

PREAMBULE

Introduction

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un unique document, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune de Saint Mars de Coutais pour les années à venir.

Conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire.

Dans le respect des principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du Code, le PADD définit les grandes orientations de la politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain.

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

Suite à l'analyse et au diagnostic de son territoire, la commune de Saint Mars de Coutais a dressé le bilan de la situation communale. Située en périphérie de la métropole nantaise, la commune bénéficie d'un cadre de vie particulièrement agréable marqué par des espaces naturels de qualité tels que la vallée du Tenu et les abords du lac de Grand Lieu. Territoire agricole, la commune a su préserver ses paysages et ambiances tout en assurant le développement du bourg et de ses hameaux pour permettre l'accueil de nouvelles populations et le renforcement de son activité économique.

S'en dégageant des volontés et des choix d'orientations ou d'actions d'aménagement, en faveur d'une commune dynamique au cadre de vie agréable.

De ce fait, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour de quatre orientations :

- **Une commune soucieuse de la préservation de ses milieux naturels et de la prise en compte de la sensibilité des espaces dans la réflexion sur le développement du territoire ;**
- **Une commune attentive au maintien de son identité par la valorisation de ses paysages agricoles et remarquables ;**
- **Une commune s'engageant dans un développement urbain durable pour poursuivre l'accueil d'une population recherchant la proximité des équipements, services et commerces qu'offre le territoire communal ;**
- **Une commune renforçant son attractivité économique pour assurer la pérennité des activités existantes (commerciales, artisanales, agricoles, viticoles) et l'implantation de nouvelles entreprises.**

Les enjeux

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond à trois principes du Code de l'Urbanisme, et dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz (SCoT), de la Loi Littoral et des protections environnementales (Natura 2000, Zones Humides, Zones inondables...):

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- la diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale dans l'habitat ;
- une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques.

Ainsi, le développement de Saint Mars de Coutais à l'horizon 2028 s'articule autour des enjeux suivants :

- **Renforcer le rôle central du bourg en appuyant son développement sur les connexions entre les polarités urbaines** qu'elles soient résidentielles, commerciales, de services ou d'équipements ;
- **Maitriser le développement de l'urbanisation nouvelle ;**
- **Ouvrir le bourg sur ses espaces naturels environnants ;**
- **Conforter les activités commerciales en place et développer la zone d'activités existante ;**
- **Préserver le caractère rural du territoire et favoriser les activités agricoles liées ;**
- **Valoriser le patrimoine bâti rural traditionnel ;**
- **Préserver et renforcer les espaces naturels sensibles ;**
- **Organiser et développer le maillage de cheminements piétons et cycles** pour inciter aux déplacements doux tant à l'échelle du bourg qu'à l'échelle du territoire ;
- **Conforter une politique équilibrée des déplacements** dans une logique de développement durable.

L'ensemble de ces enjeux fonde les orientations générales du PADD déclinées par thèmes.

Préserver l'environnement, les espaces naturels

OBJECTIFS

Préserver les espaces naturels sensibles et la ressource en eau

Le territoire de Saint Mars de Coutais se caractérise par ses franges au fort potentiel environnemental : à l'ouest la vallée du Tenu, à l'est les marais et les rives du Lac de Grand Lieu (Lac de plaines de plus de 1 000ha qui engendre l'application de la Loi Littoral sur la commune). Ces espaces naturels participent pleinement à l'identité communale tant paysagère qu'urbaine, et présentent des caractéristiques d'espaces naturels sensibles reconnus pour leurs valeurs écologiques, hydrologiques et paysagères.

Le réseau hydrographique parcourant et longeant le territoire est lui-même accompagné et alimenté par des terrains de nature humide, jouant un rôle majeur dans la gestion hydrologique des sites. Ces terrains sont répertoriés dans le cadre d'un inventaire répondant au cahier des charges établi par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire et Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu.

Valoriser les espaces boisés et plantés tout en favorisant la biodiversité

La commune offre par ailleurs des successions et continuités d'espaces dénués d'urbanisation, qu'ils soient agricoles ou naturels, qui assurent le passage et la préservation des espèces faunistiques ou floristiques. Ces continuités écologiques favorisent le maintien de la biodiversité et participent aussi au renforcement d'une identité communale champêtre, support des divers corridors écologiques, trames bleues et vertes.

Ces continuités s'appuient d'ailleurs sur les nombreuses haies et boisements qui façonnent le paysage du territoire, en accompagnement des cours d'eau, des axes de circulation et en délimitation de parcelles. Le remembrement s'est assuré de la préservation ou de la replantation des haies bocagères, conservant ainsi le caractère arboré du paysage communal.

L'ensemble de ces éléments naturels et paysagers participe à la qualité du cadre de vie et joue un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité.

ACTIONS

La préservation des espaces naturels, supports de biodiversité, s'effectue de la manière suivante :

- Afin de tenir compte de la sensibilité des secteurs liés aux cours d'eau, le réseau hydrographique fait l'objet d'une protection spécifique tout en permettant la réalisation d'ouvrages de stockage/récupération d'eau liés aux activités agricoles ou équipements.
- Les zones humides présentes sur le territoire font l'objet de protection mais de degrés différents en fonction de leur importance, rôle et valeur. Cette protection assure le maintien des zones essentielles au bon fonctionnement du réseau hydrographique et les pratiques agricoles.
- En lien avec la préservation de ces milieux naturels sensibles, la valorisation des éléments arborés marquants du paysage favorise le développement de la biodiversité à l'échelle du territoire. Les haies et boisements de valeur écologique et/ou paysagère font l'objet de protections spécifiques.

Cette protection assure la pérennité des boisements tout en permettant leur entretien.

Les actions de préservation des cours d'eaux, des zones humides et de protection du réseau bocager existant ou replanté sont de nature à participer à la préservation et à la remise en bon état des différentes continuités écologiques de Saint Mars de Coutais. Ceci concerne tout autant les cours d'eau que les zones naturelles, agricoles et viticoles.

Valoriser le paysage communal et conforter son identité

OBJECTIFS

Préserver le caractère champêtre et rural du territoire

Au-delà des franges naturelles du territoire communal, Saint Mars de Coutais se caractérise par un paysage agricole constitué de parcelles cultivées ou pâturées encadrées par des haies et parsemées de boisements. La densité du maillage bocager limite les perceptions lointaines et confère au paysage un caractère semi-fermé. La nature agricole du territoire forge pour une part importante l'identité communale champêtre que les habitants recherchent pour la qualité de vie qui en découle (grands espaces, calme, proximité de la nature...).

Toutefois, cette qualité est menacée à la fois par la fragilité de l'activité économique agricole et par la surconsommation des espaces agricoles et naturels au profit du développement urbain. La préservation du caractère champêtre de la commune doit passer par une limitation de la consommation de ces espaces.

Intégrer le caractère littoral du territoire

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

Préserver le patrimoine bâti et historique

Saint Mars de Coutais compte près de quatre-vingt hameaux. Un certain nombre d'entre eux présentent un patrimoine bâti traditionnel, issu des pratiques agricoles passées (granges, anciens chais, anciennes longères...) avec une certaine qualité architecturale. La sauvegarde de ce patrimoine bâti, traduction de l'histoire locale, permet de forger l'identité communale.

Inciter à la découverte du territoire, de ses paysages et de son patrimoine

La commune présente une certaine diversité d'ambiances paysagères sur l'ensemble de son territoire, avec des limites franches matérialisées par des cordons boisés : la vallée du Tenu, (intimiste et confidentielle), les marais de Grand Lieu, (isolés par un cordon boisé qui crée une barrière visuelle limitant les perceptions lointaines vers les communes voisines) et le paysage agricole (relativement fermé par l'association des haies et de la topographie locale).

ACTIONS

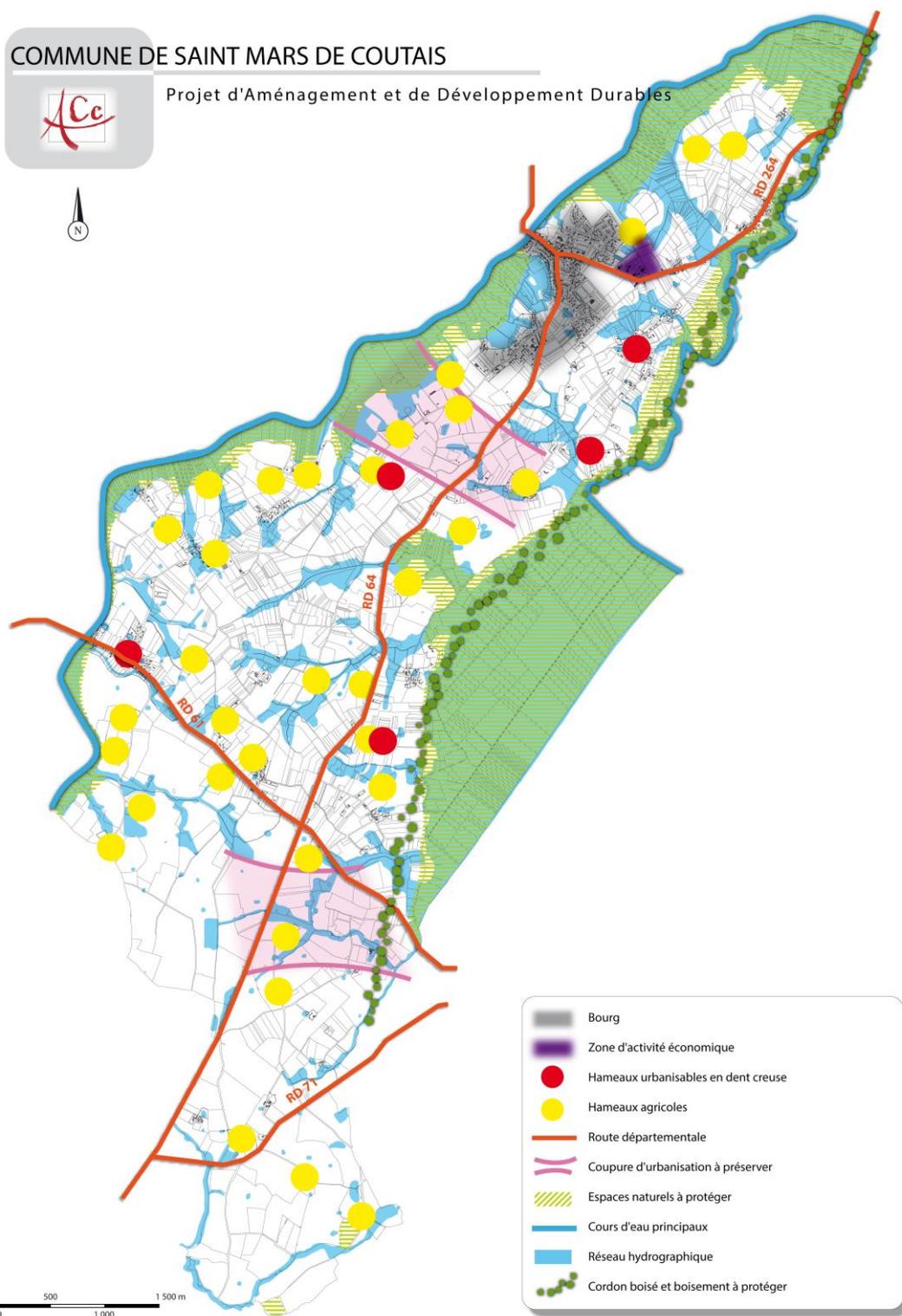
- Afin de préserver le caractère champêtre et rural du territoire, la commune protège ses espaces agricoles et viticoles en limitant le mitage de l'espace par l'urbanisation. De même, en zone exclusivement agricole, le changement de destination des bâtiments existants non patrimoniaux n'est autorisé que lorsqu'il a un lien avec l'activité agricole et ce, afin d'assurer la pérennité des exploitations existantes.
- Le patrimoine de qualité non encore rénové a fait l'objet d'un relevé assurant sa valorisation. Ainsi, en cœur de hameaux et secteurs isolés, la sauvegarde du patrimoine identitaire est assurée par les possibilités de réhabilitation et de changement de destination des bâtiments répertoriés comme étant de qualité reconnue, dans le respect de l'activité agricole.

Parallèlement, la sauvegarde et la pérennité du paysage et de l'identité des hameaux passent par la possibilité de faire évoluer le bâti existant en lien avec l'évolution des modes de vie. Ceci se traduit notamment par la possibilité de réaliser des changements de destination, des extensions mesurées, des annexes...

Toujours dans une optique de préservation du patrimoine local, le petit patrimoine (puits, four à pain...) comme le patrimoine historique (moulins) est protégé et valorisé.

- L'objectif est d'inciter à la découverte des paysages communaux en renforçant les possibilités de circulations douces mettant en valeur les espaces naturels, de loisirs, le patrimoine historique sur l'ensemble de la commune. En plus de la vocation « promenade » de ces liaisons douces, existe un véritable enjeu de connexions alternatives à l'intérieur du territoire et vers les communes limitrophes, notamment vers la gare de Port-Saint-Père.

Au-delà de cette volonté de mise en place d'un maillage de randonnée, la commune veillera à être économe en consommation d'espace en positionnant judicieusement ce maillage.



Assurer un développement harmonieux de l'urbanisation

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

- prendre en compte l'environnement :
 - favoriser un urbanisme moins consommateur en ressources tant foncières qu'énergétiques,
 - développer des modes alternatifs à la route,
 - assurer le bon fonctionnement des écosystèmes,
 - encourager les économies d'eau potable, promouvoir la récupération des eaux pluviales comme ressource alternative pour les usages non dédiés à la consommation humaine, anticiper et maîtriser la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées pour minimiser les incidences sur les milieux naturels sensibles...
 - maîtriser les déchets (encourager la réduction et la valorisation de la production de déchets ménagers, favoriser leur tri vers les filières de recyclage, permettre le compostage des déchets verts)...
- composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, patrimoine végétal et/ou arboré),
- dynamiser le développement de la commune en s'appuyant sur ses potentialités tant démographiques que patrimoniales,
- organiser la mixité des fonctions et des populations tout en tenant compte des contraintes du territoire et de l'organisation actuelle du bourg,
- être maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation échelonnées en fonction des besoins, et des possibilités de raccordement aux réseaux ainsi qu'aux capacités d'accueil des équipements collectifs.

OBJECTIFS

Saint Mars de Coutais a connu une forte progression démographique au début des années 2000 qui s'est ensuite nettement ralentie. Le renouvellement de la population (avec un objectif de croissance modérée de 1.5% par an) doit toutefois se poursuivre afin d'assurer le maintien du fonctionnement des équipements publics.

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

Durant la dernière décennie, le bourg de Saint Mars de Coutais n'a représenté que 40% des constructions neuves contre plus de 60% au début des années 2000. Pour autant, l'ensemble des services, commerces et équipements se situe au sein de l'enveloppe agglomérée.

Le développement envisagé va chercher à concentrer la capacité d'accueil dans la zone agglomérée du bourg pour rééquilibrer le développement urbain au sein d'un périmètre cohérent, éviter l'habitat dispersé, assurer une consommation limitée des zones agricoles et naturelles, pérenniser l'activité commerciale dans le bourg.

Limiter l'étalement des hameaux et de l'urbanisation

Les hameaux présents sur le territoire de Saint Mars de Coutais ont connu un développement limité en raison de contraintes diverses (agricoles, viticoles, sécuritaires vis-à-vis des routes départementales, Loi Littoral...). Cet état de fait a permis de maîtriser le mitage de l'espace agricole et le maintien d'une typologie d'habitat caractéristique du milieu rural.

La maîtrise du développement des hameaux doit se poursuivre afin d'être compatible avec les problématiques de développement durable actuelles (tant sur le plan social qu'environnemental, énergétique ou économique).

Offrir une diversité d'habitat et une qualité urbaine maîtrisée

L'objectif de la politique de développement de l'habitat de Saint Mars de Coutais est d'offrir des conditions de logement accessible à tous et d'organiser la mixité sociale dans un parcours résidentiel. Elle doit garantir :

- l'équilibre dans l'utilisation des espaces
- une diversité de l'habitat (mixité sociale et cohérence architecturale)
- une répartition géographique équilibrée.

Cette répartition de l'habitat doit également être combinée avec une diversité des fonctions associées (commerce, artisanat, services, équipement...), le tout dans une recherche d'équilibre urbain.

Le bourg de Saint Mars de Coutais est fortement contraint dans son développement par l'existence : du Tenu (ouest), des espaces naturels protégés (ouest, nord, est), de terrains reconnus de qualité viticole par un classement au titre des Appellations d'Origine (est) et de la station d'épuration (sud-ouest). Le développement de l'urbanisation doit se faire de manière cohérente par rapport à la préservation des espaces sensibles tout en assurant une maîtrise de la qualité urbaine.

L'objectif est de créer en moyenne 19 logements par an sur les 12 ans à venir ce qui correspond à un développement maîtrisé de l'habitat pour Saint Mars de Coutais au regard du développement passé et des capacités d'accueil des équipements communaux. Dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé et d'un travail sur les espaces urbains résiduels, la capacité d'accueil passe par la réalisation de logements en dents creuses des secteurs urbains (bourg et hameaux) et en extension de la zone agglomérée du bourg. Cette dernière représente 10 hectares environ à raison de 18 à 25 logements par hectare, ce qui constitue une réduction de la consommation d'espace de 20 hectares par rapport à la densité de 7 logements par hectare pratiquée ces dernières années.

Favoriser l'intégration de la commune dans son environnement intercommunal

Encadrée par le Tenu, l'Acheneau et le Lac de Grand Lieu, la commune de Saint Mars de Coutais a développé ses accroches intercommunales au niveau des points historiques de traversée des rivières et vers le sud. Les voies départementales représentent ainsi les principaux axes d'échange entre le territoire, les différentes communes limitrophes, les infrastructures de transport type gare ferroviaire et la métropole nantaise.

La politique de déplacement s'appuie sur ce réseau viaire pour assurer la mobilité des habitants à l'échelle de l'intercommunalité, du SCoT et au-delà.

Protéger les ressources naturelles

Le territoire de Saint Mars de Coutais s'inscrit dans un environnement particulièrement riche et sensible qu'il convient de préserver pour conserver le cadre de vie local. Protéger les ressources naturelles à cette échelle, c'est proposer un projet de développement territorial alliant la recherche de l'équilibre entre toutes les dimensions environnementales (telles que la gestion des déchets, l'utilisation des énergies renouvelables, la préservation de la qualité de l'air et de

l'eau, la prise en compte des risques naturels prévisibles, etc.) et l'incitation à la mise en place de mesures éco-compatibles dans les aménagements.

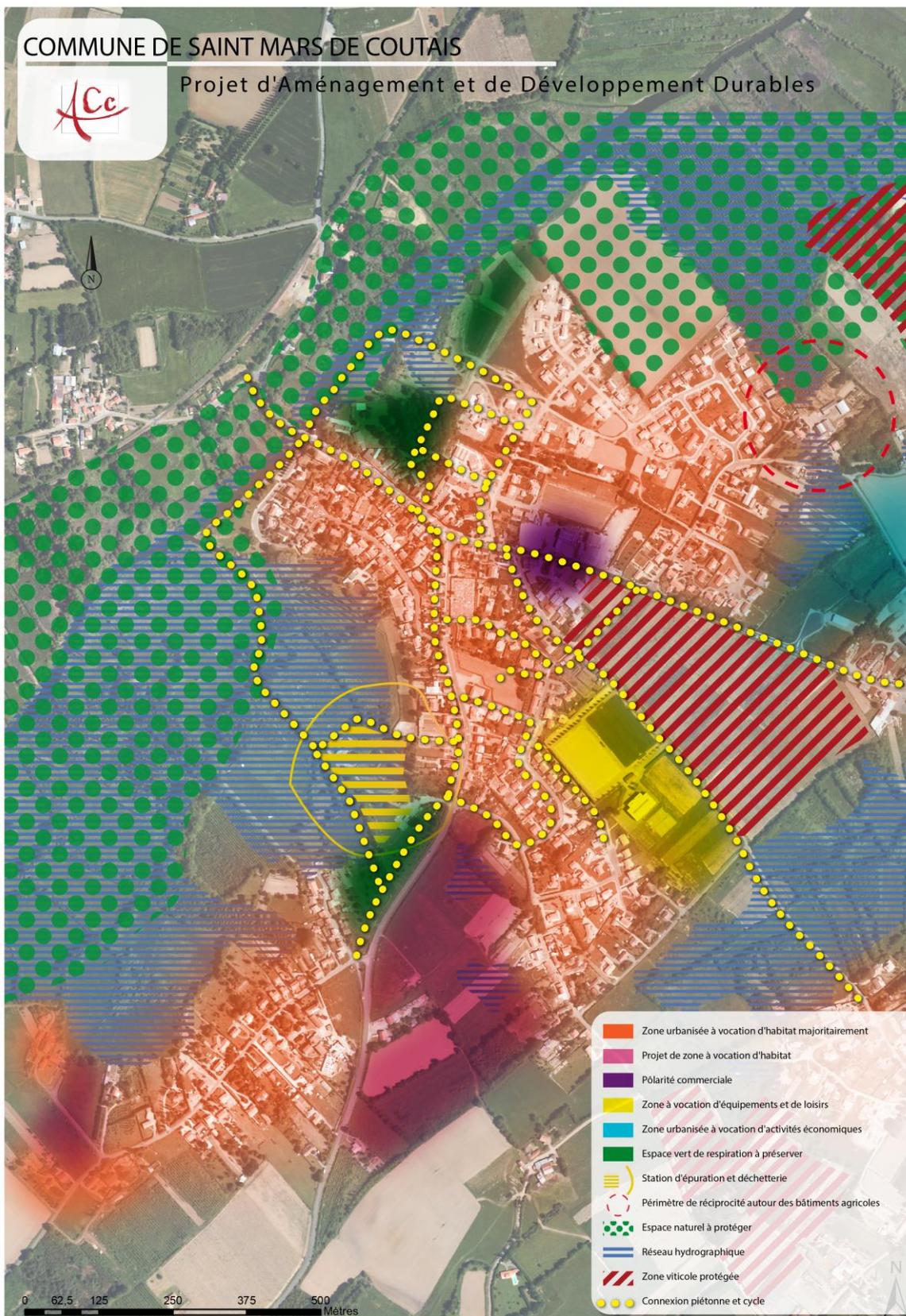
ACTIONS

- Le développement urbain de la commune passe par une concentration de la réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée et ponctuellement dans les hameaux :
 - en dents creuses de la zone agglomérée ;
 - sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en collectifs et en individuels groupés ou non dans la zone agglomérée, principalement dans la ZAC des Millauds ;
 - en dents creuses uniquement, dans certains hameaux.Cette concentration permet de répondre aux objectifs de réduction de 30% de la consommation des espaces par rapport aux dix années passées.
- Afin de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution, la commune de Saint Mars de Coutais s'attache à proposer des logements de typologie variée à ses futurs habitants. La mixité sociale et intergénérationnelle de l'habitat est notamment assurée à différentes échelles du territoire favorisant le parcours résidentiel des citoyens sur la commune. Elle a pour objectif de répondre aux exigences du SCoT avec une part de 10% de logements sociaux dans l'offre globale en logements. Ceci passe par :
 - l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire,
 - la possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes,
 - la réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée avec notamment la réalisation d'une ZAC des Millauds à vocation d'habitat,
 - la construction nouvelle en dent creuse dans certains hameaux :
 - Châteaubridan - ▪ Le Branday, ▪ La Renourie,
 - Le Cormier - ▪ La Guinanderie, ▪ Grand Lieu.
 - Effeterie
 - le maintien d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire.
- Le projet d'aménagement du territoire doit organiser la mixité des fonctions dans l'espace. Ceci se décline à chaque échelle du territoire :
 - la zone rurale doit accueillir :
 - o l'activité économique agricole,
 - o ponctuellement l'activité artisanale dans les hameaux tant que celle-ci reste compatible avec la vocation d'habitat,
 - o l'évolution in situ des habitations anciennes dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles,
 - o ponctuellement la construction de nouvelles habitations ;
 - la zone agglomérée doit accueillir l'habitat, les activités économiques et commerciales, les services, ainsi que les activités de loisirs, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales.

La mixité des fonctions doit être assurée au sein des quartiers par la possibilité d'exercer des activités de services compatibles avec l'habitat.

- L'accueil de la population dans le bourg doit se faire en terme quantitatif mais également qualitatif : l'urbanisation tiendra compte de la préservation des paysages et du patrimoine, de la proximité des espaces naturels et des zones de loisirs, des boisements et de la capacité des équipements collectifs (réseaux, équipements sportifs, culturels, éducatifs...), ainsi que des possibilités de stationnement ou parking.
- La commune concentre dans le bourg les équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
 - en matière scolaire, elle assure le maintien et la pérennité des équipements actuels ;
 - en matière de sports et loisirs, elle prévoit l'extension possible et/ou la mise aux normes de ceux-ci en continuité de l'existant ou, ponctuellement, la création dans la zone agglomérée ;
 - en matière d'assainissement, les projets d'extension et mises aux normes des structures existantes ont intégré les projections démographiques du projet de territoire ;
 - parallèlement à la restructuration actuelle du cimetière, la commune réfléchit à un futur emplacement dans le périmètre de la zone agglomérée.
- La commune assure parallèlement l'offre de loisirs par des dispositions règlementaires adaptées dans les secteurs naturels et elle préserve des espaces de respiration en cœur de zone agglomérée.
- Le développement du bourg s'accompagne de l'extension du réseau de cheminements doux au travers du bourg, avec notamment le confortement de la liaison entre les polarités urbaines (cœur de bourg historique, équipements scolaires, sportifs et culturels) ou en limite communale (gare TER) et la création de nouvelles liaisons au travers des espaces de respiration.
- En sus de la zone de stationnement relais au niveau du pôle commercial, la commune réfléchit à la localisation d'éventuels nouveaux espaces de stationnement collectif.
- En matière de transports collectifs, la commune veillera à l'existence d'une offre optimum sur son territoire, en cohérence avec la demande et les moyens disponibles.
- Le développement de l'urbanisation s'accompagnera d'une réflexion approfondie sur la qualité de la gestion des déchets et l'utilisation des énergies renouvelables, notamment dans les nouvelles opérations d'ensembles particulièrement sensibles à ces préoccupations. La commune permet ainsi la mise en place de réseaux d'énergie à l'échelle de son territoire.

L'ensemble de ces actions participe à la revitalisation du centre-bourg de Saint Mars de Coutais. S'ajoute à cela la volonté de maintenir la dynamique commerciale du bourg.



Renforcer l'attractivité économique de la commune

OBJECTIFS

Conforter le rôle de centralité du bourg

Le bourg de Saint Mars de Coutais présente une offre commerciale et de services diversifiée et dynamique alliant les commerces alimentaires de proximité aux professionnels de la santé en passant par d'autres types d'activités commerciales (coiffeur, fleuriste...). L'ensemble de ces commerces est relativement concentré dans la partie historique du cœur de bourg, le long de la rue principale et permet une accessibilité par l'ensemble de la population. Des actions en faveur du maintien de cette activité commerciale participeront à renforcer le rôle de centralité du bourg.

Conforter l'activité artisanale dans la zone existante

L'activité économique à vocation artisanale est essentiellement regroupée dans la zone spécifique des Couëtis. Renforcer l'offre d'emploi à travers cette zone permet d'assurer le développement artisanal et de garantir la pérennité des activités existantes.

Maintenir l'activité agricole et viticole sur le territoire

L'activité agricole présente au travers de la trentaine de sites d'exploitation recensés (en 2011) est assez diversifiée, de l'élevage à la viticulture en passant par le maraîchage. La commune valorise cette activité économique majeure car cet atout pour le territoire est notamment garant de la qualité des paysages.

ACTIONS

- Favoriser l'activité commerciale et de service en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat et adopter des mesures facilitant la pérennité ou l'installation de commerces de proximité.
- Conforter la zone économique existante des Couëtis dans sa vocation artisanale et en assurer le développement par un aménagement cohérent et durable.
- Préserver l'activité agricole et viticole par :
 - le maintien de secteurs à vocation purement agricole ;
 - l'absence de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles pour faciliter la reprise des bâtiments existants ;
 - le confortement de l'agriculture par la préservation des espaces agricoles pérennes.
- Appuyer l'accès à l'information pour tous en facilitant le développement des moyens de communication numérique, de très haut débit notamment.