ou non d'éléments de clôtures ~~ajourés~~ à claire-voie : grilles, lisses, grillages…), l'ensemble n'excédant pas la hauteur ~~ci-contre~~ maximale de 1,80 mètre - d'un grillage esthétique pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,5 mètre maximum par rapport au terrain naturel, doublé éventuellement d'une haie végétale, l'ensemble n'excédant pas la hauteur ~~ci-contre~~ maximale de 1,80 mètre.	~~1,20 m~~ ~~1,80 m~~ ~~1,80 m~~
2. Les clôtures en limites séparatives, au-delà la marge de recul définie à l'article 3.2.1 précédent, seront constituées soit : - d'un mur (parpaings enduits des deux faces ou pierres apparentes), d'une hauteur maximale de 1,2 mètre surmonté ou non d'éléments de clôtures ~~ajourés~~ à claire-voie: grilles, lisses, grillages…), l'ensemble n'excédant pas la hauteur ~~ci-contre~~ maximale de 1,80 mètre. - d'un grillage esthétique pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,5 mètre maximum par rapport au terrain naturel, doublé éventuellement d'une haie végétale, l'ensemble n'excédant pas la hauteur ~~ci-contre~~ maximale de 1,80 mètre. …/…	~~1,20 m~~ ~~1,80 m~~ ~~1,80 m~~
Types de clôtures admis	~~Hauteur maximale (en mètre)~~
3. Les clôtures en limites séparatives au-contact avec les zones agricoles ou naturelles seront constituées : - d'un grillage pouvant reposer sur un soubassement d'une hauteur de 0,50 m maximum par rapport au terrain naturel, doublé d'une haie vive composée d'essences locales **(cf. annexe 2 du règlement))** pour une hauteur maximale de 1,80 mètre.	~~1,80 mètre~~

Disposition applicable en zone A seulement

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
- En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 18 : Divers compléments formels, rédactionnels ou de rhétorique apportés au règlement écrit pour gagner en clarté ou en précision

18.1. Référence à la définition de l'abri de jardin dans le corps du règlement

1. Motivations et justification des rectifications proposées du règlement écrit

Faire référence à la définition de l'abri de jardin à l'article 4.1.1, afin d'inviter les pétitionnaires et instructeurs à prendre en compte cette définition et de bien discerner l'abri de jardin du reste des annexes, des règles spécifiques étant applicables à l'abri de jardin quand cela est spécifié par le règlement.

Le règlement est modifié en conséquence, comme cela est illustré ci-après.

2. Présentation des modifications proposées *(pages 53, 54, 89, 102, 103 du présent règlement)*

Extraits du règlement, visant les articles dans les chapitres du Titre III intégrant le terme 'abri de jardin'.

A chaque alinéa du règlement du Titre III, contenant le terme 'abri de jardin', est ajoutée la mention suivant :
'' cf. définition de l'abri de jardin au *Lexique*, chapitre 2 du Titre 1 ''.

Le présent règlement (avant modification) est ainsi modifié aux pages suivantes : 53, 54, 89, 102, 103.

Exemples de modification :

P 53

4.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, à l'exception de celle des abris de jardin qui ne doit pas dépasser 15 m² (cf. définition de l'abri de jardin au *Lexique*, chapitre 2 du Titre 1).

P 102

Parmi ces annexes, l'emprise au sol de l'abri de jardin ne doit pas dépasser 15 m² (cf. définition de l'abri de jardin au *Lexique*, chapitre 2 du Titre 1).

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
- En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 18 : Divers compléments formels, rédactionnels ou de rhétorique apportés au règlement écrit pour gagner en clarté ou en précision *(suite)*

18.2. Reformulation d'une disposition relative aux constructions d'annexes en zones A et N

1. Motivations et justification des rectifications proposées du règlement écrit

En zone A, dans les secteurs Aa, Ab, An, Av, Ah et Alt, Alt2, à l'exclusion des secteurs Ae et As et en zone N, en dehors des secteurs indicés Nf, Nl, Nlt, et Nc , le règlement précise notamment les possibilités de construction et d'extension d'annexes, à leur article relatif aux emprises au sol maximales admises (respectivement aux articles 3.1.1.a en zone A et 3.1.1.1 en zone N).

Pour gagner en clarté et éviter tout problème d'interprétation, il apparaît nécessaire de réajuster la formulation de ces alinéas.

Le règlement est modifié en conséquence, comme cela est illustré ci-après.

2. Présentation des modifications proposées *(pages 87 et 102 du présent règlement)*

Extraits du règlement, visant les articles 3.1.1 du chapitre 4 (zones A) et 3.1.1.1 du chapitre 5 (zones N) du Titre III.

[…]

Construction d'annexes et extension d'annexes à compter de la date d'approbation du PLU

~~Les nouvelles constructions ou extensions d'**annexes** de constructions principales existantes~~ La réalisation de nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes à la date d'approbation du PLU (28/01/2020) ne doivent pas excéder un cumul d'emprise au sol de **40 m²** (pour les annexes réalisées à compter de la date d'approbation du PLU le 28/01/2020).

[…]

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
- En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 18 : Divers compléments formels, rédactionnels ou de rhétorique apportés au règlement écrit pour gagner en clarté ou en précision *(suite)*

18.3. Complément et précision apportés aux articles 3.3.2.b , 4.1.2 et 4.1.3 de la zone agricole : logement de fonction de l' exploitation agricole assimilé à la construction principale destinée à l'habitation

1. Motivations et justification des rectifications proposées du règlement écrit

L'article 3.2.2.b du chapitre 4 des zones agricoles (Titre III), précise l'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions principales, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole.
L'article 4.1.2. développe quant à lui, les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale des constructions principales, sachant que l'article 4.1.1 précédent, précise que ces règles *ne s'imposent ni aux constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, ni à celles admises en secteur Ae1, ni à celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics*.

Au sens du présent règlement, en zone agricole, le logement de fonction de l'exploitant agricole, qui constitue généralement l'habitat principal de l'exploitant agricole, est perçu comme une construction principale destinée à l'habitat (de l'exploitant agricole). En cas de cessation d'exploitation agricole, ce logement conserve ainsi son statut de construction principale destinée à l'habitat.

Pour lever toute ambiguïté, il est jugé préférable d'ajouter à la notion de constructions principales, la mention 'y compris des logements de fonction' au b. de cet article 3.2.2 et au 4.1.2, 4.1.2.3 et 4.1.3 de la zone agricole (chapitre 4). **Le règlement est modifié en conséquence,** comme cela est illustré ci-après.

2. Présentation des modifications proposées *(page 91, 92, 93 du présent règlement)*

Extrait du règlement, visant l'article 3.2.2 du chapitre 4 (zones A) en page 91 du présent règlement

3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété
[…]
3.2.2. Limites séparatives
[…]

b. Implantation des constructions principales (y compris des logements de fonction), à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole

La construction, lorsqu'elle n'est pas implantée en limite séparative, doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la moitié de sa hauteur calculée à l'égout, avec un minimum de 3 mètres.
[…]

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 18 : Divers compléments formels, rédactionnels ou de rhétorique apportés au règlement écrit pour gagner en clarté ou en précision *(suite)*

18.3. Complément et précision apportés aux articles 3.3.2.b , 4.1.2 et 4.1.3 de la zone agricole : logement de fonction de l' exploitation agricole assimilé à la construction principale destinée à l'habitation (suite)

2. Présentation des modifications proposées *(page 92, 93 du présent règlement)* *(suite)*

Extrait du règlement, visant l'article 4.1.2 et 4.1.3 du chapitre 4 (zones A) en pages 92 et 93 du présent règlement

4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

[…]

4.1.2. Dispositions relatives aux constructions principales (y compris les logements de fonction)

[…]

4.1.2.3 La toiture des constructions principales (y compris les logements de fonction)

[…]

4.1.2.4 Les façades des constructions principales (y compris les logements de fonction)

[…]

4.1.3. Dispositions relatives aux annexes des constructions principales destinées à l'habitation (y compris les logements de fonction)

[…]

4.1.3.1 Aspect général des annexes des constructions principales destinées à l'habitation (y compris les logements de fonction)

[…]

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
- En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

III. La modification du règlement graphique et écrit :

ajout de 4 nouveaux cas de possibilités de changement de destination de bâtiments en zone agricole

Objet 19 : ajout de quatre possibilités de changement de destination en zone agricole

1. Motivations et justification de la modification proposée

Le règlement en vigueur, graphique et écrit, identifie 41 bâtiments qui pourraient faire l'objet de changement de destination en zone agricole ou en zone naturelle, essentiellement pour créer des logements et pour certains d'entre eux, pour éventuellement recevoir des activités de services.

Ces dispositions s'inscrivent dans la logique des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables :

- Ces changements de destination concernant en priorité des bâtiments présentant du caractère car généralement conservés dans un bon état en pierres, contribuent ainsi à préserver et à mettre en valeur des constructions à valeur patrimoniale.
- Les bâtiments ainsi identifiés sont retenus pour participer à la création de logements sur la commune à condition qu'ils ne portent pas préjudice à des terrains agricoles ou naturels, ni à des activités agricoles, ces bâtiments étant situés sur des lieux-dits déjà concernés par la présence de tiers non agricoles et normalement reculés de sites d'exploitation agricole.
- Le changement de destination peut également offrir l'opportunité de développer des activités de services, d'hébergement saisonnier ou touristique, qui contribuent également à étoffer le tissu d'activités de la commune et à soutenir le développement économique local.

La présente modification du PLU vise ainsi à ajouter à l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en zone agricole ou en zone naturelle, quatre nouveaux cas, répondant à des demandes émises et ayant fait l'objet d'un examen particulier. Ces bâtiments sont en effet retenus car ils répondent aux objectifs énoncés ci-dessus et aux critères définis par le règlement pour désigner des bâtiments pouvant ainsi évoluer.

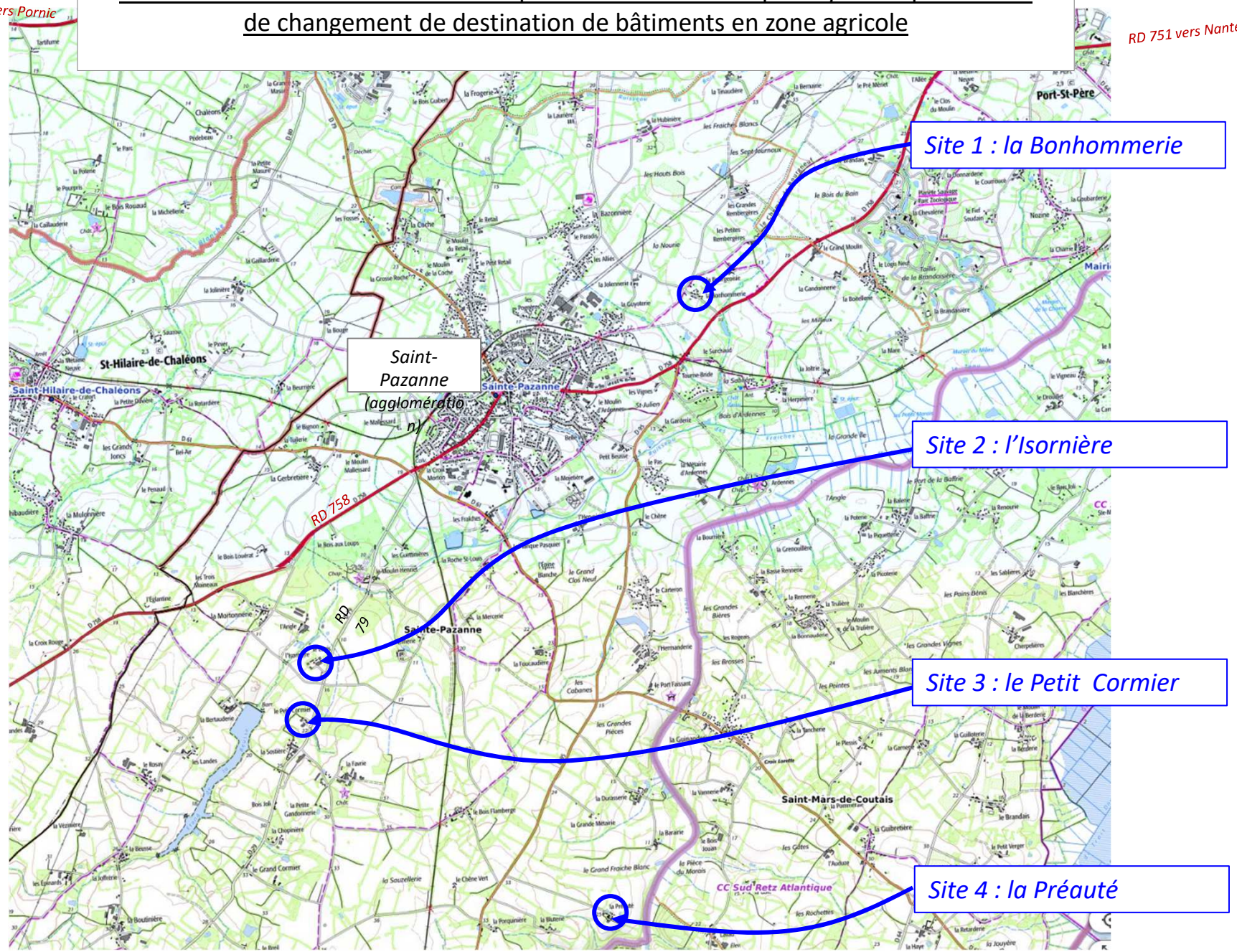
Ces bâtiments sont localisés *(voir plan ci-après)* :

- Le premier cas sur la Bonhommerie, à l'Est du bourg : son changement de destination est motivé par l'opportunité de permettre à son propriétaire, le développement d'une activité de services au sein de ce bâtiment ayant fait l'objet d'un traitement soigné (parement en pierres).
- Le second cas, sur l'Isornière, au Sud-Ouest du bourg, desservi par la RD 79 vise un ancien bâtiment agricole présentant une belle qualité architecturale, bâtiment quasi 'jumeau' d'un autre bâtiment déjà retenu pour faire l'objet pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination. Cet ensemble de bâtiments assez remarquables représente un potentiel très intéressant de valorisation pour des projets de logements voire de gîtes… Cet ancien site d'exploitation agricole, a fait l'objet d'une remise en état partielle, à travers la déconstruction d'ancien hangars.
- Le troisième cas, sur le Petit Cormier, localisé entre l'Isornière et la Sostière plus au Sud, aussi desservi par la RD 79, concerne une ancienne annexe agricole en pierres qui pourrait évoluer en logement, à proximité d'une habitation existante localisée sur la même unité foncière. Cette demande de changement de destination est notamment motivée par la cessation effective d'activité agricole sur ce site et par une remise en état qualitative des lieux se traduisant par l'obligation de déconstruire les anciens hangars (en tôle) qui s'adossent au bâtiment désigné pour le changement de destination.
- Le quatrième cas est localisé au sein du hameau de la Préauté, au Sud-Est du territoire communal, concernant un ancien bâtiment en pierres (aujourd'hui utilisé en tant qu'annexe), faisant partie intégrante d'une unité foncière recevant déjà du bâti (dont habitation) de caractère.

Ces quatre nouveaux cas de possible changement de destination, ainsi relevés, modifient le règlement graphique et le règlement écrit du PLU, comme cela est illustré ci-après.

Objet 19 : ajout de quatre possibilités de changement de destination en zone agricole *(suite)*

Plan de localisation d'ensemble des quatre sites concernés par l'ajout de possibilités de changement de destination de bâtiments en zone agricole



Objet 19 : ajout de quatre possibilités de changement de destination en zone agricole *(suite)*

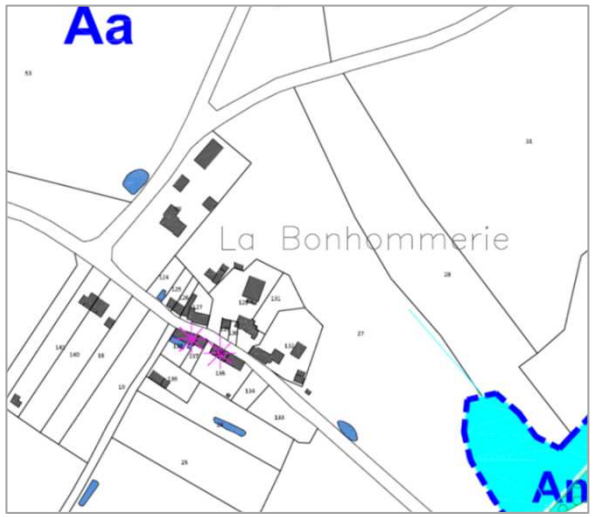
2. Présentation des modifications proposées

2.1. Ajout des quatre possibilités de changement de destination sur le règlement graphique à savoir les plans 4.1.a, 4.1.b et les plans des éléments de patrimoine et de paysage à préserver 4.2.a et 4.2.b.

1°. Ajout d'une possibilité de changement de destination à la Bonhommerie *(à l'Est de l'agglomération)*

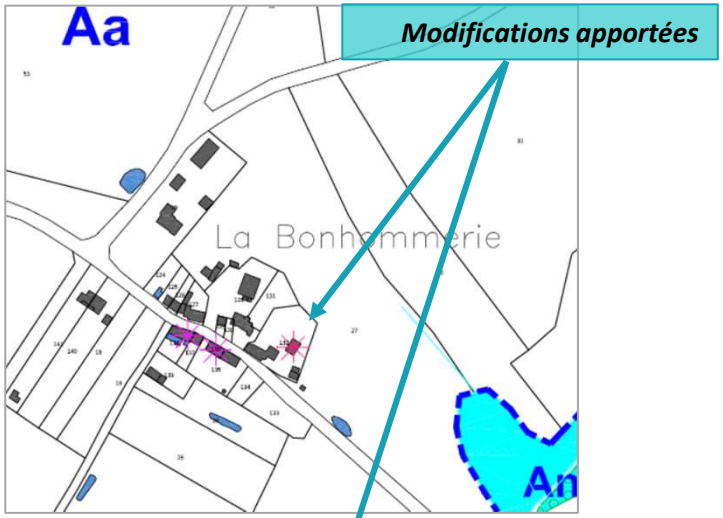
AVANT MODIFICATION

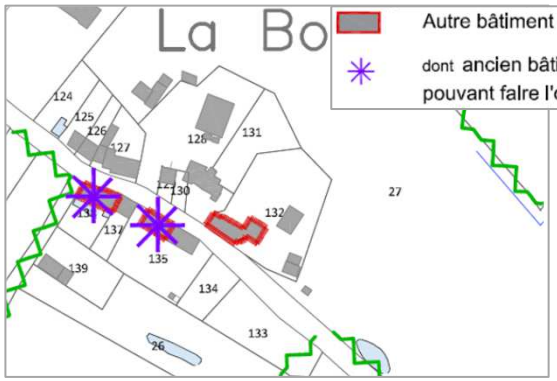
APRES MODIFICATION



Extrait de règlement graphique :
Partie NORD de la commune

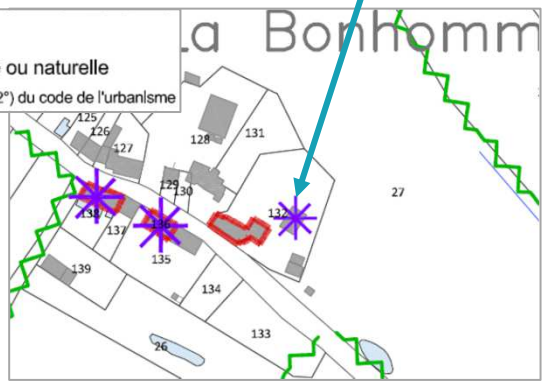
Plan 4.1a concerné par la modification





Extrait de règlement graphique :
Eléments de paysage, de patrimoine…

Plan 4.2a concerné par la modification

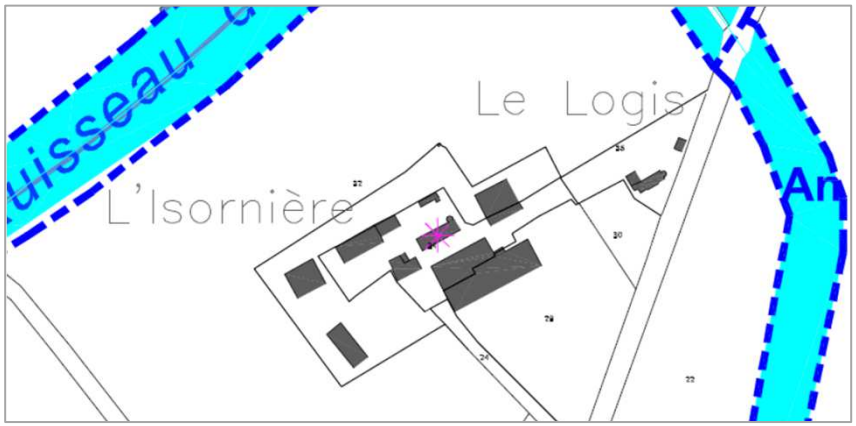


Objet 19 : ajout de quatre possibilités de changement de destination en zone agricole *(suite)*

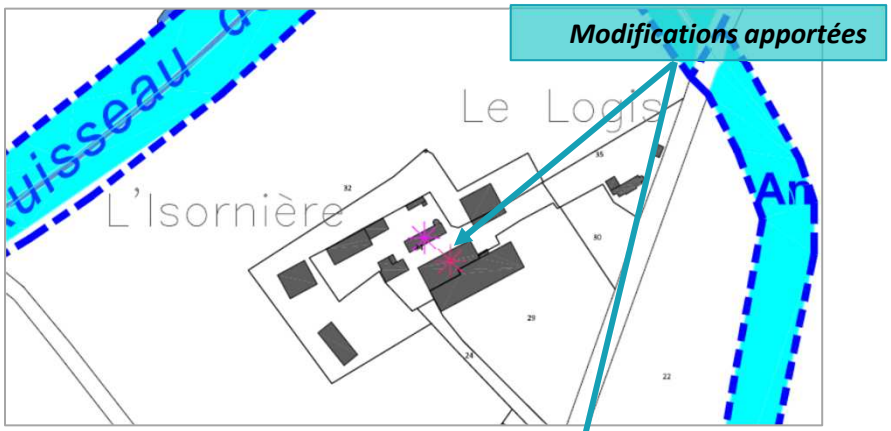
2.1. Ajout des quatre possibilités de changement de destination sur le règlement graphique *(suite)*
à savoir les plans 4.1.a, 4.1.b et les plans des éléments de patrimoine et de paysage à préserver 4.2.a et 4.2.b.

2°. Ajout d'une possibilité de changement de destination à l'Isornière (au Sud de l'agglomération)

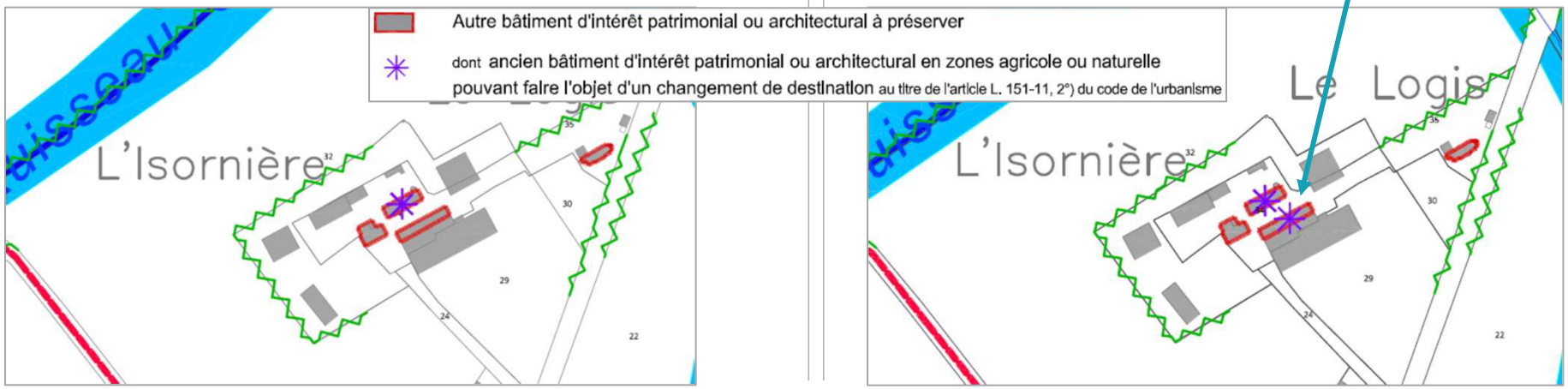
AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Extrait de règlement graphique : *Parties CENTRALE et SUD de la commune*
Plans 4.1b et 4.1c concernés par la modification



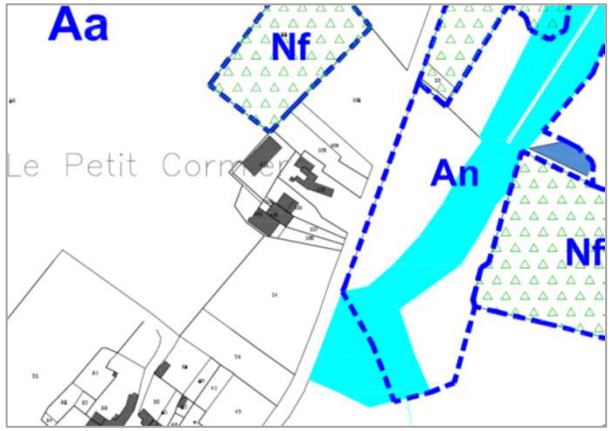
Extrait de règlement graphique : *Eléments de paysage, de patrimoine…*
Plans 4.2b et 4.2c concernés par la modification

Objet 19 : ajout de quatre possibilités de changement de destination en zone agricole *(suite)*

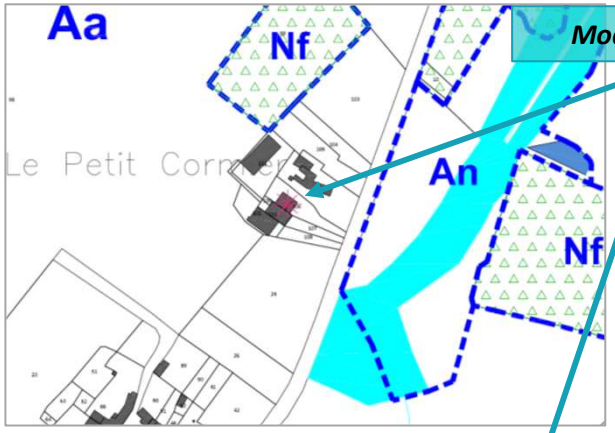
2.1. Ajout des quatre possibilités de changement de destination sur le règlement graphique *(suite)*
à savoir les plans 4.1.a, 4.1.b et les plans des éléments de patrimoine et de paysage à préserver 4.2.a et 4.2.b.

3°. Ajout d'une possibilité de changement de destination au Petit Cormier (au Sud de l'agglomération)

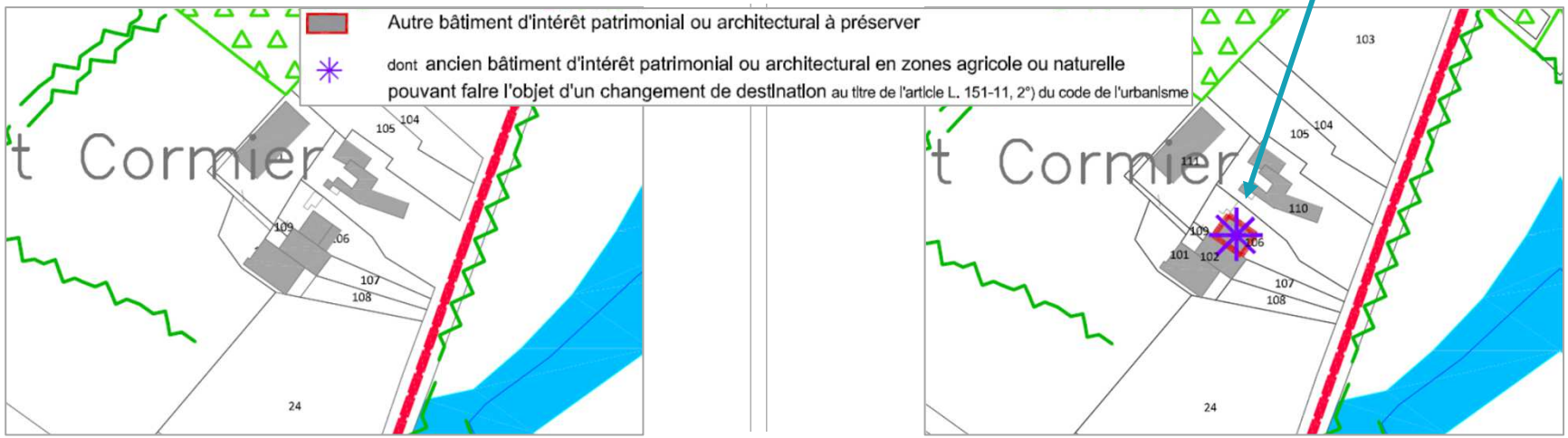
AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Extrait de règlement graphique : *Parties CENTRALE et SUD de la commune*
Plans 4.1b et 4.1c concernés par la modification



Extrait de règlement graphique : *Eléments de paysage, de patrimoine…*
Plans 4.2b et 4.2c concernés par la modification

Objet 19 : ajout de quatre possibilités de changement de destination en zone agricole *(suite)*

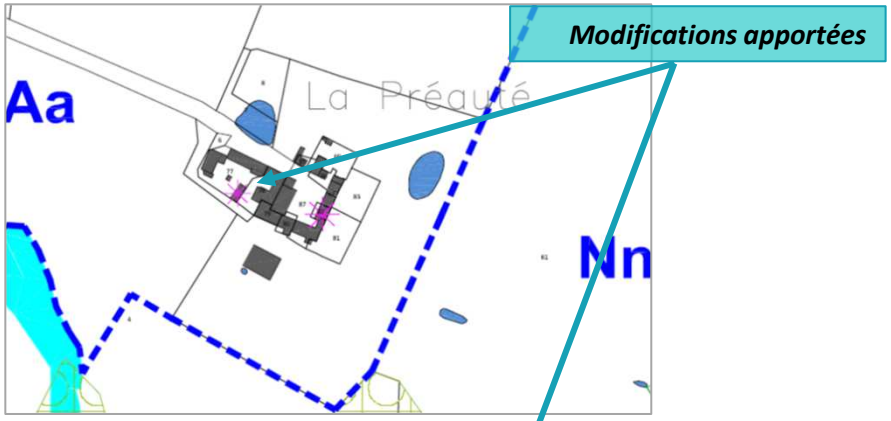
2.1. Ajout des quatre possibilités de changement de destination sur le règlement graphique *(suite)*
à savoir les plans 4.1.a, 4.1.b et les plans des éléments de patrimoine et de paysage à préserver 4.2.a et 4.2.b.

4°. Ajout d'une possibilité de changement de destination à la Préauté (au Sud-Est de la commune)

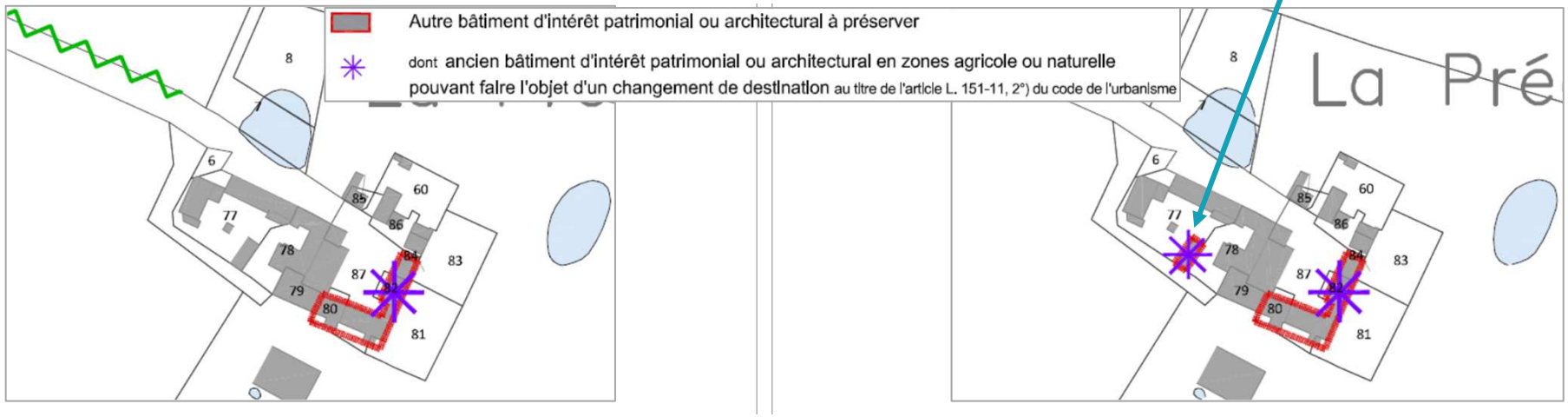
AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Extrait de règlement graphique : *Parties CENTRALE et SUD de la commune*
Plans 4.1b et 4.1c concernés par la modification



Extrait de règlement graphique : *Eléments de paysage, de patrimoine…*
Plans 4.2b et 4.2c concernés par la modification

Objet 19 : ajout de quatre possibilités de changement de destination en zone agricole *(suite)*

2. Présentation des modifications proposées *(suite)*

2.2. Ajout des quatre possibilités de changement de destination à l'annexe 3 du règlement écrit

1° Le tableau listant les cas pouvant faire l'objet d'un changement de destination est complété *(en page 116 du règlement)*.

Les modifications apportées à l'annexe 3 du règlement sont indiquées comme suit :

· En rouge, barré [~~xxxxx~~] : rédaction supprimée

· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Fiches	Site (hameau, lieu-dit) concerné par des possibilités de changement de destination	Nombre de bâtiments identifiés (cas de possibilités de changement de destination)
1	La Grosse Roche (Nord-Ouest de l'agglomération, le long de la RD79)	1
2 2b	Le Retail (Nord de l'agglomération et de la commune)	1
3	La Laurière (Nord de la commune)	1
4	La Hubinière (Nord-Nord-Est de la commune)	1
5a 5b	La Bourgeoisie (Nord-Est de la commune)	2
6a 6b 6c	La Bonhommerie (Est de l'agglomération, Nord-Est de la commune)	~~2~~ 3
7	La Métairie d'Ardennes (Est de l'de la commune)	1
8a à 8d	La Château d'Ardennes : dépendances (Est de la commune)	4
9	La Mare (Est de la commune)	1
10	La Mojetière (Sud-Est de l'agglomération)	1
11a 11b	L'Hervoirie (Sud-Est de l'agglomération)	2
12a 12b	Les Fraîches (Sud de l'agglomération)	2
13	La Roche Saint-Louis (Sud de l'agglomération)	1
14a à 14c	La Mercerie (centre commune, sud agglomération)	3
15a 15b	L'Ennerie –dépendances du château (centre commune, Sud de l'agglomération)	2
16	L'Ennerie Sud (centre commune, Sud de l'agglomération)	1
17a 17b	L'Isornière (centre commune, Sud de l'agglomération)	~~1~~ 2
18	Le Chêne Vert (Sud-Est de la commune)	1
19a 19b	La Préauté (Sud-Est de la commune)	~~1~~ 2
20	Sainte-Clotilde (Sud-Est de la commune)	1
21	La Briancière (Sud-Ouest de la commune)	1
22a 22b	La Beusse (Sud-Ouest de la commune)	2
23	La Jouffrairie (Sud-Ouest de la commune)	1
24	Le Grand Cormier (Sud de la commune)	1
25	Le Bois Louérat (Ouest à Nord-Ouest de la commune)	1
26	Les Landes	1
27	Les Grandes Rembergères	1
28 à 30	L'Hermandrie	3
31	Le Petit Cormier	1
Total de changements de destination identifiés		~~41~~ 45

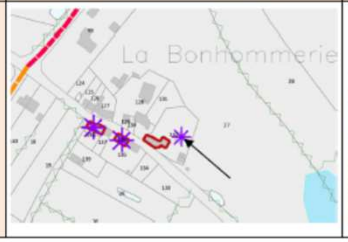
Objet 19 : ajout de quatre possibilités de changement de destination en zone agricole *(suite)*

2. Présentation des modifications proposées *(Suite)*

2.2. Ajout des quatre possibilités de changement de destination à l'annexe 3 du règlement écrit *(suite)*

2° Insertion à l'annexe 3 du règlement écrit, des fiches relatives aux quatre nouveaux cas :
fiches présentant, justifiant la possibilité de changement de destination des bâtiments concernés
et complétant les dispositions réglementaires conditionnant l'autorisation de changement de destination

FICHE 6c

6c	La Bonhommerie (Est de l'agglomération au Nord-Est de la commune)	3ème cas *(bâtiment de droite sur le cliché)*
		

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère		X	Bâtiment d'environ 69 m², correspondant à une annexe de l'habitation, sans valeur patrimoniale mais présentant un intérêt architectural et paysager à travers son parement pierres réalisé en continuité harmonieuse avec les autres constructions présentes sur la même unité foncière, le tout formant un bel ensemble architectural.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…	X		Bâtiment dans un bon état, de volume et de taille suffisants pour évoluer en local d'accueil pour un exercice d'activité de service (emprise au sol cadastrée de l'ensemble du bâtiment : env. 69 m²).
Accessibilité	X		Accès par la voie communale desservant au nord, l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitat existante
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome	X		Le bâtiment devra disposer de son propre dispositif d'assainissement non collectif (ANC) adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur ou se brancher sur le dispositif d'ANC existant sur l'unité foncière sous réserve de présenter une capacité suffisante et d'être conforme aux normes.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Intégration du bâtiment à un hameau comprenant déjà cinq habitations à l'est. Absence de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en recul par rapport à l'habitation existante, faisant partie de la même unité foncière, qui dispose de surfaces pour le stationnement, l'assainissement, espaces verts…

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	Destination / sous -destination admise du bâtiment concerné : **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE**
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	Conditions d'accès : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée.

FICHE 17b

17b	L'Isornière (centre de la commune, Sud de l'agglomération)	2nd cas
		 

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment agricole, inscrit dans un ancien lieu-dit agricole ayant conservé, d'anciens bâtiments en pierres de caractère, dont celui-ci retenu pour pouvoir changer de destination.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…	X		Bâtiment en pierres dans un bon état, de volumes et d'emprise au sol. (env. 197 m²) suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Accès par un chemin privé desservant l'habitation existante, raccordé à la RD 79, à l'Est de l'unité foncière concernée.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant déjà l'habitation riveraine.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)	X	X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole recevant de l'élevage à proximité. A priori, plus d'activité agricole sur le site, à l'exception peut-être, d'une utilisation secondaire et occasionnelle de bâtiments existants pour une exploitation ayant son siège principal ailleurs (la Boutinière ?).
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé presqu'en continuité d'une habitation, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment en continuité de l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts…

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	Destination admise du bâtiment concerné : **LOGEMENT, hébergement** **Le permis autorisant le changement de destination, doit être subordonné à la démolition en tout ou partie de hangar adossée au bâtiment, qui limite la mise en valeur de ce beau bâtiment ancien en pierres.**
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	Qualité architecturale : Encadrements en briques autour des ouvertures, devant être conservés. Toiture devant être conservée en en tuiles 'de pays'.
Dispositions du chapitre 5 du Titre II	Conditions d'accès : Obligation de reprise de l'accès existant à l'unité foncière concernée (chemin privatif existant raccordé à la RD79)

Objet 19 : ajout de quatre possibilités de changement de destination en zone agricole *(suite)*

2. Présentation des modifications proposées *(Suite)*

2.2. Ajout des quatre possibilités de changement de destination à l'annexe 3 du règlement écrit *(suite)*

2° Insertion à l'annexe 3 du règlement écrit, des fiches relatives aux trois nouveaux cas : *(suite)*
fiches présentant, justifiant la possibilité de changement de destination des bâtiments concernés
et complétant les dispositions réglementaires conditionnant l'autorisation de changement de destination

FICHE 31

31	Le Petit Cormier (Sud-Ouest à centre Ouest de la commune)	1 cas





Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment agricole, en pierres..., ouvert vers le sud-est (côté accès), d'assez bonne qualité
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en assez bon état, d'une emprise au sol d'environ160 m², de volumes et de tailles intéressants, pour être aménagé en logement
Accessibilité	X		Accès spécifique à ce bâtiment par un chemin privatif de près de 50 m. linéaire, raccordé à la RD 79. Autre accès proche desservant l'habitation au Nord (même unité foncière en l'état). Bonne visibilité au raccordement sur cette route départementale. (Attention néanmoins à la vitesse des véhicules sur ce tronçon de voie assez rectiligne).
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant l'unité foncière recevant l'habitation proche et ledit bâtiment.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer de son propre dispositif d'assainissement non collectif (ANC) adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur ou se brancher sur le dispositif d'ANC existant sur l'unité foncière sous réserve de présenter une capacité suffisante et d'être conforme aux normes.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole recevant de l'élevage à proximité. A priori, plus d'activité agricole sur le site (transfert du hangar à fourrage situé à l'arrière du site).
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé à proximité et sur la même unité foncière de l'habitation située au Nord, ce qui modère l'effet de mitage d'espace agricole ou naturel. Le bâtiment est assez reculé des limites d'espace agricole (une vingtaine de mètres au minimum pour la limite de terrain agricole la plus proche).
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment à proximité de l'habitation riveraine. Unité foncière de grande dimension disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	Destination admise du bâtiment concerné : **LOGEMENT,** **Le permis autorisant le changement de destination, doit être subordonné à la démolition des hangars proches bâtiment, situés sur les parcelles 101 et 102, qui altèrent la qualité paysagère du site** (bâtiments en tôles et en parpaings, comme cela est illustré sur la photo ci-dessus). Il est admis sous réserve de respecter les règles de réciprocité définis à l'article L.111-3 du Code rural.

FICHE 19b

19b	La Préauté (Sud-Est de la commune)	1 cas





Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Ancien bâtiment en pierres..., ouvert vers le sud-est (côté accès), d'assez bonne qualité, ayant déjà fait l'objet de travaux de reprise
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...	X		Bâtiment en assez bon état général, d'emprise au sol bâtie d'environ 61 m², de volumes et de tailles suffisants pour être aménagé en logement
Accessibilité	X		Accès spécifique à ce bâtiment par un chemin privatif d'une soixantaine de mètres linéaires jusqu'à hauteur du bâtiment, chemin relié à la voie publique desservant la Préauté, elle-même raccordée à la RD 95 (à environ 920 m du hameau). Bonne visibilité au raccordement sur cette route départementale.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone desservant l'unité foncière recevant l'habitation proche et ledit bâtiment.
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Le bâtiment devra disposer de son propre dispositif d'assainissement non collectif (ANC) adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur ou se brancher sur le dispositif d'ANC existant sur l'unité foncière sous réserve de présenter une capacité suffisante et d'être conforme aux normes.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à proximité (moins de 100 m)		X	Absence de bâtiments d'exploitation agricole recevant de l'élevage à proximité. A priori, plus d'activité agricole sur le site.
Intégration à un lieu-dit sans risque d'impact significatif sur l'agriculture ou des espaces naturels	X		Le bâtiment est localisé à proximité et sur la même unité foncière de l'habitation située au Nord. Il est inséré dans le hameau, ce qui évite tout mitage d'espace agricole ou naturel. Le bâtiment est assez reculé des limites d'espace agricole par le chemin d'accès.
Risque d'impact pour le voisinage		X	Faible : bâtiment à proximité de l'habitation riveraine. Unité foncière de dimension suffisante (1000 m²) disposant de surfaces pour stationnement, assainissement, espaces verts...

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone agricole (A)	Destination admise du bâtiment concerné : **LOGEMENT**
Art. 2.3.2 du Titre II Art. 4.1.2. de la zone A	Qualité architecturale : toiture devant être couverte en tuiles 'de pays' requise.
Dispositions du chapitre 4.2.2 du Titre II	Stationnement : assurer le stationnement suffisant sur l'unité foncière recevant le bâtiment (cf. article 4.2.2 du Titre II), sans risque de gênes pour les riverains

IV. La modification des orientations d'aménagement et de programmation :

Ajustement de l'OAP 4
(secteur de jardins - rue Bonne Fontaine)

Objet 20 : Ajustement des conditions de desserte et d'aménagement de l'îlot B, au sein du périmètre de l'OAP4 (secteur de jardins – rue Bonne Fontaine / rue de l'Auditoire)

1. Motivations et justification de la modification proposée de l'OAP4

L'OAP4 précise les conditions d'aménagement et de desserte des jardins situés à l'arrière des habitations implantées rue de l'Auditoire. Pour favoriser un aménagement cohérent de ce secteur et la production de logements, l'OAP4 préconise une desserte commune à créer prenant appui sur l'impasse raccordée à la rue Bonne Fontaine.
Cette OAP distingue néanmoins un îlot A d'un îlot B, dont l'aménagement serait plutôt subordonné selon l'OAP existante, par la desserte et l'aménagement de l'îlot A.

- L'îlot A correspond à des jardins et fonds de parcelles liés aux constructions implantées en continuité les unes par rapport aux autres le long de la rue de l'Auditoire. Ils sont également desservis par l'étroite impasse au Sud.
- L'îlot B est quant à lui constitué d'espaces verts privatifs liés à une habitation seulement desservie par la rue de l'Auditoire, mais contrairement à l'îlot A, cette construction principale est édifiée en recul de la rue de l'Auditoire et en retrait des limites séparatives. Par conséquent, cette implantation ménage des possibilités de créer un accès au sein de sa propre parcelle pour desservir le fond de terrain et favoriser la construction en ''second rideau'', sans forcément être tenu d'être desservi par la voie devant desservir l'îlot A.

C'est pourquoi, pour faciliter la réalisation de construction(s) sur l'ilot B, il est proposé d'ajuster légèrement l'OAP4 pour ouvrir la possibilité de construire sur l'îlot B en le desservant :

- ou bien par extension de la voie envisagée pour l'ilot A (comme le prévoit l'OAP4 existante)
- ou bien par création sur la parcelle concernée par l'îlot B, d'un accès ou d'une voie prenant appui sur la rue de l'Auditoire, l'aménagement de l'îlot B pouvant alors être assuré indépendamment de celui de l'îlot A (aménagement de l'ilot A rendu délicat par la multiplicité de propriétés).

L'OAP4 est modifié en conséquence, comme cela est illustré ci-après, sans que cela ne modifie les objectifs de production de logements définis sur le périmètre de l'OAP4.

2. Présentation de la modification proposée de l'OAP4 en page suivante *(page 33 de la pièce OAP du PLU en vigueur).*

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

Objet 20 : Ajustement des conditions de desserte et d'aménagement de l'îlot B, au sein du périmètre de l'OAP4 *(suite)*
(secteur de jardins – rue Bonne Fontaine / rue de l'Auditoire)

Présentation de la modification proposée de l'OAP4 *(page 33 de la pièce OAP du PLU en vigueur).*

Localisation et identification des enjeux d'aménagement du secteur	Modalités d'aménagement du secteur et conditions d'aménagement		Modalités de desserte et de déplacements
Ilot d'espaces verts privatifs, dont jardins potagers, localisé au cœur du bourg, à l'Est du centre-bourg, à l'arrière d'habitations donnant sur la rue de l'Auditoire. Desserte par une petite voie en impasse, à traiter en "voie partagée" pour desservir le secteur d'étude.	Opération d'aménagement d'ensemble	Aménagement progressif au fur et à mesure des équipements du secteur (dans le cadre de schéma d'ensemble)	Desserte routière du secteur depuis l'impasse reliée à la rue Bonne Fontaine (un seul point d'accès étant possible sur cette impasse pour desservir le secteur). Néanmoins, l'îlot B pourra être aménagé et bâti indépendamment de l'îlot A, en étant desservi par la rue de l'Auditoire. La voie de desserte interne à créer sur le site devra donc s'accompagner, dans sa partie terminale, d'une aire de retournement (sauf sur l'îlot B en cas d'aménagement indépendant de l'îlot A) . Exclure la réalisation d'accès directs sur l'impasse pour desservir des constructions.
Capacité à densifier le tissu urbain en cohérence avec l'environnement existant (cf. 1.3.1). Laisser à l'aménageur, l'opportunité de conserver ou d'aménager des jardins potagers, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (?).	OUI Permis d'aménager pouvant être réalisé sur l'îlot A seulement, à condition de respecter les principes illustrés sur le document graphique et les objectifs définis au chapitre 1.3.1	OUI à condition de respecter les principes de desserte indiqués sur le document graphique et les objectifs définis au chapitre 1.3.1. Desserte par les réseaux à assurer par l'impasse existante et/ou la voie à créer. Desserte possible de l'îlot B directement depuis la rue de l'Auditoire (indépendamment de l'îlot A).	Desserte par cheminement piétonnier / cyclable du secteur depuis la voie existante (impasse) devant elle-même être traitée en 'voie partagée'. Connection à prévoir au cheminement "doux" existant (trottoir) rue Bonne Fontaine. En cas d'aménagement de l'îlot B indépendamment de l'îlot A, l'accès ou la voie créée depuis la rue de l'Auditoire pour desservir l'îlot B devra aussi être adapté aux piétons et aux cycles.



En cas d'aménagement progressif, par îlot (A puis B), la desserte de l'îlot A devra offrir la possibilité de prolonger cette voie de desserte vers l'îlot B (amorce de voie ou bande inconstructible pouvant être traité en espace vert collectif à prévoir à cet effet), **sauf** si l'îlot B a préalablement fait l'objet d'un aménagement et de constructions ou d'un permis d'aménager autorisé, indépendamment de l'îlot A.

Qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions

Prévoir un recul minimal des constructions principales (au moins 4 à 5 m) par rapport à la limite nord du site. Il est aussi recommandé d'éviter l'implantation de constructions principales en limite ouest du site, afin d'éviter d'apporter des contraintes de voisinage par rapport aux riverains.

L'espace de transition défini à moins de 5 m des limites nord et ouest du site, pourra recevoir des annexes, devant être limitées à moins de 3,2 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
Cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager (à dominante végétale), pouvant recevoir des espaces verts, jardins, potagers et tout ouvrage de gestion hydraulique.

Gestion des déchets

Ramassage des ordures ménagères :
- Prévoir le ramassage des ordures ménagères en porte à porte : la voie de desserte doit être adaptée à la circulation des véhicules de répurgation (voie "échelle").
- Cette voie doit disposer dans sa partie terminale, d'une aire de retournement adaptée aux véhicules de répurgation (rayon minimal de 18x18 m exigé).

33

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :
· En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

V. Les incidences sur l'environnement du projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Sainte-Pazanne s'inscrit dans les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLU validé en 2020 et ne modifie pas l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

Les éventuelles incidences du projet de modification simplifiée du PLU doivent être appréciées et précisées selon la nature, les caractéristiques et la portée des évolutions apportées au PLU et au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27/06/01 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

- L'absence d'incidences sur l'environnement des modifications consistant à une rectification d'erreurs matérielles ou d'ajustements rédactionnels

En procédant seulement à la rectification d'erreurs matérielles et à l'ajustement rédactionnel de certaines dispositions du règlement écrit sans en modifier profondément le sens et sans avoir d'incidences notables sur l'aménagement du territoire, la modification simplifiée n°1 est sans incidence sur les projections de développement urbain et sans incidence sur l'environnement et la protection des milieux naturels.

- Les incidences sur l'environnement très limitées de la modification visant à favoriser la création de constructions principales par *l'ajout de quatre nouveaux cas (bâtiments) susceptibles de changer de destination.*

Outre le point précédent (rectification d'erreurs matérielles ou rédactionnelles), la présente procédure de modification n°1 du PLU s'inscrit aussi dans une démarche visant à permettre l'aménagement de logements sur quatre anciens bâtiments agricoles localisés en zone agricole et l'installation d'une activité de services sur un autre bâtiment (annexe d'une habitation) également située en zone agricole, sans que ces changements de destination ne puissent porter préjudice aux activités agricoles au regard des critères d'analyse ayant prévalu pour les admettre.

Ces évolutions apportées au PLU, en favorisant l'accueil de nouveaux tiers voire d'activités de services, sont à même d'avoir des incidences sur l'environnement qui sont appréhendées ci-après.

1) Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et le climat

L'ajout de quatre nouvelles possibilités de changement de destination en zone agricole n'entraîneront pas d'incidences significatives sur les sols, les sous-sols, l'eau, l'air et le climat compte tenu des faibles créations de logements qui sont en jeu.

Les incidences de cette évolution du PLU intégrant 4 nouvelles possibilités de changement de destination resteront fortement limitées au regard des dispositions réglementaires :

. création de logements par changement de destination extrêmement limitées (3 supplémentaires) ne générant pas de constructions nouvelles, pas d'artificialisation et d'imperméabilisation de sols supplémentaires,

. Les eaux usées générées par les quatre bâtiments visés par les possibilités de changement de destination, devront être traitées par un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

. par ailleurs, les 4 nouveaux cas de changement de destination en zone agricole induisent une probabilité de générer des émissions de gaz polluants supplémentaires (inhérentes à la vie de toute habitation ou d'une activité de service), mais ni plus ni moins que celles résultant de toute création de construction principale destinée à l'habitat (voire à des activités de services).

Ces évolutions du PLU impliqueront tout au plus des incidences indirectes sur l'environnement liées à la possibilité d'accompagner ces possibilités de changement de destination d'aménagements annexes (terrasses, allées…) pouvant générer une forme d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols, donc une légère modification des conditions d'écoulement d'eaux pluviales en eaux de ruissellement lors d'évènements pluvieux, ces impacts sur les ressources et l'environnement physique devant être relativisés au regard de l'absence de risques de saturation en eau des réseaux sur les sites concernés et compet tenu du très faible potentiel de création de logements et d'aménagements annexes ciblé par la modification du PLU.

2) Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

Les 4 nouvelles possibilités de changement de destination insérées au PLU, permettant de créer au moins trois nouveaux logements supplémentaires (pour trois cas) et d'installer une activité de services pour le 4ème cas, induisent un impact sur le trafic (flux) qui s'avère très limité au regard du nombre de cas identifiés (3).
Le bâtiment destiné à recevoir une activité de services est conçu pour accueillir que peu de clients / patients.
Les bâtiments en question sont desservis par des accès bénéficiant de bonnes conditions de visibilité.
Les conditions d'accessibilité et de sécurité constituent un des critères retenus pour le choix des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
A noter également qu'aucun stationnement ne sera admis sur le domaine public. Les besoins en stationnement devront tous être assurés au sein des propriétés dans lesquelles est situé le bâtiment identifié pour un changement de destination.

3) Impact économique du plan, impact sur l'agriculture, impact social

La modification concerne des bâtiments déjà existants et s'inscrit donc dans le principe de renouvellement urbain et d'apport de nouveaux logements sans consommation d'espaces agricoles ou naturels. Les nouveaux ménages arrivants sur la commune sont à même de participer à la vie locale (écoles, commerces, équipements, associations, …).

La présente modification n'entraînera pas d'incidences sur les espaces agricoles : aucune construction nouvelle n'est admise et aucun nouveau logement généré par un changement de destination ne portera atteinte au fonctionnement ou au développement d'une exploitation existante. Le risque de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole figure parmi les critères retenus pour l'identification des bâtiments. Aucun des bâtiments retenus pour un éventuel changement de destination n'est localisé dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole, ni même en limite même d'un terrain concerné par une activité agricole. Ces changements de destinations ne porteront pas préjudice au fonctionnement ou au développement des exploitations agricoles eu égard à la présence d'habitations déjà existantes à proximité des bâtiments désignés et eu égard à la configuration des sites.

Le projet permettra surtout d'assurer le maintien d'une partie du patrimoine communal (certains bâtiments se dégradent progressivement) et de permettre sa mise en valeur.

4) Incidences sur les milieux naturels

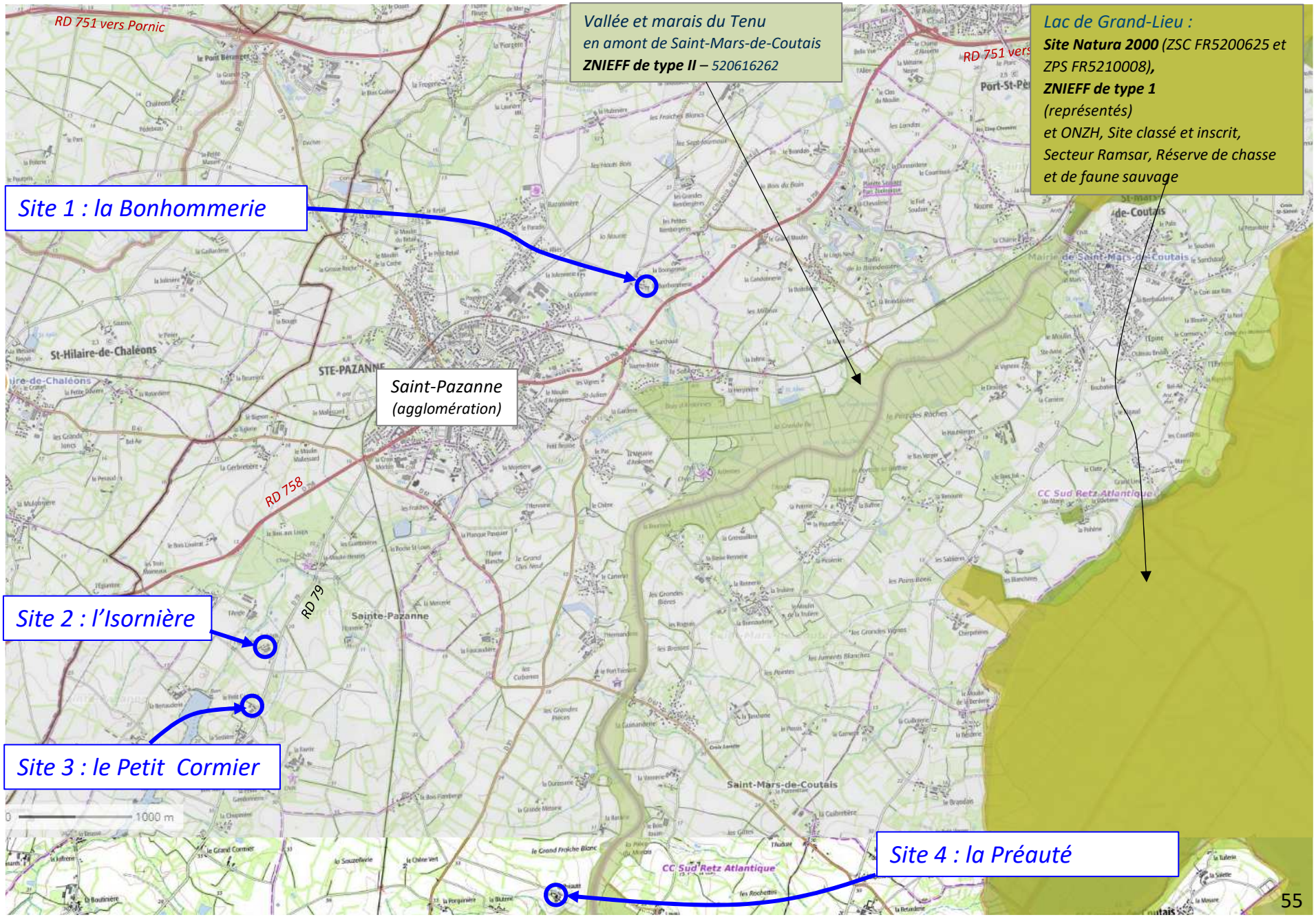
Cette modification porte sur des secteurs déjà bâtis, situés en dehors de tout espace d'intérêt écologique (aucune ZNIEFF, aucun site Natura 2000). Elle n'affecte aucun espace boisé ni aucune zone humide (cf. illustrations cartographiques suivantes).

Les lieux-dits ou hameaux dans lesquels se situent les nouveaux bâtiments identifiés ne sont pas concernés par des éléments de Trame Verte et Bleue du PLU, du SCoT du Pays de Retz ou par des continuités écologiques définies au SRCE des Pays de la Loire.

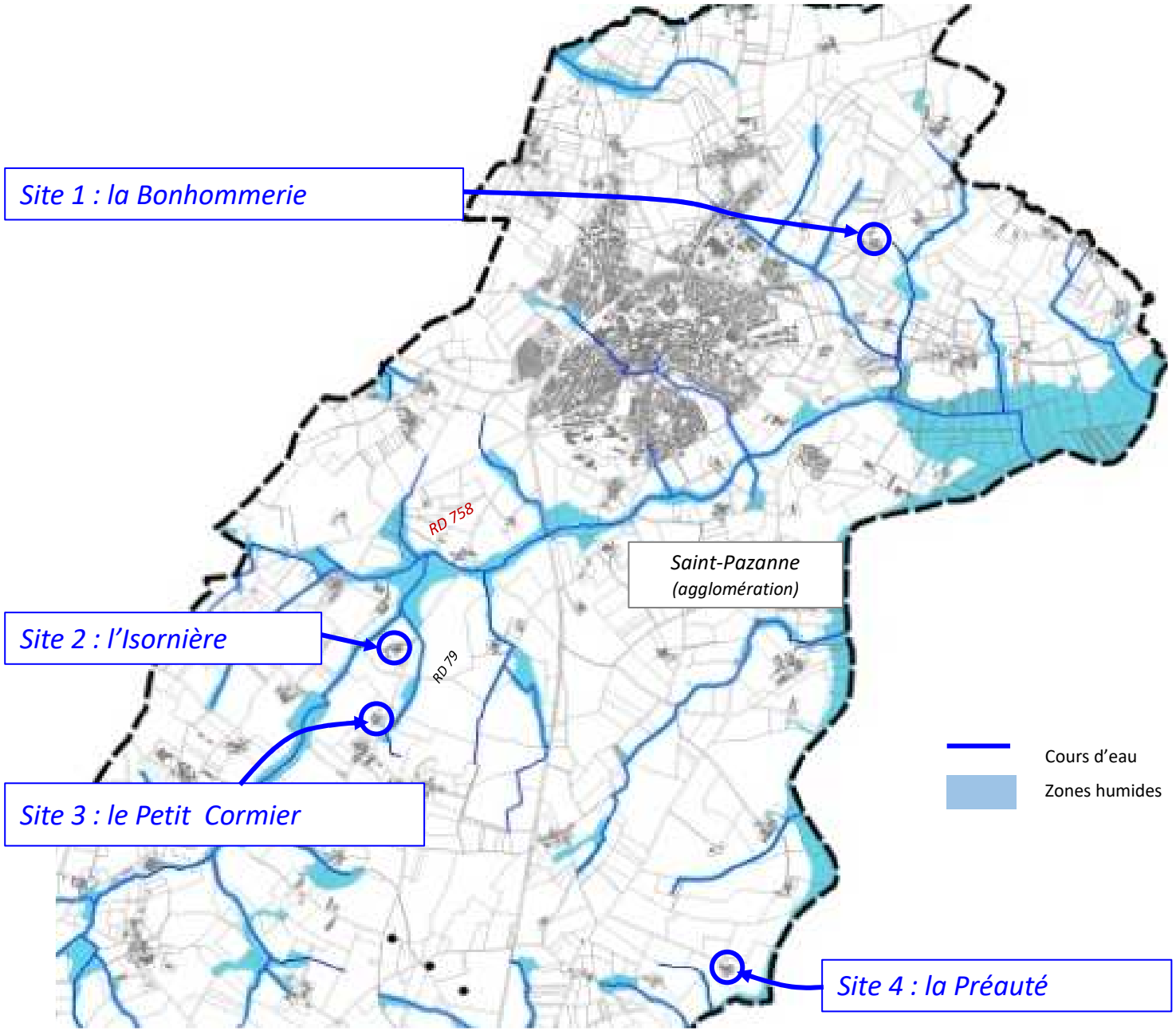
Le projet n'aura pas d'incidences sur le secteur Natura 2000 le plus proche (Lac de Grand-Lieu) compte tenu de son éloignement.

Des mesures sont par ailleurs imposées par le règlement pour assurer une gestion cohérente et raisonnée des eaux pour chacune des possibilités de changement de destination identifiées par le PLU : nécessité de prévoir un dispositif d'assainissement conforme aux normes en vigueur et des dispositions réglementaires visant à limiter l'artificialisation des terrains concernés (emprise au sol limitée des extensions, imperméabilisation limitée, …).

Les quatre sites concernés par l'ajout de possibilités de changement de destination de bâtiments en zone agricole reculés des sites préservés pour leur valeur naturelle (Sites Natura 2000 du Lac de Grand-Lieu et ZNIEFF)



Les quatre sites concernés par l'ajout de possibilités de changement de destination de bâtiments en zone agricole reculés des zones humides inventoriées sur le territoire pazenais



5) Appréciation paysagère et des ambiances

Au regard du nombre limité de nouvelles possibilités de changement de destination et des dispositions prévues au règlement pour limiter les possibilités d'extension, l'impact paysager du projet restera relativement limité. En tout état de cause, le projet devrait générer une 'plus value' paysagère par rapport à la situation actuelle (rénovation et mise en valeur du patrimoine bâti communal).

Le choix des nouveaux bâtiments a été réalisé en tenant compte du risque de mitage de l'espace agricole : tous les bâtiments identifiés sont situés au sein d'un hameau ou d'un lieu-dit, jouxtant d'autres bâtiments, atténuant ainsi la perception paysagère des futurs logements créés par changement de destination.

Le projet permettra surtout d'assurer le maintien et la mise en valeur de ces bâtiments participant du patrimoine communal, le règlement imposant notamment, quand il y a lieu, la déconstruction de hangars proches des bâtiments concernés dès lors que ces hangars altèrent la qualité paysagère du site concerné (cf. le Petit Cormier et l'Isornière).

6) Impact sur la ressource énergétique

Le règlement écrit du PLU ne s'oppose pas à la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

7) Incidences sur le bruit, les odeurs, la santé

La création de logements par changement de destination n'entraînera pas de modification de la situation par rapport à l'état initial.

Ainsi, au vu des incidences limitées et maîtrisées et au vu des dispositions réglementaires existantes ou envisagées pour réduire les effets sur l'environnement, le projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U. de Sainte-Pazanne ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement.

COMMUNE DE SAINTE-PAZANNE

Département de la Loire Atlantique

Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

Modification simplifiée n°2

Produit par le service mutualisé ingénierie territoriale sur les documents d'urbanisme

Sommaire

Sommaire 2

1. Préambule 3

1.1. Objet du projet de modification simplifiée n°2 du PLU 3
1.2. Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU 3
1.3. Déroulement de la procédure 4

2. Les évolutions apportées au PLU 6

Objet 1 : Réduire les distances de recul par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives sur les zones d'activités et d'équipements 6
Motivations et justifications 6
Evolutions apportées au règlement écrit 9

Objet 2 : Ajuster la règle de hauteur maximale des constructions sur la zone de Beausoleil Nord.. 11
Motivations et justifications 11
Evolutions apportées au règlement écrit de la zone Ue 14

Objet 3 : Supprimer une règle afférente aux bandeaux de toiture en zone économique 15
Motivations et justifications 15
Evolutions apportées au règlement écrit de la zone Ue 15

Objet 4 : Préciser la notion « d'annexe accolée » 16
Motivations et justifications 16
Evolutions apportées au lexique du règlement écrit 16

3. Analyse des incidences du projet sur l'environnement 17

3.1. Les principaux éléments de contexte environnemental 17
3.2. Analyse des incidences sur l'environnement 18
3.3. Conclusion sur les incidences sur l'environnement 20

1. Préambule

Ce dossier a pour objet de présenter la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Pazanne.

1.1. Objet du projet de modification simplifiée n°2 du PLU

Par arrêté municipal en date du 3 février 2025, Madame le Maire de la commune de Sainte-Pazanne a engagé une procédure de modification simplifiée de son PLU approuvé le 28 janvier 2020 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 5 juillet 2022.

Cette modification simplifiée n°2 a pour objectif de :

- Réduire les distances de recul par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives sur les zones d'activités et d'équipements ;
- Ajuster la règle de hauteur des constructions sur la zone de Beausoleil Nord ;
- Supprimer une règle afférente aux bandeaux de toiture en zone économique ;
- Préciser la notion d'annexe accolée.

1.2. Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU

Les évolutions du règlement écrit exposées ci-après respectent les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Sainte-Pazanne. En particulier, elles constituent une traduction réglementaire des orientations suivantes :

- *Optimiser les conditions de maintien et de développement des activités économiques au sein des zones [Berthaudières et Beausoleil] en leur ménageant des possibilités d'extension […] ;*
- *Permettre les possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension des équipements existants (éducatifs, périscolaires, culturels, sportifs, récréatifs et de loisir…), optimiser leur condition de fonction et d'accessibilité ;*
- *Privilégier le renouvellement urbain et la densification urbaine.*

L'évolution envisagée s'inscrit bien dans une procédure de modification du PLU, puisqu'elle n'a pas pour effet, en application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme :

- *De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- *D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, créée depuis plus de 9 ans.*

En outre, cette modification du PLU peut être réalisée par le biais d'une procédure de modification simplifiée, en vertu de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui précise que *« dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative […] du maire être effectuée selon une procédure simplifiée. […] ».*

En effet, au regard de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans la mesure où elle n'a pas pour effet :

- *De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *De diminuer ces possibilités de construire ;*
- *De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *D'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.*

Il est précisé qu'à l'issue de la présente procédure :

- La présente notice de présentation sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLU ;
- Le règlement écrit du PLU sera modifié sur les zones Ue et Ul.

1.3. Déroulement de la procédure

Le présent document contient les dispositions règlementaires avant et après modification, expose les motivations des évolutions apportées et ses impacts sur l'environnement. Au titre de l'évaluation environnementale, la procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable du PLU.

Le dossier est transmis à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification simplifiée (exposé des motifs, avis des personnes publiques associées…) est ensuite tenu à disposition du public.

La mise à disposition du dossier de modification simplifiée se tient sur une durée d'un mois minimum. Elle est portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

PRESCRIPTION

Arrêté du maire du 3 février 2025 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU et fixant les objectifs poursuivis

***Mesures de publicité** : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse*

ÉLABORATION DU PROJET

NOTIFICATION DU PROJET

Consultation de l'autorité environnementale au titre des articles R.104-34 et suivants du code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable

Notification aux Personnes Publiques Associées, leur permettant d'être informées, associées et consultées

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Mise à disposition du public pendant un mois du projet de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes associées. Le public doit pouvoir formuler des observations.

MODIFICATION DU PROJET

Phase durant laquelle le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de la mise à disposition du public.

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Délibération portant sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale

Délibération approuvant la modification simplifiée

Mesures de publicité : *affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse*

2. Les évolutions apportées au PLU

Pour répondre aux enjeux actuels, il ressort que certaines dispositions aujourd'hui applicables dans le PLU nécessitent d'évoluer pour faciliter leur application et permettre un développement encadré des zones concernées.

Objet 1 : Réduire les distances de recul par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives sur les zones d'activités et d'équipements

Motivations et justifications

Sur la commune de Sainte-Pazanne, aux termes du règlement en vigueur, il est prévu une distance de recul des constructions principales et des annexes **par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.**

Il ressort que la règle applicable en la matière en zones d'activités et d'équipements d'intérêt collectif prévoit, en agglomération, une distance minimale de 5 mètres. Au regard des besoins réels d'aménagement de ces espaces, cette distance minimale ne s'avère pas nécessaire, en particulier dans un contexte de raréfaction du foncier.

Ainsi, cette proposition de modification intervient dans le cadre du contexte de raréfaction du foncier disponible et de réduction de la consommation des espaces naturels recherchée en application de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021.

Cette modification s'inscrit également dans le cadre de la stratégie de développement économique de Pornic agglo Pays de Retz qui a été adoptée en bureau communautaire le 21 mars 2024. Plus spécifiquement, la stratégie prévoit, entre autres :

- *D'accompagner les communes sur les évolutions des PLU pour inciter à l'optimisation ;*
- *De définir de nouveaux critères d'implantation sur les nouvelles cessions (tendre vers une densité bâtie au sol de 30% minimum pour l'activité productive et de 100% pour le tertiaire).*

Ainsi, en modifiant les règles d'implantation des constructions, il est attendu une amélioration de l'utilisation du foncier économique.

Le projet de modification s'intéresse donc plus particulièrement :

- A la zone 1AUe, en cours de réalisation, avec pour objectif d'optimiser ce foncier en extension de la zone d'activités économiques de Beausoleil Nord ;
- Aux autres zones d'activités économiques, avec pour objectif la recherche d'implantation de nouvelles activités dans les interstices et de nouvelles capacités de développement pour les activités existantes.

En complément, et pour les mêmes raisons d'optimisation foncière, le projet s'intéresse également aux zones dédiées aux équipements.

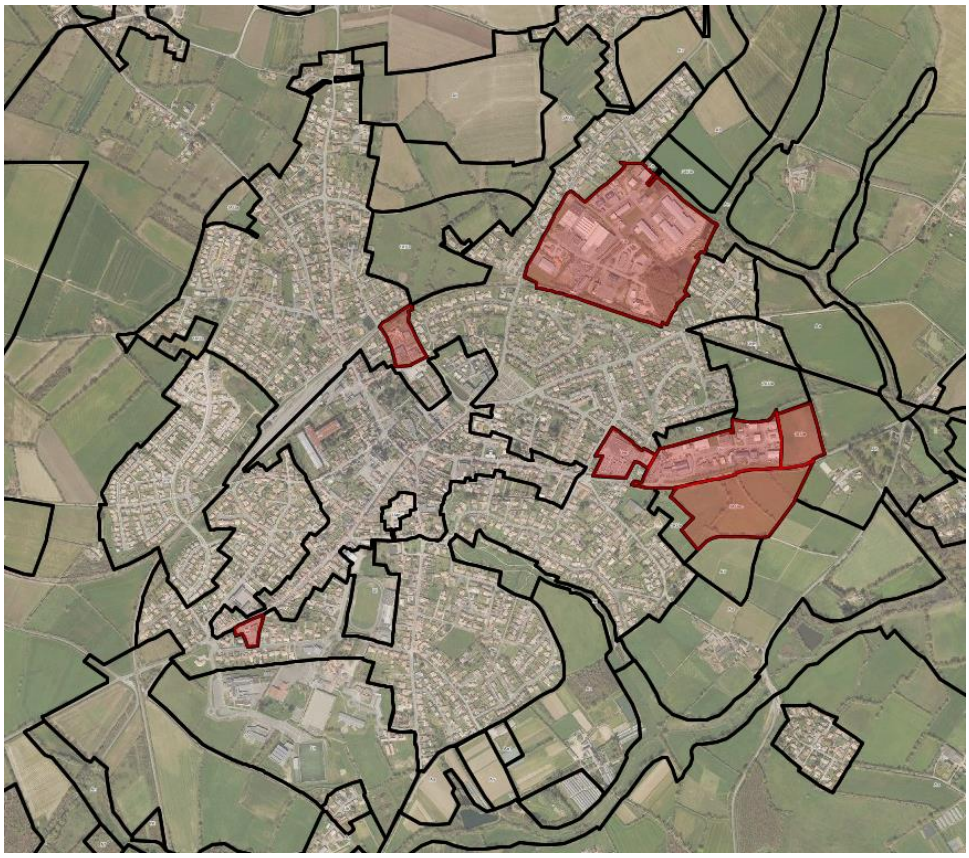


Figure 1 : Les zones constructibles dédiées au développement économique

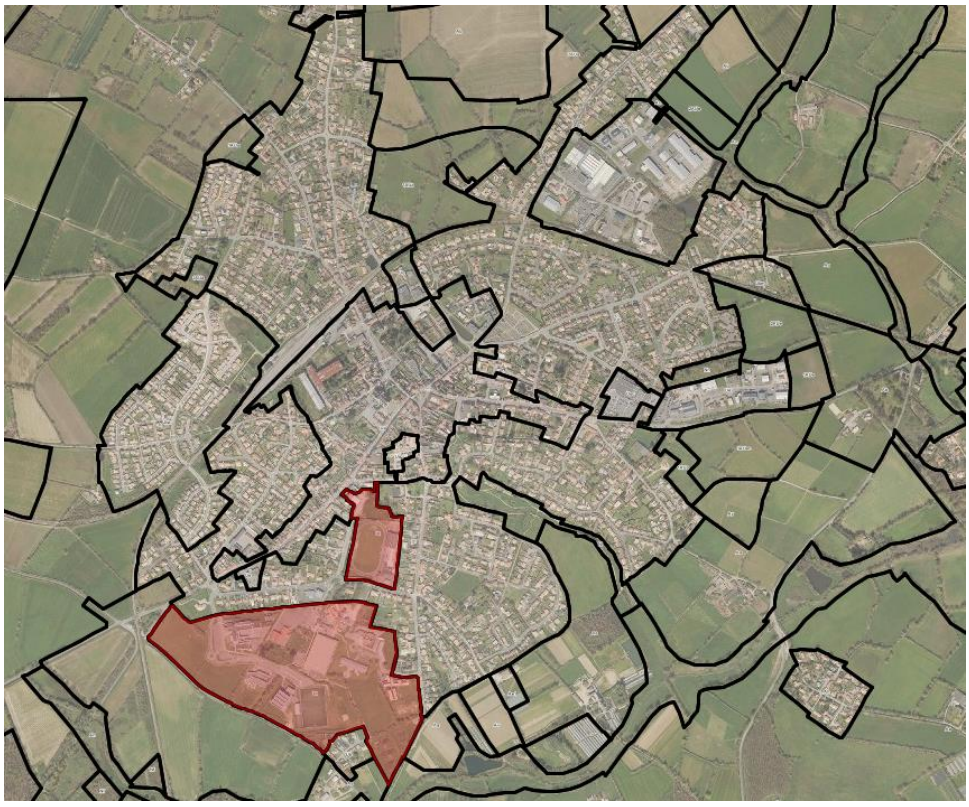


Figure 2 : Les zones constructibles dédiées aux équipements d'intérêt collectif

Dans cet objectif, il est proposé en zones d'activités et sur les espaces accueillant des équipements d'intérêt collectif, les évolutions suivantes :

- Implantation des constructions avec une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies (étant entendu qu'il s'agit, par définition donnée dans le PLU, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés) et aux cheminements doux ;
- Implantation des constructions à l'alignement ou en recul des autres emprises publiques (chemin d'exploitation, bassin de rétention, aire de stationnement, communs, etc.).

Il est précisé que les règles spécifiques déjà existantes sont maintenues au regard des aspects qu'elles règlementent. En particulier, ne sont pas concernés par cet ajustement, les règles de recul par rapport aux cours d'eau, par rapport à la voie ferrée et par rapport à la RD758 en entrée d'agglomération. Concernant les cheminements doux, il est proposé maintenir un recul minimal de 3 mètres.

Ces nouvelles règles visent à permettre de maintenir la bonne intégration paysagère des constructions depuis les principaux axes de circulation motorisée ou douce, tout en recherchant l'optimisation foncière.

Cette modification ne vient pas contredire les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation afférentes aux zones d'activités (cf. OAP E1 et E2 pièce n°3 du PLU) qui restent donc inchangées et applicables pour ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Sur les zones d'activités économiques, dans la poursuite de la recherche d'optimisation foncière, la commune s'est par ailleurs interrogée sur une adaptation des règles applicables **en limites séparatives.**

Le PLU actuellement opposable prévoit la possibilité de s'implanter :

- Sur une des limites séparatives, en respectant sur les autres limites une distance minimale de 3 mètres ;
- A 3 mètres minimum sur chacune des limites.

Ces règles ne permettent pas l'implantation de bâtiments dans les angles d'un terrain d'assiette ou de plusieurs bâtiments sur plusieurs limites du terrain d'assiette. Il est donc proposé d'assouplir la rédaction pour permettre des implantations selon les mêmes termes que ceux appliqués en zone de loisirs.

Une coquille de rédaction d'un verbe est également corrigée, ainsi qu'une clarification sur l'application des règles par rapport au nu de façade ou par rapport à tout point de la construction.

Il est toutefois rappelé que le règlement en vigueur prévoit, en zone Ue, Uec, 1AUe et 1AUec, une distance minimale d'implantation de 10 mètres par rapport aux limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat et qu'il convient de conserver cette règle, par ailleurs rappelée aux orientations de l'OAP E2 pour la zone 1AUe.

Enfin, dans la mesure où ces modifications ne viennent pas diminuer ni augmenter de plus de 20 % les possibilités de construction dans la zone en application de l'ensemble des règles du plan, la présente procédure entre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Evolutions apportées au règlement écrit

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit. Elles sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu : les dispositions ajoutées*
- *En rouge barré, les dispositions existantes supprimées*

Zone Ue

Extrait de l'article 3.2.1 portant sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Page 70 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION

b. **règles applicables en agglomération**

~~Les~~ **Le nu de façade des** constructions et les installations doivent respecter ~~une marge de~~ **un** recul de :

- 20 m minimum de la limite d'emprise de la RD 758 (en zone Ue de Beausoleil et en zones 1AUe et 1AUec),
- ~~5~~ 3 m minimum de la limite des autres voies **et** ~~emprises publiques (recul ne s'appliquant pas par rapport aux aires de stationnement relevant du domaine privatif), ce recul pouvant être étant également limité à 3 m par rapport aux~~ cheminements « doux » en compatibilité**, le cas échéant,** avec les OAP des secteurs concernés (cf. pièce n°3 du PLU). L'implantation des bureaux est autorisée à l'alignement de ces voies et ~~emprises publiques~~ **cheminements « doux »**, sans surplomb, à condition de s'intégrer de manière harmonieuse à son environnement ;
- 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau ;
- 10 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie SNCF ;

L'**implantation** des constructions et installations **est autorisée** à l'alignement des autres emprises publiques, sans surplomb, ou en recul de celles-ci**.**

[…]

Zone Ue

Extrait de l'article 3.2.2 portant sur l'implantation par rapport aux limites séparatives

Pages 71 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION

a) **règles générales**

En zone Ue, Uec, 1AUe et 1AUec, les constructions ~~et~~ **doivent** être édifiées **en tout point** :

- soit ~~sur l'une des~~ **en** strict limite~~s~~ **séparative** avec réalisation d'un mur coupe-feu ~~en respectant de l'autre côté une marge minimum de 3 mètres~~
- soit à une distance minimum de 3 mètres ~~par rapport à chacune~~ des limites **séparatives**,
- en respectant une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives communes avec des zones à dominante d'habitat (cf. reculs minimum de 10 mètres des zones Ub et 1AUa concernées).

sauf dans le cas visé au b) suivant.

[…]

Zone Ul

Extrait de l'article 3.2.2 portant sur l'implantation par rapport aux limites séparatives

Pages 77 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION
b. Règles générales en agglomération ~~Les~~ Le nu de façade des **constructions** ~~**doivent s'implanter à une distance minimale**~~ **doit** respecter un recul **de** ~~5~~ 3 **mètres au minimum de la limite d'emprise des voies** ~~**et emprises publiques**~~ **(autres que voies départementales) et cheminements doux**. L'implantation des constructions et installations est autorisée à l'alignement des autres emprises publiques, sans surplomb, ou en recul de celles-ci. **[…]**

Objet 2 : Ajuster la règle de hauteur maximale des constructions sur la zone de Beausoleil Nord

Motivations et justifications

En complément des évolutions apportées sur les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et de retrait par rapport aux limites séparatives, la commune a été amenée à s'interroger sur la règle de hauteur des zones d'activités économiques le long de la route départementale RD758. Il s'agit spécifiquement de la zone de Beausoleil Nord, concernée par les zones Ue et 1AUe (étant précisé qu'un permis d'aménager a été délivré sur le secteur 1AUe le 18 septembre 2024).



Figure 3 : Zone Ue et 1AUe de Beausoleil Nord

Sur ce secteur, les règles actuelles de hauteur des constructions prévoient :

- ➔ Soit une limite à 7 m (à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère) le long de la RD758 ou à proximité des habitations ;
- ➔ Soit une absence de réglementation sur le reste du secteur.

Concernant le long de la RD758, la règle vise à préserver l'intégration des projets dans le paysage et à limiter l'impact visuel des constructions. Cette règle est complétée par des règles d'intégration paysagère des constructions (traitement végétalisée des marges de recul, qualité architecturale des constructions, etc.).

Pour autant, la limite fixée à un équivalent R+1 s'avère contraignante pour favoriser une optimisation foncière et un développement vertical des activités, dans le contexte de raréfaction du foncier.

A l'inverse, le reste du secteur n'est pas réglementé, ce qui peut engendrer la présence de constructions volumineuses et un risque pour le maintien de la perception visuelle de la silhouette du bourg, notamment du clocher de l'Eglise depuis la RD 758 (classé monument historique).



Figure 4 : Vue sur l'église depuis la RD 758

Il existe donc un besoin manifeste de réévaluer ces règles afin d'équilibrer la nécessité d'optimiser l'utilisation foncière de la zone d'activités économiques, tout en préservant la qualité paysagère de l'entrée de ville.

En particulier, la question des volumes visibles depuis la RD 758 est essentielle. L'objectif est de permettre une évolution harmonieuse des constructions tout en évitant la création d'un ensemble urbain compact qui risquerait de nuire à l'aspect rural et au cadre paysager global. La commune souhaite favoriser des projets à la fois plus économes en termes de développement économique en privilégiant une progression dans les volumes visibles depuis la route départementale. Ce principe de « progression » vise à garantir une intégration subtile des nouvelles constructions dans le paysage.

Plus précisément, il serait pertinent de réévaluer la hauteur maximale autorisée pour les bâtiments en fonction de leur proximité avec la RD 758, à l'instar des règles applicables sur la zone d'activités commerciales de Beausoleil Sud, située de l'autre côté de la RD. Il est donc proposé d'autoriser une hauteur maximale des constructions de 10 mètres (au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit) pour les constructions situées à moins de 60 mètres de la route, afin de préserver un bon équilibre visuel tout en permettant l'implantation de projets de taille intermédiaire. Il est précisé que cette hauteur, équivalente à un R+2, concernerait les constructions situées entre 20 et 60 m de la RD (correspondant aux unités foncières situées en premier rideau).

Pour les constructions implantées au-delà de cette bande, l'objectif est d'encadrer la hauteur des constructions, aujourd'hui non-réglementé et pouvant nuire à la qualité globale du paysage. Par cohérence d'insertion urbaine avec les règles applicables sur Beausoleil Sud (zone 1AUec), il est proposé de limiter la hauteur maximale à 15 mètres (au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit), permettant ainsi l'émergence de bâtiments plus imposants, mais sans nuire à l'harmonie globale de l'entrée de ville.

En outre, il est crucial de rappeler que cet ajustement ne doit pas se faire au détriment de la qualité visuelle du site. En particulier, un point de vigilance réside dans la nécessité de préserver la vue sur le clocher de l'église, un élément emblématique du paysage local. En effet, cet élément patrimonial constitue un repère visuel important, non seulement pour les habitants de la commune, mais aussi pour les usagers de la RD 758. Il est donc impératif de veiller à ce que les nouvelles constructions ne viennent pas obstruer cette vue qui contribue à l'identité du territoire. Il est donc proposé de permettre d'imposer des hauteurs moindres pour préserver le point de vue du clocher de l'Eglise depuis la RD 758.

Enfin, au regard de l'absence de différence entre les règles pour les toitures à pente et les règles pour les toitures terrasses, il est proposé de fusionner les deux colonnes du tableau, dans un souci de simplification.

En conclusion, l'évolution des règles de hauteur dans les zones Ue et 1AUe sur Beausoleil Nord devrait permettre d'allier développement économique, préservation de l'entrée de ville et harmonie de développement avec Beausoleil Sud, avec une attention particulière portée à la vue sur le clocher de l'église, point de repère essentiel dans le paysage visible depuis la RD 758.

Il est précisé que la hauteur maximale des constructions sur les autres zones d'activités n'est pas modifiée.

Evolutions apportées au règlement écrit de la zone Ue

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit. Elles sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu : les dispositions ajoutées*
- *En rouge barré, les dispositions existantes supprimées*

Zones Ue et 1AUe
Extrait de l'article 3 portant sur la volumétrie et l'implantation des constructions

Pages 69-70 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION

Zones	Toiture à pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère

Ue	• Dans toutes les zones, à moins de 10 m des limites des zones Ub à dominante d'habitat : **7 m**
	• ~~En dehors de ce cas : non règlementé~~
	• Dans la zone de Beausoleil Nord uniquement :
	  ○ Pour les bâtiments implantés à moins de 60 m de la limite d'emprise de la RD 758 : **10 m**
	  ○ Au-delà de 60 m de la limite d'emprise de la RD 758 : **15 m**
	  ○ Des hauteurs moindres pourront être exigées pour préserver le point de vue sur le clocher de l'église depuis la RD 758
	• Dans les autres zones : non règlementé	

Uec	**15 m**	
1AUe	• ~~Bâtiments implantés le long de la RD 758 : 7m~~ • ~~En dehors de ces cas : non réglementé~~ • Bâtiments implantés à moins de 60 m de la limite d'emprise de la RD 758 : **10 m** • Au-delà de 60 m de la limite d'emprise de la RD 758 : **15 m** • Des hauteurs moindres pourront être exigées pour préserver le point de vue sur le clocher de l'église depuis la RD 758	
1AUec	• A moins de 10 m des limites des zones Ub à dominante d'habitat : **9 m** • Bâtiments implantés à moins de 40 de la limite d'emprise de la RD 758 : **7 m** • Au-delà de 40 m de la limite d'emprise de la RD 758 : **15 m**	

Objet 3 : Supprimer une règle afférente aux bandeaux de toiture en zone économique

Motivations et justifications

Le règlement écrit actuellement en vigueur précise que *« dans le cas de toitures autres que celles réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région, un bandeau sera prévu sur toute la périphérie du bâtiment afin d'intégrer la toiture au bâtiment ».*

Il était alors attendu un aspect extérieur global satisfaisant et cohérent dans la construction des bâtiments.

Il s'avère que cette règle ne s'avère plus pertinente au regard de l'évolution des procédés constructifs et des matériaux de toiture.

Par conséquent, il est proposé de supprimer cette règle aux termes du règlement écrit pour les zones à vocation économique.

Il est précisé que les principes généraux restent applicables et permettent de garantir une bonne intégration des toitures dans leur environnement, en cohérence architecturale avec le reste du bâti.

Evolutions apportées au règlement écrit de la zone Ue

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit. Elles sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu : les dispositions ajoutées*
- *En rouge barré, les dispositions existantes supprimées*

Zones Ue et 1AUe
Extrait de l'article 4 portant sur l'aspect extérieur des toitures et façades

Page 72 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION
4.1.2. Toitures et façades En toute zone Ue, Uec, 1AUe, 1AUec, sont interdits : – L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts, – Le recours à des « moyens de fortune » – Les bardages brillants – Les couleurs vives en façade Les couleurs vives en façade seront autorisées uniquement sur des petites surfaces, sur les menuiseries ainsi que sur les enseignes commerciales. ~~**Dans le cas de toiture autres que celles en tuiles demi-rondes en usage dans la région, un bandeau sera prévu sur toute la périphérie du bâtiment afin d'intégrer la toiture au bâtiment.**~~

Objet 4 : Préciser la notion « d'annexe accolée »

Motivations et justifications

Le règlement écrit du PLU en vigueur définit une annexe comme *« une construction située sur la même unité foncière que le bâtiment principal. Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.*

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. S'il existe un accès direct, il s'agit d'une extension de la construction principale et non d'une annexe ».

Par ailleurs, le règlement de la zone agricole autorise la création ou l'extension d'annexes existantes destinées à l'habitation dans la limite d'un cumul d'emprise au sol de 40 m² et à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal. Toutefois, cette règle renvoie à la définition de l'annexe citée au lexique (chapitre 2) dudit règlement.

Au regard des détournements observés quant à l'interprétation de la notion d'annexe accolée venant s'apparenter, dans l'esprit des pétitionnaires, à des possibilités d'extension d'une habitation, il est apparu que la définition devait être précisée.

Il est donc proposé de parler d'« annexe accolée structurellement autonome » dans la définition des annexes.

Evolutions apportées au lexique du règlement écrit

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit. Elles sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu : les dispositions ajoutées*
- *En rouge barré, les dispositions existantes supprimées*

Extrait du lexique - définitions des termes (chapitre 2)

Pages 12 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION	JUSTIFICATION
ANNEXE : Il s'agit d'une construction située sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal. Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. **Structurellement autonome,** elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. S'il existe un accès direct, il s'agit d'une extension de la construction principale et non d'une annexe.	

3. Analyse des incidences du projet sur l'environnement

La présente modification simplifiée n°2 du PLU de Sainte-Pazanne s'inscrit dans les orientations générales du PADD et ne modifie pas l'économie générale du PLU.

Les éventuelles incidences du projet de modification simplifiée doivent être appréciées et précisées selon la nature, les caractéristiques et la portée des évolutions apportées au PLU et au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

3.1. Les principaux éléments de contexte environnemental

La commune de Sainte-Pazanne est concernée directement ou indirectement par différents niveaux de protection environnementale. **Les secteurs à vocation économiques et notamment la zone de Beausoleil Nord, principalement impactée par la modification simplifiée, se situent en dehors de ces espaces protégés**.



Figure 5 : Localisation de la zone de Beausoleil Nord vis-à-vis des espaces faisant l'objet d'une protection institutionnelle

La commune de Sainte-Pazanne n'est pas directement concernée par un site Natura 2000. Le site environnemental le plus proche de la zone de Beausoleil Nord, correspondant à la réserve naturelle régionale du lac de Grand Lieu (également protégée au titre des sites Natura 2000, des espaces naturels sensibles et d'une ZNIEFF de type I), est situé à environ 4 km de la zone.

Compte-tenu de l'éloignement relatif et des objets de la modification simplifiée, la procédure s'avère sans impact sur cet espace à fort enjeu environnemental.

La commune est en revanche concernée par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II (n°520616262) « Vallée et marais du Tenu en amont de Saint-Mars-de-Coutais ».

Cette ZNIEFF représente une vallée marécageuse dans sa partie aval et bordée et coteaux boisés et de bocage dans sa partie amont. Cette zone abrite une intéressante diversité floristique avec entre autres la présence de quelques plantes rares dans la région des Pays de la Loire. Cette rivière abrite aussi une bonne diversité d'Odonates dont quelques espèces rares, ainsi qu'un poisson rare dans la région.

En son point le plus proche, la zone de Beausoleil Nord se situe à 375 m de cette ZNIEFF de type II. Il est rappelé que, dans son avis en date du 13 mars 2019, l'autorité environnementale a considéré que les zones ouvertes à l'urbanisation n'interfèrent pas avec cette ZNIEFF de type II.

En complément, la commune est concernée par une qualité paysagère liée au maintien de la trame bocagère et à la présence des cours d'eau et zones humides associées. En particulier, la commune de Sainte-Pazanne fait partie de l'unité paysagère du plateau bocager méridional selon l'Atlas des paysages de Loire-Atlantique (DREAL, Vu d'Ici, Agence Rousseau, Althis - 2011) qui, malgré son identité marquée, est l'objet de mutations qui font évoluer fondamentalement ses caractères au profit des unités voisines.

Sur la base des différents inventaires réalisés, le PLU protège ces différents espaces. A ce titre, l'autorité environnementale a notamment considéré dans son avis du 13 mars 2019 que les zones humides sont identifiées par un tramage idoine et font l'objet de protection.

3.2. Analyse des incidences sur l'environnement

L'objet de la modification simplifiée du PLU concerne des secteurs déjà urbanisés ou ouverts à l'urbanisation, sur des espaces bâtis et non bâtis concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Les évolutions apportées ont surtout pour objet de renforcer les possibilités d'optimisation et de sobriété foncière imposés dans le cadre de la trajectoire ZAN, tout en garantissant un équilibre paysager.

L'objet n°3, relatif aux bandeaux de toiture, constitue un ajustement rédactionnel qui ne vient pas modifier profondément les possibilités d'aménagement sur les zones d'activités économiques. Ce point est donc considéré comme sans incidence sur l'environnement.

Par conséquent, il a été regardé les impacts environnementaux des autres évolutions envisagées par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Sols et artificialisation

Concernant les zones d'activités économiques, le projet de modification simplifiée vient renforcer les dispositions en matière de densification prises par la commune pour permettre de s'inscrire dans la trajectoire ZAN, en accord avec la stratégie de développement économique de l'agglomération récemment adoptée. En particulier, la modification des règles d'implantation des constructions vient réduire les marges de recul ou de retrait imposées pour permettre d'optimiser l'utilisation du foncier d'un secteur déjà constructible, et ainsi d'éviter la consommation d'espaces supplémentaires pour un accueil équivalent d'activités économiques. Cette recherche d'optimisation foncière est également vrai sur les zones dédiées aux équipements publics.

Il est rappelé que les zones d'activités économiques font l'objet d'un coefficient d'espaces non-imperméabilisés de 10% à respecter, permettant ainsi de garantir le maintien d'une partie de pleine terre, quand bien même les espaces de recul et de retrait ont été réduits. Ainsi, il est précisé que la

nouvelle rédaction permet de ventiler différemment ces espaces de pleine terre, en fonction des besoins des projets et des configurations de chaque entité foncière.

En complément, il est également rappelé qu'il y a une obligation d'un traitement paysager à dominante végétale dans les espaces libres de constructions, notamment les marges de recul restantes, imposant également une limitation, de fait, de l'imperméabilisation.

Enfin, avec les nouvelles règles sur les hauteurs des constructions, le nouveau PLU incite à un développement des activités économiques de manière plus verticales, au profit d'un maintien privilégié d'espaces non-imperméabilisés.

En parallèle, avec l'ajustement de la définition sur les annexes, la commune clarifie l'application d'une règle visant notamment à lutter contre les dérives qui peuvent être constatées autour de l'interprétation de la définition des annexes, dans l'objectif d'éviter une artificialisation accrue aux alentours des bâtis isolés dans le tissu agricole.

En conséquence, le projet de modification simplifiée permet de réduire les impacts potentiels sur les sols et l'artificialisation, par rapport à la situation initiale du PLU avant la modification simplifiée.

Milieu naturel, biodiversité et ressource en eau

Les dispositions préexistantes permettant d'assurer une bonne prise en compte des milieux naturels, de la biodiversité et de la ressource en eau (zones humides et haies protégées, coefficient de non-imperméabilisation, etc.) n'ont pas été modifiées.

Ainsi, au regard des objets poursuivis, la procédure de modification simplifiée n'entraine pas de changement de la situation par rapport à l'état initial du PLU avant la modification simplifiée.

Paysage et patrimoine

La modification simplifiée porte une attention particulière au volet paysager au regard des évolutions des règles de hauteur des constructions en entrée de ville sur le secteur de Beausoleil Nord. Par cohérence urbaine avec les règles applicables sur Beausoleil Sud, il a notamment été prévu une augmentation progressive des hauteurs autorisées avec une marge de recul adaptée.

Une précaution a été prise pour pouvoir imposer aux porteurs de projets des hauteurs moindres afin de préserver la vue sur l'église depuis la route départementale, constituant un point de repère structurant dans le paysage. Il convient de rappeler que le PLU ne réglemente aujourd'hui pas la hauteur des constructions de ce secteur. Ainsi, une meilleure préservation de ce cône de vue est assurée.

Par ailleurs, les dispositions de l'OAP E2 du PLU en vigueur et le règlement écrit préconisent le traitement paysager des marges de recul inconstructibles le long de la RD 758 avec la mise en valeur de l'effet vitrine pour soigner le traitement architectural des bâtiments et leurs abords avec un caractère « naturel » prédominant. L'OAP préconise également de préserver ou planter des haies végétales et arbres, encadre l'aménagement des espaces de stationnement et interdit tout dépôt de matériel et de matériaux au sein de ces bandes de recul le long de la RD 758.

En complément, la suppression sur la règle des bandeaux de toiture permettra une meilleure intégration paysagère des constructions, en cohérence architecturale avec les nouveaux modes constructifs qui existent.

Ainsi, le projet de modification simplifiée permet de limiter les impacts potentiels des futures constructions sur le paysage et le patrimoine, par rapport aux règles précédemment applicables.

Déchets, risques et nuisances, air, énergie et climat

Les dispositions préexistantes permettant d'assurer une bonne prise en compte des déchets, risques et nuisances, air, énergie et climat n'ont pas été modifiées.

Ainsi, au regard des objets poursuivis, la procédure de modification simplifiée n'entraine pas de changement de la situation par rapport à l'état initial du PLU avant la modification simplifiée.

Population

La modification simplifiée n'entraine pas de changement de l'évolution démographique par rapport à l'état initial du PLU avant cette procédure. Elle doit toutefois permettre un développement des activités économiques existantes et l'accueil de nouvelles activités, permettant ainsi un développement des emplois locaux, en accord avec les orientations déjà prévues par ailleurs dans le PLU.

3.3. Conclusion sur les incidences sur l'environnement

Les évolutions proposées dans le cadre de la présente modification simplifiée ne semblent pas avoir d'impacts négatifs sur l'environnement. Au contraire, l'ensemble des modifications viennent renforcer les mesures prises en faveur des objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et déployé dans le cadre de la stratégie intercommunale de développement économique.

Les éléments de modification ont été intégrés les enjeux de préservation du patrimoine paysager et bâti.

En conséquence, le projet de modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.