

Révision du
Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations générales

Préambule

P.A.D.D.

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau*, la *loi Paysage*, les *"Grenelles de l'Environnement (1 et 2)"*, la *loi ALUR* et les dispositions réglementaires locales que sont le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz.
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 à 15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Sainte-Pazanne répond aux enjeux soulevés par le diagnostic (cf. *rapport de présentation* du P.L.U.) et rappelés en préambule de chacun des quatre grands axes développés par le P.A.D.D.

*Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables*

Orientations générales

***Aménagement, équipement, urbanisme, paysage,
protection des espaces naturels, agricoles, des continuités écologiques,
habitat, réseaux d'énergie, communications numériques, développement économique et loisirs***

Avant propos

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

P.A.D.D.

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

Certaines de ces orientations, sont illustrées par des documents graphiques contenus dans le présent P.A.D.D. mais aussi dans le rapport de présentation du P.L.U., par une représentation graphique à caractère strictement indicatif n'ayant pas valeur d'orientations générales (cf. Titre 2 – chapitre 1 relatif à la présentation et à la justification des choix du P.A.D.D.).

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

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

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

P.A.D.D. – Synthèse des Orientations générales

P.A.D.D.

4 axes

12 orientations
générales

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

1

SOUTENIR LA VITALITÉ DU TERRITOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE L'HABITAT

EN LIEN AVEC LES CŒURS DE VIE

**Rappel des enjeux liés au développement de l'habitat :
affirmer la cohésion urbaine et la place de l'agglomération de Sainte-Pazanne**

Le territoire de Sainte-Pazanne d'un positionnement entre le littoral et la métropole nantaise pour présenter un attrait auprès de ménages, en témoigne l'accroissement démographique et les excédents migratoires relevés ces dix dernières années conjugués à la construction de logements;

Depuis les années '2000', la commune accueille en moyenne près de 80 logements nouveaux par an.

Un quart de la population a moins de 10 ans de vécu sur la commune.

1^{er} enjeu : adapter et non subir la dynamique démographique et urbaine pour soutenir la vitalité communale, en premier lieu celle de l'agglomération

L'attractivité du territoire pazenais s'est traduite par une forte dynamique démographique, qui soutient la vie des écoles, des commerces, la vie associative... celle qui anime le bourg et assure la vitalité communale.

Néanmoins, le rythme soutenu de la construction depuis les années 2000, implique aujourd'hui des risques de d'inadéquation de l'offre en équipements par rapport à la croissance démographique.

Afin d'éviter que le dynamisme démographique ne génère de tels dysfonctionnements et remette en cause la qualité de vie des habitants, la croissance de la construction doit donc être maîtrisée et régulée dans le temps pour donner le temps à la collectivité d'adapter ses équipements, les déplacements, au développement actuel et futur.

2nd enjeu : poursuivre le renforcement du bourg pour soutenir sa vitalité, sans occulter le reste du territoire

La vitalité de la commune passe par celle de son bourg. Il concentre l'essentiel des équipements d'intérêt collectif, commerces, services et activités du territoire. Le fonctionnement et la pérennité de cette vie sociale et économique qui nourrit l'identité de Sainte-Pazanne, imposent que soient poursuivis les objectifs de renforcement de la structure démographique et urbaine du bourg déjà engagés sous l'égide du P.L.U. en vigueur., en cohérence avec son statut de pôle d'équilibre (cf. SCOT).

Cet enjeu doit prendre en compte d'une part, les récentes évolutions réglementaires (Grenelles de l'environnement, loi ALUR) - invitant à renforcer les centralités urbaines et à réduire les prélèvements d'espace agricole ou naturel – d'autre part, l'armature urbaine communale, s'appuyant en premier lieu sur le bourg.

1. Favoriser et maîtriser le renouvellement démographique et urbain en soutien de la vitalité du bourg

Favoriser une production maîtrisée de logements devant osciller en moyenne entre 70 et 75 logements * par an
en compatibilité avec les dispositions du PLH et du SCoT du Pays de Retz, permettant de :

- poursuivre et contenir la dynamique démographique : à titre indicatif, il est escompté l'accueil d'environ 1800 à 1900 habitants supplémentaires d'ici une dizaine d'années.
- soutenir la vitalité communale, notamment celle des équipements de proximité, des services et des activités économiques.

Echelonner dans le temps cette croissance démographique et urbaine pour :

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

Concentrer l'essentiel des possibilités de création de logements sur l'agglomération, pour :

- Affirmer le statut du pôle d'équilibre de Sainte-Pazanne (cf. SCOT du Pays de Retz), propice à l'accueil de nouveaux ménages en lien avec les cœurs de vie locaux et extra-communaux,
- Profiter des équipements, services existants, des liaisons notamment par transports collectifs vers les centres de vie et d'emplois extra-communaux, pour favoriser l'ancrage et l'accueil de ménages,
- Conforter et renforcer la vitalité du bourg, notamment de ses équipements et commerces, tout en préservant l'image et l'identité de la commune.

Ménager quelques possibilités de création de logements au sein des villages et au sein de certains hameaux
faisant office de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, qui puissent participer à la vitalité du territoire, notamment à celle du bourg.

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

2. Promouvoir un mode de développement urbain économe et durable

cf. O.A.P.

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

- . des possibilités de densification urbaine et de complément d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération,
- . des possibilités de requalification de sites, en priorité au sein de l'agglomération,
- . des possibilité de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements,
- . des possibilités de complément très limité du parc de logements au sein de l'enveloppe des villages et de certains hameaux *.

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

NOTA.

Les possibilités de densification urbaine et de renouvellement urbain devront être conçues de telle manière qu'elles s'inscrivent de manière cohérente dans le tissu urbain existant, qu'elles respectent la qualité patrimoniale et paysagère des sites, la qualité de vie du voisinage et la préservation d'îlots "verts" d'intérêt collectif (cf. **O.A.P.** et documents réglementaires du P.L.U.). Elles sont en tout état de cause conditionnées, s'il y a lieu, par leur compatibilité avec les O.A.P. pouvant être définies sur certains secteurs.

cf. O.A.P.

Satisfaire une offre complémentaire en logements par des extensions maîtrisées de l'agglomération

(cf. illustration cartographique)

- . Définir une stratégie d'extensions urbaines poursuivant le rééquilibrage du développement urbain du bourg ;
- . Favoriser des extensions urbaines permettant de soutenir la cohésion urbaine et la vitalité ;
- . Définir une stratégie d'extensions urbaines contenues, pour limiter les impacts sur l'agriculture et l'environnement en conférant une lisibilité au développement urbain et à la préservation des espaces agricoles et naturels.

* **Hameaux constructibles constituant des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités situés en zone agricole ou naturelle**, pouvant être retenus selon des critères suivants : secteurs d'une consistance urbaine permettant d'intégrer de nouvelles constructions au sein de leur enveloppe urbaine (et non en extension), devant être proches des cœurs de vie du bourg et/ou relevant de l'assainissement collectif, pour lesquels la construction nouvelle ne doit pas gêner les activités agricoles **et doit prendre en compte les espaces classés en AOC et VDQS.**

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

cf. O.A.P.

- . Respecter une densité minimale moyenne de **20** logements / ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation, densité pouvant être ventilée de manière différentielle selon les secteurs
(cf. **orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)** relatives à des secteurs à enjeux urbains).
- . Encadrer les possibilités de densification urbaine :
 - Permettre la valorisation des arrières de parcelles déjà bâties ("seconds rideaux"), à condition :
 - d'être réalisées dans une optique d'urbanisation cohérente.
 - qu'elle ne gêne pas, s'il y a lieu, les activités agricoles et économiques avoisinantes,
 - au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, des villages et de certains hameaux faisant office de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition de :
 - . *respecter un minimum d'espace tampon par rapport à des espaces naturels ou agricoles riverains ;*
 - . *exclure toute création de logements nouveaux sur des terrains situés à proximité d'espaces pouvant être source de nuisances, tel que zones d'activités industrielles ou artisanales ;*
- . Favoriser la mixité urbaine (logements collectifs, intermédiaires, individuels).

Inscrire les projets d'aménagement dans le cadre d'une ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable : favoriser des projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain économes en énergie, en déplacement et soigneux de la qualité du cadre de vie proposée aux habitants.

cf. O.A.P.

Savoir maintenir ou recréer des espaces d'aération urbaine : îlot de jardins-potagers, d'aires de détente au cœur du bourg, espaces récréatifs, espaces verts, espaces publics de convivialité...

(cf. **orientations 2.3 relatives aux espaces d'intérêt collectif**)

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

Objectif : Favoriser une offre de logements diversifiée et adaptée

- aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite,
- aux jeunes ménages (en particulier à ceux aux ressources limitées),
- permettant d'assurer le parcours résidentiel et favorisant la mixité sociale.

Favoriser la diversité de la typologie de l'offre en habitat :

- . logements individuels, intermédiaires*, collectifs,
- . logements en accession et en location,
- . logements d'urgence,
- . espace adapté pour l'accueil des gens du voyage,

cf. O.A.P.

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

Renforcer l'offre en logements locatifs sociaux en cohérence avec les objectifs du PLH

Favoriser une mixité de localisation des logements nouveaux : sur le bourg dont le centre-bourg, sur de nouveaux quartiers d'habitat de l'agglomération, sur les villages et certains hameaux, par des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments.

Prévoir un terrain adapté à l'accueil de personnes de passage et de gens du voyage (cf. plan départemental)

Favoriser la reprise et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants

Permettre l'aménagement de logements par changement de destination d'anciens bâtiments :

en zone agricole ou naturelle, le changement de destination est circonscrit à d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'il ne gêne pas les activités agricoles et qu'il ne puisse pas être assimilé à une forme de mitage d'espace agricole ou naturel.

* **Logements intermédiaires** (dans le cadre du présent PADD) : type de logements réalisés dans un même bâtiment (à l'instar d'un immeuble à logements collectifs), mais chacun de ces logements bénéficiant de son propre accès comme pour un logement individuel.

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

Orientations générales relatives à l'habitat
(1.2.) Des objectifs de renouvellement urbain et de rééquilibrage du développement de l'habitat

Source : IGN - Scan 25 - février 2006

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

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

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 par l'habitat en soutien de la vitalité de l'agglomération

Pour repérage, de manière schématique,



L'agglomération et ses cœurs de vie existants :



- Le centre-bourg (autour de l'église, mairie, Place de Retz, école...)



- Les autres sites d'équipements d'intérêt collectif



- Un espace d'intérêt collectif : la "coulée verte"



- L'espace d'activités commerciales et artisanales de Beausoleil



- La zone d'activités des Berthaudières

2. Promouvoir un développement urbain économe et durable et respectueuses de la qualité de vie

Privilégier la production de logements par renouvellement urbain (par urbanisation de 'dents creuses', requalification urbaine, reprise de bâti...)



- principaux sites offrant un potentiel de requalification urbaine au sein de l'agglomération (à titre indicatif, non exhaustif)



Satisfaire une production complémentaire de logements

- par des extensions urbaines maîtrisées
devant être échelonnées dans le temps (cf. pièce 3 du PLU - O.A.P.)



Espaces tampon à maintenir par rapport à des sites "à risques de nuisances"

Savoir maintenir des espaces de respiration urbaine : îlots d'espaces verts à conserver au sein de l'agglomération (non cartographiés : cf. règlement graphique)

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

Intégrer dans les principales opérations d'aménagement une part de logements sociaux (cf. pièce 3 du PLU - O.A.P.)

Possibilités de création de logements (non cartographiées)

- possibilités de reprise de bâtiments existants, de logements vacants

- par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles
(cf. documents graphiques réglementaires : bâtiments répertoriés)



Hameaux



Site avec bâtiments d'exploitation agricole



Projet de voie de contournement : tracé indicatif, devant être précisé

INDICATIONS

2

FAVORISER LE DYNAMISME DES CŒURS DE VIE
ET D'EMPLOI

ET LEURS RELATIONS AVEC LES SECTEURS D'HABITAT

**Rappel des enjeux liés aux activités économiques :
renforcer le tissu économique local, intercommunal et faciliter l'accès aux activités économiques et à l'emploi**

La pérennité et la réussite du développement et de la vitalité du territoire pazenais passent par sa capacité à pouvoir ancrer sur la commune, ses ménages actifs comme retraités et à pouvoir :

- Faciliter l'accès à l'emploi et aux espaces d'activités économiques,
- Soutenir et dynamiser le tissu économique local et initier des synergies entre activités,
- Offrir emploi et services à la population locale.

Nombre d'actifs résidant ou s'installant à Sainte-Pazanne ont leur emploi en dehors de la commune, beaucoup sur l'agglomération nantaise, également sur les secteurs d'activités de la Communauté d'Agglomération. Si la commune veut maintenir sa vitalité, elle doit soutenir toutes actions favorisant les conditions d'accès à ces emplois extérieurs (cf. orientations relatives aux déplacements et aux communications numériques).

Commune inscrite dans une sphère intercommunale rurale, proche du littoral, le territoire de Pornic Agglomération Pays de Retz entretient aussi, outre ses exploitants agricoles, son propre tissu d'acteurs économiques locaux, qu'ils soient liés à l'industrie, l'artisanat, aux commerces et services et au tourisme sur les secteurs proches du littoral..

- Les agriculteurs représentent des acteurs prédominants de la vie économique en campagne, entretenant le cadre de vie.
- Les artisans participent directement à la richesse économique du territoire, assurant le cas échéant une offre en services à la population locale.
- Les services et les commerces contribuent directement à l'animation et à la vie des bourgs par la clientèle drainée. Leur présence est aussi la marque du dynamisme et de la vitalité du territoire, comme cela se rencontre sur Sainte-Pazanne.

Cette diversité d'acteurs économiques doit être pérennisée, car elle aide à soutenir la vitalité du territoire, qui s'avère un enjeu relativement fort pour une commune rurale comme Sainte-Pazanne afin d'accompagner le développement de l'habitat et d'éviter que la commune ne soit seulement perçue et vécue qu'en tant que cité dortoir. Le maintien de l'attractivité du territoire suppose un dynamisme de l'économie locale, ne serait-ce qu'à l'échelle intercommunale.

1. Conforter voire renforcer la vitalité du centre-bourg

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

- . Soutenir le maintien, la reprise et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du centre-bourg :
 - privilégier le maintien et l'implantation de linéaires commerciaux et de services dans le centre-bourg (secteur centré autour de la place de Retz, de l'église et de la mairie, place du marché et secteur de la gare...),
- . Optimiser les conditions de fréquentation des commerces et des services du bourg, en priorité du centre-bourg :
 - cf. orientations relatives à l'habitat : privilégier l'apport de ménages sur des secteurs proches du centre-bourg (cf. opération de la ZAC multisites de centre-bourg, requalification envisagée du secteur de la gare...),
 - cf. orientations relatives aux déplacements :
favoriser les liaisons entre quartiers d'habitat et les cœurs de vie,
favoriser la fréquentation du centre-bourg et du secteur de la gare par le retraitement d'espaces publics
(cf. Axe 3).

Favoriser le développement d'une offre en commerces et services complémentaire à celle du centre-bourg, sur les zones d'activités commerciales (cf. 2.2. suivant)

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

Favoriser le développement d'activités commerciales et de services complémentaires à celles du bourg, au sein de zones prévues à cet effet autour de la route de Nantes / à l'entrée Est de l'agglomération,

en compatibilité avec les dispositions du SCoT du Pays de Retz :

- . Soutenir le maintien et le développement des activités existantes
- . Accroître l'offre en activités commerciales et de services sur ce secteur d'entrée d'agglomération (de manière à renforcer le rayonnement de la zone d'activités commerciales et augmenter l'offre en adéquation avec l'accroissement démographique du territoire pazenais et de ses environs).

Offrir des possibilités de développement et d'accueil des autres activités économiques en renforçant les espaces d'activités des Berthaudières et de Beausoleil

- . Optimiser les conditions de maintien et de développement des activités économiques existantes au sein de ces zones :
 - en leur ménageant des possibilités d'extension,
 - en améliorant les conditions de desserte routière (cf. Axe 3) et par les communications numériques de ces zones.
- . Offrir de nouvelles disponibilités foncières pour favoriser l'accueil d'entreprises, par l'extension des espaces d'activités existants, en compatibilité avec les dispositions du SCoT du Pays de Retz.
- . Permettre l'essor et le maintien d'activités économiques implantées / isolées sur le territoire, en leur donnant la possibilité de poursuivre leur développement dans un environnement d'activités pouvant être plus adapté à leur fonctionnement et à leur besoin.

Optimiser les conditions de bon fonctionnement de développement des activités économiques

- . Maintenir des espaces tampons entre des espaces d'habitat et des secteurs recevant des activités susceptibles d'être peu compatibles avec l'habitat, afin de garantir des possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans les exposer à des risques de conflit de voisinage avec des riverains ;
- . Encourager et prévoir la desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques.

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

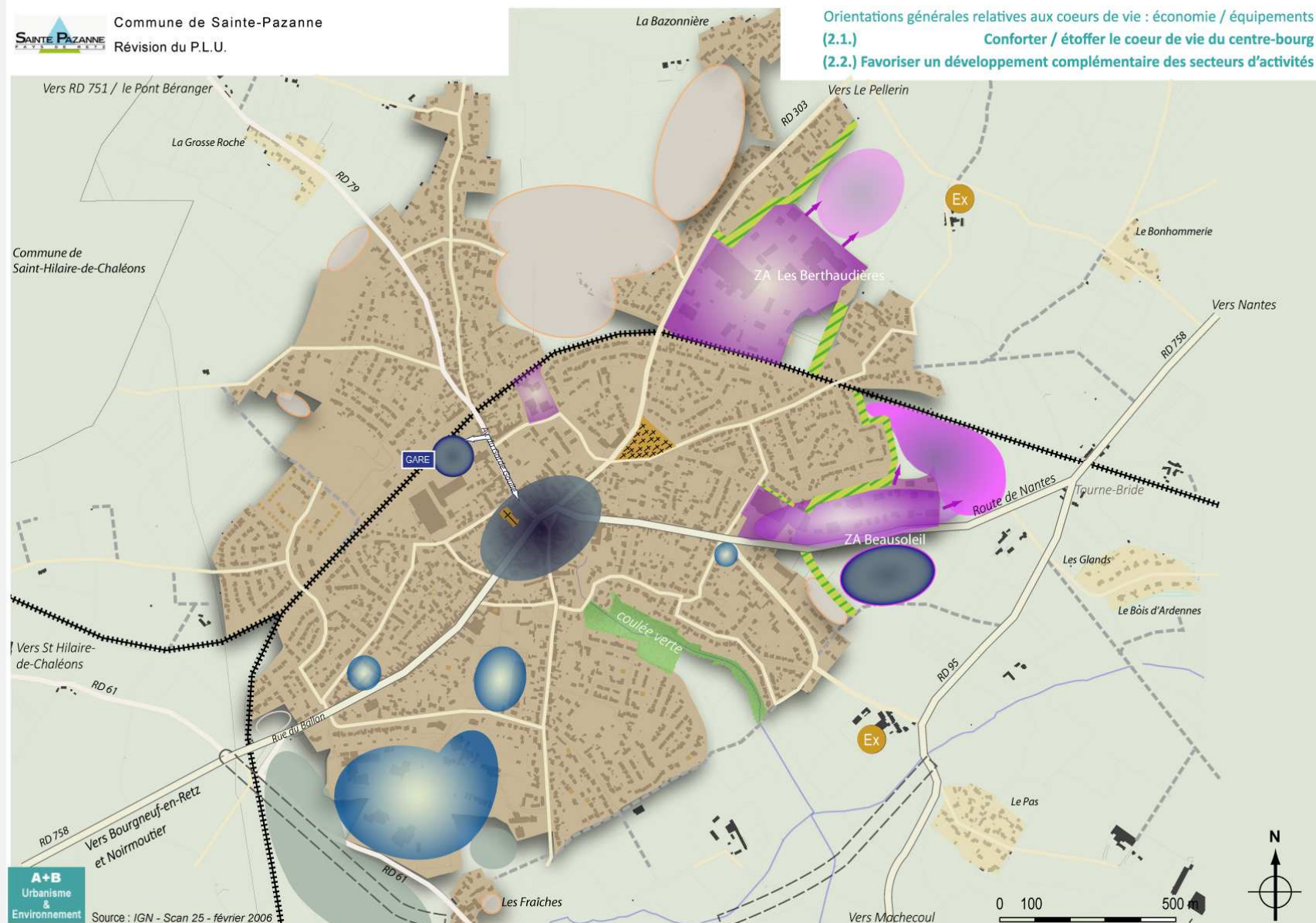


Illustration graphique indicative
(n'ayant pas valeur d'orientations générales du PADD)

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

Favoriser le dynamisme des coeurs de vie et d'emploi

Conforter voire renforcer le coeur de vie du centre-bourg

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



Le cœur de bourg et ses commerces et services

Envisager des possibilités d'extension du cœur 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 ?

Favoriser un développement complémentaire des secteurs d'activités économiques



Secteur d'activités commerciales, de services et artisanales de Beausoleil existant



Autres parcs d'activités existant, dont celui des Berthaudières

Favoriser le développement d'activités commerciales et de services complémentaires



Projet de zone d'activités commerciales de Beausoleil (ZACOM)

Offrir des possibilités de développement et d'accueil d'autres activités économiques en renforçant les secteurs de Beausoleil et des Berthaudières



Possibilités d'extension de la zone d'activités de Beausoleil



Possibilités d'extension à moyen / long terme de la zone d'activités des Berthaudières

Optimiser les conditions de développement des activités économiques



Espaces tampon à respecter entre espaces d'habitat et d'activités



Enveloppe de l'agglomération



Possibilités d'extension urbaine à dominante d'habitat



Hameaux autour de l'agglomération



Espaces d'intérêt collectif et ses possibilités d'extension



Site avec bâtiments d'exploitation agricole



Projet de voie de contournement : tracé indicatif, devant être précisé

INDICATIONS

Rappel des enjeux liés aux cœurs de vie d'équipements et d'activités économiques : un besoin de proximité et de relation avec les habitants

La pérennité et la réussite du renforcement de la vitalité de l'agglomération supposent du projet, qu'il offre de la qualité à travers le développement préconisé de l'habitat et l'invitation à s'installer et à s'ancrer sur Sainte-Pazanne.

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

La qualité du développement de Sainte-Pazanne soulève donc des enjeux forts relatifs à l'intégration de la population nouvelle à la vie locale et à la mise en adéquation du parc de logements et des conditions d'accès aux cœurs de vie de la commune.

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

- . Permettre les possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension des équipements existants (éducatifs, périscolaires, culturels, sportifs, récréatifs et de loisirs...),
- . Optimiser leur condition de fonctionnement et d'accessibilité (cf. Axe 3),
- . Favoriser l'accueil d'équipements complémentaires en offrant des disponibilités foncières supplémentaires (par une extension du secteur concerné).

Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation, d'extension des autres équipements d'intérêt collectif

Préserver des possibilités d'implantation de nouveaux équipements ou espaces d'intérêt collectif, "de proximité" à l'égard de quartiers d'habitat, notamment au nord de la voie ferrée dans un objectif de rééquilibrage du développement urbain

Entretenir et permettre l'aménagement de la "coulée verte" du bourg

Définir des possibilités d'aménagement d'espaces verts collectifs complémentaires "de quartiers", dans l'enveloppe de l'agglomération, devant être connectés à la [trame verte de la commune](#) :

ménager le cas échéant des possibilités de création d'équipements d'intérêt collectif au sein de ces espaces.

Savoir aménager en campagne, des lieux de vie, notamment sur des villages et des hameaux, à condition que cela ne gêne pas les activités agricoles et ne porte pas préjudice aux espaces agricoles ou naturels :

en particulier, conserver voire restaurer et valoriser d'anciens communs de villages ou de hameaux, faisant office de "cœurs de quartiers" et de lieux de vie.

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

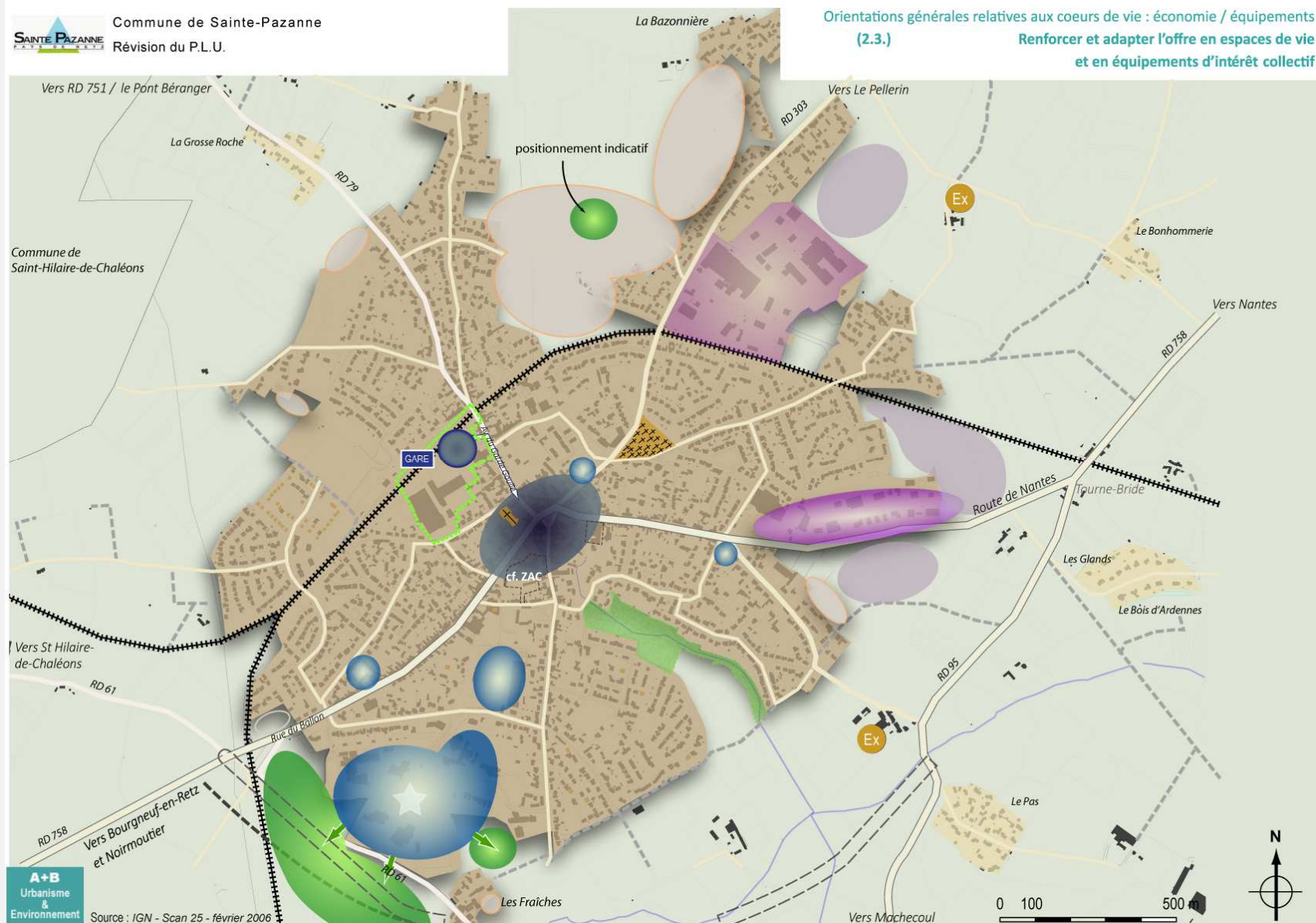


Illustration graphique indicative
(n'ayant pas valeur d'orientations générales du PADD)

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

Favoriser le dynamisme des coeurs de vie et d'emploi

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



Le principal pôle d'équipements d'intérêt collectif au Sud du bourg et ses possibilités d'extension

Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation, d'extension des autres équipements d'intérêt collectif



Les principaux autres équipements d'intérêt collectif
(cartographie indicative, ne valant pas orientation générale du PADD)



Le coeur de bourg et ses équipements d'intérêt collectif
(église, mairie...)



Site de la gare et ses abords

Préserver des possibilités d'implantation de nouveaux équipements ou espaces d'intérêt collectif

A titre indicatif :



espace à définir pour un site ou équipement d'intérêt collectif
(NOTA. réflexion à poursuivre, cartographie indicative, ne valant pas orientation générale du PADD et ne préjugant ni des besoins futurs à adapter dans le temps ni des sites pouvant éventuellement recevoir des équipements d'intérêt collectif sur l'agglomération)



Coulée "verte" d'intérêt collectif à entretenir et à aménager



Espace de requalification autour de la gare (pouvant recevoir un espace ou équipement d'intérêt collectif ?)



Enveloppe de l'agglomération



Possibilités d'extension urbaine à dominante d'habitat



Hameaux autour de l'agglomération



Espaces d'activités économiques et leurs possibilités d'extension



Site avec bâtiments d'exploitation agricole



Projet de voie de contournement : tracé indicatif, devant être précisé

INDICATIONS

3

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

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

Rappel des enjeux liés aux déplacements : la convivialité et l'attractivité du territoire

La commune de Sainte-Pazanne bénéficie d'une desserte ferroviaire et par la RD 758 (axe agglomération nantaise – littoral) qui contribuent pour beaucoup, à l'attractivité et au rayonnement de son centre urbain dont témoignent ses dynamiques démographiques et urbaines.

La qualité des relations du territoire avec les centres d'emploi et urbains, extérieurs, doit être entretenue, voire améliorée, afin de faciliter les liaisons notamment domicile – travail et une accessibilité aisée aux cœurs de vie. C'est un gage de maintien de l'attractivité de l'agglomération pazanaise.

Cet enjeu fort impose aussi une recherche d'optimisation des déplacements au sein même du territoire pazenais pour faciliter l'accès à la gare et aux grands axes de communication mais aussi pour gagner en convivialité et en confort de circulation au sein de l'agglomération ou en campagne.

La qualité d'accès aux cœurs de vie de l'agglomération, tant par voie routière (pour les habitants plus reculés) ou par cheminements "doux" et le resserrement des liens entre bourg et campagne, représentent des enjeux forts pour la cohésion du territoire et la réussite du développement futur de la commune.

ASSURER L'ATTRACTIVITÉ DE SAINTE-PAZANNE PAR 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
pertinent de continuités piétonnières et
cyclables

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

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

Prendre en compte les grands projets d'amélioration des conditions de déplacement sur la RD 758 (axe Métropole nantaise – littoral via Sainte-Pazanne)

- . Sécuriser la relation entre la RD 758 (axe Nantes – littoral) avec la RD 95 (vers Machecoul), au carrefour de Tournebride,
- . Sécuriser la relation en entrée ouest de l'agglomération (à hauteur des intersections avec les RD 61 et RD 79),
- . Intégrer le projet de modification de tracé de la RD 758 pour contourner l'agglomération.

Améliorer les liaisons "douces" et notamment cyclables, entre l'agglomération pazanaise et les principaux cœurs de vie les plus proches des communes de Saint-Hilaire-de-Chaléons et de Port Saint-Père (cf. 3.3), de manière à :

- . Faciliter par les habitants des communes riveraines, l'accès aux principaux cœurs de vie et principaux équipements collectifs de l'agglomération,
- . Faciliter depuis Sainte-Pazanne, l'accès aux principaux cœurs de vie et d'animation des communes riveraines
- . Offrir une alternative pertinente et attractive aux liaisons routières entre les centres urbains concernés,
- . Tisser des liens plus forts avec les communes riveraines et accroître la convivialité et l'attractivité du territoire.

Favoriser et renforcer les échanges vers l'extérieur par des modes de transports collectifs et/ou plus économes et plus respectueux de l'environnement

- . Favoriser le recours au transport ferroviaire (en améliorant notamment les conditions d'accès à la gare),
- . Encourager au recours au co-voiturage, notamment dans les déplacements domicile-travail,
- . Soutenir les services de proximité et d'aides à domicile, permettant notamment de réduire les déplacements et d'améliorer la qualité de vie des habitants reculés des cœurs de vie.

Soutenir l'amélioration des communications numériques sur le territoire

2. Mieux adapter les déplacements routiers à leur fonctionnalité

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

- . Prendre en compte le projet de voie de contournement (Sud) de l'agglomération,
- . 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

- . Prévoir notamment la réalisation d'une liaison entre quartiers existants et futurs, situés au Nord de la voie-ferrée,
- . Concevoir et sécuriser ces liaisons inter-quartiers de manière à ce qu'elles ne soient pas perçues comme des voies de contournement du centre-bourg.

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

- . 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.

cf. O.A.P.

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

3. Poursuivre le développement qualitatif et opportun des continuités piétonnières et cyclables

Assurer en priorité des continuités et bouclages de cheminements "doux" sécurisés au sein de l'agglomération :

- . Améliorer et sécuriser en particulier les traversées de la voie ferrée.
- . Assurer l'accessibilité aux différents cœurs de vie du bourg (centre-bourg, espaces d'équipements scolaires et sportifs...), aux différents espaces et équipements d'intérêt collectif, en particulier depuis les quartiers du bourg, les villages et les hameaux les plus proches du bourg.
- . Connecter les cheminements 'doux' à la gare, aux arrêts de transport collectif du conseil départemental, aux aires de stationnement et de covoiturage
- . Desservir les futures opérations d'aménagement par le réseau de cheminements "doux".

cf. O.A.P.

Compléter le réseau de liaisons piétonnes et cyclables depuis ou en dehors de l'agglomération de manière à :

- . Faciliter l'accès des sites d'activités économiques depuis les principaux secteurs d'habitat, surtout pour les cycles
- . Améliorer et sécuriser les liaisons "douces" entre l'agglomération pazanaise et les bourgs et principaux cœurs de vie de Saint-Hilaire-de-Chaléons et de Port Saint-Père
- . Connecter les cheminements "doux" aménagés dans la coulée verte de l'agglomération, aux circuits réalisés en campagne (aménagement de sentiers d'interprétation possibles valorisant les continuités écologiques)
- . Assurer la liaison entre les cheminements 'doux' du bourg et les circuits de promenade et de randonnée développés en campagne desservant en priorité les villages, les principaux hameaux
- . Compléter le réseau de circuits de randonnée en campagne et faciliter les accès aux espaces de détente et sites d'intérêt touristique.

ASSURER LE RAYONNEMENT DE SAINTE-PAZANNE PAR LA QUALITÉ DES DÉPLACEMENTS ET DES COMMUNICATIONS

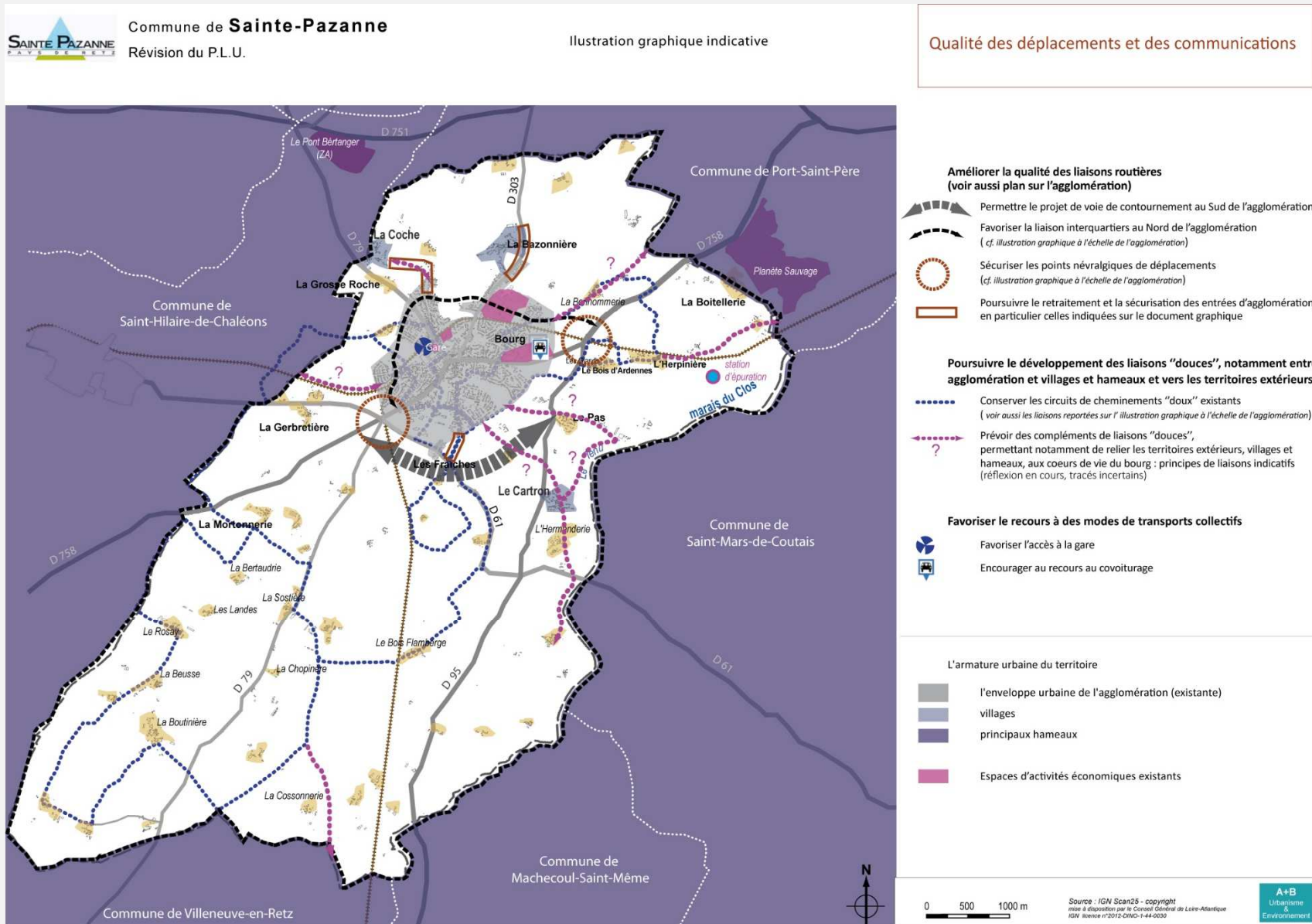


Illustration graphique indicative
(n'ayant pas valeur d'orientations générales du PADD)

ASSURER LE RAYONNEMENT DE SAINTE-PAZANNE PAR LA QUALITÉ DES DÉPLACEMENTS ET DES COMMUNICATIONS

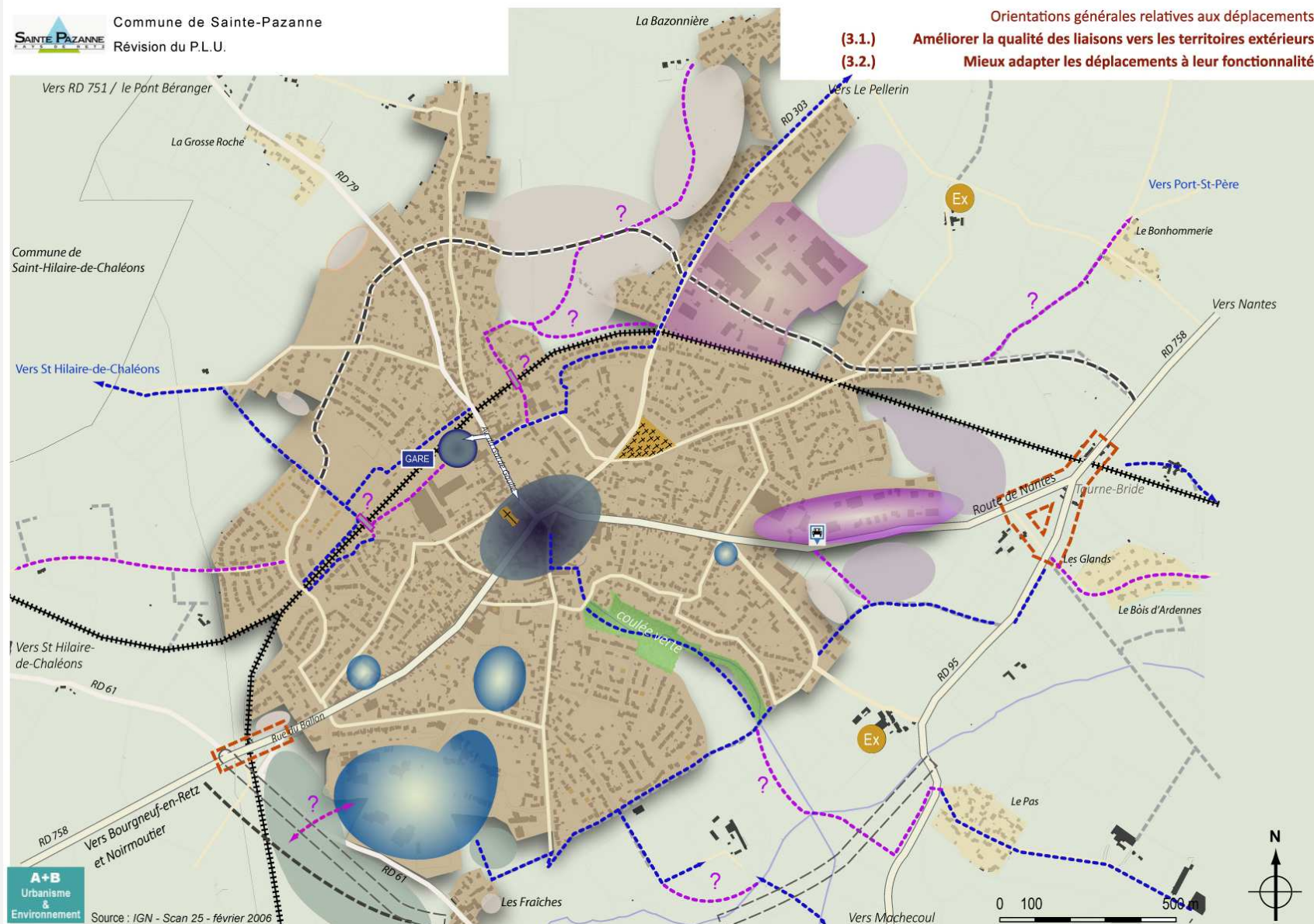


Illustration graphique indicative
(n'ayant pas valeur d'orientations générales du PADD)

ASSURER LE RAYONNEMENT DE SAINTE-PAZANNE PAR LA QUALITÉ DES DÉPLACEMENTS ET DES COMMUNICATIONS

Assurer l'attractivité de Sainte-Pazanne par la qualité des déplacements et des communications

Améliorer la qualité des liaisons routières et adapter la qualité des déplacements à leur fonctionnalité

Prendre en compte les grands projets d'amélioration des conditions de déplacement sur la RD 758 et délester le centre-bourg de flux routiers

 Sécuriser le carrefour de Tournebride (RD758 et RD95) et l'entrée ouest du bourg

 Prendre en compte le projet de contournement Sud de l'agglomération

 Permettre la réalisation d'une voie inter-quartiers Nord de l'agglomération (reliée à la RD 758)

Améliorer l'accessibilité routière aux coeurs de vie (non cartographiée)



Renforcer les liaisons routières et "douces" vers la gare, notamment depuis le centre-bourg

Poursuivre le développement des continuités piétonnière et cyclables

 Entretenir le réseau de cheminements "doux" existants

 Envisager des compléments du réseau de cheminements "doux" : principes de liaisons indicatifs : *réflexions en cours, tracés incertains*

Favoriser le recours à des modes de transports 'collectifs'

 Favoriser l'accès à la gare

 Favoriser le recours au co-voiturage (cf. aire de co-voiturage)

INDICATIONS

-  Enveloppe de l'agglomération
-  Possibilités d'extension urbaine à dominante d'habitat
-  Hameaux autour de l'agglomération
-  Espaces d'intérêt collectif et possibilités d'extension
-  Espaces d'activités existants et projetés
-  Site avec bâtiments d'exploitation agricole
-  Projet de voie de contournement : tracé indicatif, devant être précisé

4

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE
AGRICOLE ET RURAL DE SAINTE-PAZANNE
ET LA QUALITÉ DE SON CADRE DE VIE

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

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

Elle repose pour beaucoup sur le maintien d'une agriculture dynamique, exploitant les trois quarts du territoire et garante de la qualité et de l'entretien de paysages.

La réalisation de la coulée verte du bourg est une des illustrations de la prise en compte de problématiques environnementales - telles le risque d'inondation – et de l'intégration de l'environnement naturel et physique, au développement du territoire et au cadre de vie des habitants.

La mise en valeur de l'environnement peut être aujourd'hui, au sein du projet d'aménagement et de développement durables, ce que la coulée verte est à l'agglomération, à savoir un cœur de vie à part entière permettant de fédérer les habitants et d'animer le territoire.

La prise en compte de l'environnement s'impose comme un enjeu d'autant plus fort pour la collectivité, qu'il représente un enjeu économique à travers la capacité de la collectivité aussi bien à le respecter (exemple de la maîtrise de l'imperméabilisation et des eaux pluviales) qu'à pouvoir le cas échéant le valoriser (exemple de projets éoliens).

1. Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

Favoriser les conditions d'implantation , de reprise et de développement des exploitations agricoles et viticoles, respectueuses de l'environnement :

préserver les conditions de développement des exploitations agricoles et viticoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles) par l'interdiction de construction de nouvelles habitations pour des tiers non agricoles à proximité des principaux bâtiments de l'exploitation agricole, en application des principes de réciprocité imposés par la loi d'orientation agricole.

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

- . Apporter une lisibilité aux conditions de développement des exploitations agricoles en préservant durablement des espaces dédiés aux activités agricoles et en maîtrisant le développement urbain,
- . Exclure au sein de ces espaces toute forme d'urbanisation et tout mitage de l'espace par des constructions qui ne seraient ni liées, ni nécessaires aux activités agricoles.

Admettre les actions de diversification des activités agricole, respectueuses de l'environnement, qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées.

2. Modérer la consommation de l'espace agricole par le développement urbain et économique

Gérer l'espace de façon économe de manière à :

- favoriser le maintien et la pérennisation des activités agricoles,
- préserver les possibilités d'assurer un développement durable,
- préserver les continuités écologiques.

Réduire le prélèvement d'espace agricole (et naturel) destiné au développement urbain *,

- . Limiter d'au moins **30 %** la consommation d'espace nécessaire au développement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif liés à l'habitat, en :
 - privilégiant le renouvellement urbain et la densification urbaine
 - limitant les extensions urbaines
 - prenant en compte les objectifs de préservation des espaces agricoles pérennes.
- . Limiter les possibilités d'accueil d'activités économiques, (venant en complément des zones d'activités existantes) permettant de réduire d'au moins 10 % la consommation d'espace liée aux activités économiques.

* Les objectifs de limitation de la consommation d'espace par extension urbaine sur des espaces agricoles ou naturels sont définis pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées ces dix dernières années pour répondre au développement urbain (habitat et équipements liés) ou au développement économique. Ces objectifs de réduction de la consommation d'espace sont définis de manière à rester en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz (voir rapport de présentation).

3. Savoir préserver et valoriser le patrimoine paysager, culturel et naturel de Sainte-Pazanne dans le respect de l'environnement et des continuités écologiques

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du patrimoine rural de Sainte-Pazanne, en particulier :

- Préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti, identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (cf. plans des éléments d'intérêt paysager et patrimonial),
- Préserver les éléments du 'petit patrimoine' local (anciens fours ou anciens puits en pierres, croix, calvaires...), identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (cf. plans des éléments d'intérêt paysager et patrimonial).

Favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager : paysages champêtres et naturel

cf. O.A.P.

- Préserver et pouvoir valoriser et renouveler le patrimoine végétal : boisements, alignements d'arbres, haies présentant un intérêt paysager et écologique (cf. éléments inventoriés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.) ;
- Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage notamment les relations visuelles d'un site (en particulier de sites à urbaniser) avec le clocher de l'église marquant la "centralité" communale.
- Réfléchir les opérations d'aménagement en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent

Préserver et entretenir les éléments du patrimoine écologique et naturel

- Préserver et valoriser les continuités écologiques, liées aux trames "verte" et "bleue" :
 - Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique faisant office de réservoirs de biodiversité,
 - Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale.
 - Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes pour leur intérêt écologique, paysager voire économique (filière 'bois- énergie');
 - Les valoriser le cas échéant par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel (sentiers d'interprétation).

3. Savoir préserver et valoriser le patrimoine paysager, culturel et naturel de Sainte-Pazanne dans le respect de l'environnement et des continuités écologiques (suite)

Préserver les différentes composantes de l'environnement naturel : eau, air, sols et sous-sols, gages de qualité du cadre de vie et de la santé publique

- . Assurer en particulier une gestion adaptée et le traitement des eaux pluviales en prévoyant notamment :
 - Une régulation des eaux pluviales par bassin versant, notamment des eaux de ruissellement de l'agglomération,
 - Une incitation à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement et de projets d'urbanisation permettant la réalisation de plusieurs constructions,
 - Une préservation des continuités hydrauliques, de leurs exutoires et de leur milieu récepteur,
 - Une préservation de haies et des zones humides, en particulier celles localisées au contact des continuités hydrauliques structurantes.
- . Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées
- . Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements "doux" (cf. 2 - 3.) en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air.
- . Préserver les secteurs faisant office de champ d'expansion de crues et concernés par les risques d'inondation, en y évitant toute construction nouvelle et en excluant tous travaux remettant en cause leur fonctionnalité au regard du risque énoncé.

Savoir intégrer au territoire des projets respectant voire valorisant l'environnement et les ressources naturelles

- . Encourager des opérations d'aménagement et des constructions favorables aux économies d'énergie et adoptant une démarche respectueuse de l'environnement.
- . 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 (aménagement de chambres d'hôte, de gîtes ruraux...) à condition de respecter l'environnement, les activités agricoles et avec le 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, de la faisabilité de ces projets et de leur compatibilité avec l'environnement (absence d'impact ou impact limité et compensé sur l'environnement).
- . Favoriser la valorisation des énergies renouvelables, notamment la mise en place d'éoliennes dans le respect de l'environnement,
- . Intégrer au projet de territoire l'exploitation et/ou les projets de remise en état de site de carrière existant.