

Commune de  
**Pontchâteau**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
Révision n°2

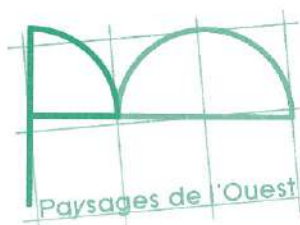
**PIÈCE N°2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

**DOSSIER D'APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération du Maire du

Le Maire,

<b>PLU</b>	<b>Prescrit</b>	<b>Arrêté</b>	<b>Approuvé</b>
Élaboration du POS			8/08/1980
Révision n°1			1/02/1994
Révision n°2 / élaboration du PLU	25/02/2002	26/10/2005	22 MAI 2006



## SOMMAIRE

I.	Les principaux enjeux du développement communal .....	2
II.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	3
1.	L'activité économique : renforcer le pôle économique pontchâtelain dans sa région .....	3
	<i>Les zones d'activités</i> .....	3
	<i>L'agriculture</i> .....	4
	<i>Développement de l'offre d'hébergement</i> .....	4
2.	Habitat et équilibre social .....	6
	<i>Développement de l'habitat</i> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
	<i>Principe de Diversité de l'habitat</i> .....	7
3.	Aménagement de l'espace et développement de l'habitat .....	8
	<i>Objectif de développement dans la zone rurale</i> .....	9
	<i>Extension urbaine</i> : .....	9
	<i>Actions de renouvellement urbain</i> .....	11
4.	Les Déplacements.....	12
	<i>Prise en compte des projets routiers</i> : .....	12
	<i>Prise en compte des autres modes de déplacement</i> : .....	12
5.	Equipement- Commerces .....	14
	<i>Le commerce</i> .....	14
	<i>Les équipements publics</i> .....	14
	<i>Les équipements « d'infrastructure »</i> .....	14
6.	Environnement – risques naturel .....	16
7.	Prise en compte du patrimoine naturel et bâti.....	16
	<i>Concernant le patrimoine architectural</i> .....	16
	<i>Concernant le patrimoine paysager</i> : .....	16

## I. LES PRINCIPAUX ENJEUX DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

	Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
	<b>Localisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A proximité de la Métropole Nantes/Saint Nazaire</li> <li>▪ Ville-centre à l'échelle intercommunale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ « Concurrence » de pôles urbains majeurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Positionnement de la ville dans sa région en tant que « ville moyenne »</li> </ul>
Développement Economique	<b>Activité économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone d'activité en pleine expansion</li> <li>▪ Axe structurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concurrence des grands pôles économiques</li> <li>▪ Activités d'accueil peu développé dans la restauration et l'hôtellerie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renforcement de l'activité économique : réflexion sur la zone d'activité existante et sur les sites de développement potentiel</li> <li>▪ Développement du potentiel d'accueil en hôtellerie, restauration</li> </ul>
	<b>Agriculture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une dynamique réelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développement urbain de nombreux villages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préservation de l'activité</li> <li>▪ Gestion des relations avec les tiers</li> </ul>
Equilibre social de l'habitat	<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Forte hausse de la demande PC</li> <li>▪ Recherche de mixité : programmes locatifs, tailles et forme des logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vacance relativement importante sur certains secteurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proposer des secteurs pour le logement</li> <li>▪ Maîtriser et diversifier l'évolution du parc de logement</li> </ul>
	<b>Population</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Croissance importante par le solde migratoire</li> <li>▪ Recherche de mixité sociale par le logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tendance au vieillissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Equilibre de la structure démographique</li> <li>▪ Maîtriser la croissance démographique</li> </ul>
Aménagement de l'espace	<b>Urbanisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ville relativement bien structurée</li> <li>▪ Mixité des opérations d'aménagement</li> <li>▪ Potentiel de développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etalement urbain important</li> <li>▪ Mitage important</li> <li>▪ Secteurs à reconquérir en centre-ville : gare, centrale électrique en zone urbaine avec nombreux supports de ligne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maîtriser le développement urbain et les formes urbaines</li> <li>▪ Définir la politique dans les villages et en particulier les deux bourgs</li> <li>▪ Choix d'actions pour les secteurs en devenir</li> </ul>
Transports déplacements	<b>Déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Desserte par des axes majeurs</li> <li>▪ Présence d'une gare</li> <li>▪ Réseau de voies communales développées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic important</li> <li>▪ Desserte interne « difficile »</li> <li>▪ Entrées de ville non aménagées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prise en compte, choix sur les projets routiers</li> <li>▪ Réflexion sur la circulation urbaine, son organisation</li> <li>▪ Aménagement qualitatif</li> </ul>
Equipements et services	<b>Equipement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Offre en équipement de niveau intercommunale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Insuffisance dans certains domaines</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Programmation</li> <li>▪ Recherche de site</li> </ul>
	<b>Commerce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Statut de ville centre sur un plan commercial</li> <li>▪ Offre attractive</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Offre en GSS peu développée</li> <li>▪ Isolement de certains secteurs commerciaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développement de la nouvelle zone commerciale</li> <li>▪ Politique commerciale en centre-ville</li> </ul>
Environnement	<b>Environnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Importante zone de marais</li> <li>▪ « Coulée verte » du Brivet au cœur de la ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mitage important de l'habitat nuisant à la qualité paysagère</li> <li>▪ Problème d'inondation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver le cadre de vie</li> <li>▪ Protéger les zones naturelles intéressantes</li> <li>▪ Valoriser les structures paysagères et la « coulée verte »</li> <li>▪ Gérer les risques</li> </ul>
Patrimoine	<b>Patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eléments architecturaux et paysagers intéressant</li> <li>▪ Patrimoine archéologique dispersé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Absence de mise en valeur de certains éléments</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préservation, mise en valeur</li> </ul>

## II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

**L'objectif central de la révision est d'affirmer la commune de Pontchâteau en tant que véritable pôle d'équilibre à l'échelle du département.**

### ***1. L'activité économique : renforcer le pôle économique pontchâtelain dans sa région***

#### *Les zones d'activités*

La commune compte actuellement deux zones d'activités : la ZI du Landas et le parc de l'Abbaye créé en 1997. Ces deux zones sont désormais saturées et il n'est plus possible de répondre aux nombreuses demandes d'entreprises souhaitant s'implanter dans cette région.

L'objectif de développement vise à confirmer la vocation économique de Pontchâteau dans sa région. Il s'agit en particulier de répondre aux nombreuses demandes d'implantation d'entreprises qui ne peuvent plus être satisfaites actuellement :

#### **Objectifs :**

- **Extension du parc d'activités de l'Abbaye vers le Sud et l'Est sur une surface d'environ 110 ha afin d'en faire le pôle d'activités industrielles à l'échelle communautaire.**

Cet objectif s'inscrit dans un double cadre :

- La **mise en place du SCOT** de la Communauté de Communes de Pontchâteau / Saint Gildas : les réflexions visent à faire de Pontchâteau le pôle principal de développement économique commerciale et industrielle à l'échelle du SCOT, les autres secteurs n'ayant pas vocation à connaître un développement de type industriel.
  - Les **orientations de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)** : même si elle n'est pas encore validée, il est important de s'appuyer sur ces orientations pour la définition du projet de PLU. Ainsi la DTA inscrit **Pontchâteau en tant que pôle d'équilibre** qui selon le projet de DTA a « vocation à accueillir les fonctions économiques les plus structurantes à leur échelle. C'est pourquoi les choix du PLU **privilégient le développement des activités sur cette commune** de manière à concentrer ces secteurs en évitant un étalement des zones sur l'ensemble du territoire avec les impacts négatifs que cela représente
- 
- **Réflexion à long terme sur l'extension de la zone de Beaulieu.** Ce projet ne s'inscrit pas dans une perspective immédiate : la zone de l'Abbaye constitue la priorité et l'Etat mène un projet de restructuration de l'échangeur. Néanmoins, il apparaît important **d'afficher dans le PADD cette intention de développement** notamment vis à vis de l'activité agricole, **même si, pratiquement, ce secteur reste destiné à court et moyen terme à l'agriculture.**

### *L'agriculture*

Compte tenu de l'évolution urbaine de la commune, il est important d'assurer la protection et le développement de cette activité. Plusieurs principes sont retenus :

- **Prendre en compte les terres à vocation agricole et les protéger de l'urbanisation par le règlement du PLU**
- **Privilégier le développement agricole : limiter l'étalement urbain et veiller à respecter une distance minimale entre les bâtiments d'élevage et les zones constructibles afin de permettre leur extension**
- **Etudier au cas par cas les situations vis à vis des tiers de manière à proposer des solutions adaptées à chaque contexte en veillant en priorité au devenir de l'activité agricole**





Une analyse fine de la situation permet également de définir dans le PLU les bâtiments agricoles pouvant changer d'affectation afin de valoriser ce patrimoine architectural.

Le projet de zone économique à Beaulieu présente une orientation à moyen et long terme. Cela permet de réfléchir dès à présent avec les agriculteurs concernés sur l'évolution de leurs activités et la gestion du foncier.


### *Développement de l'offre d'hébergement*

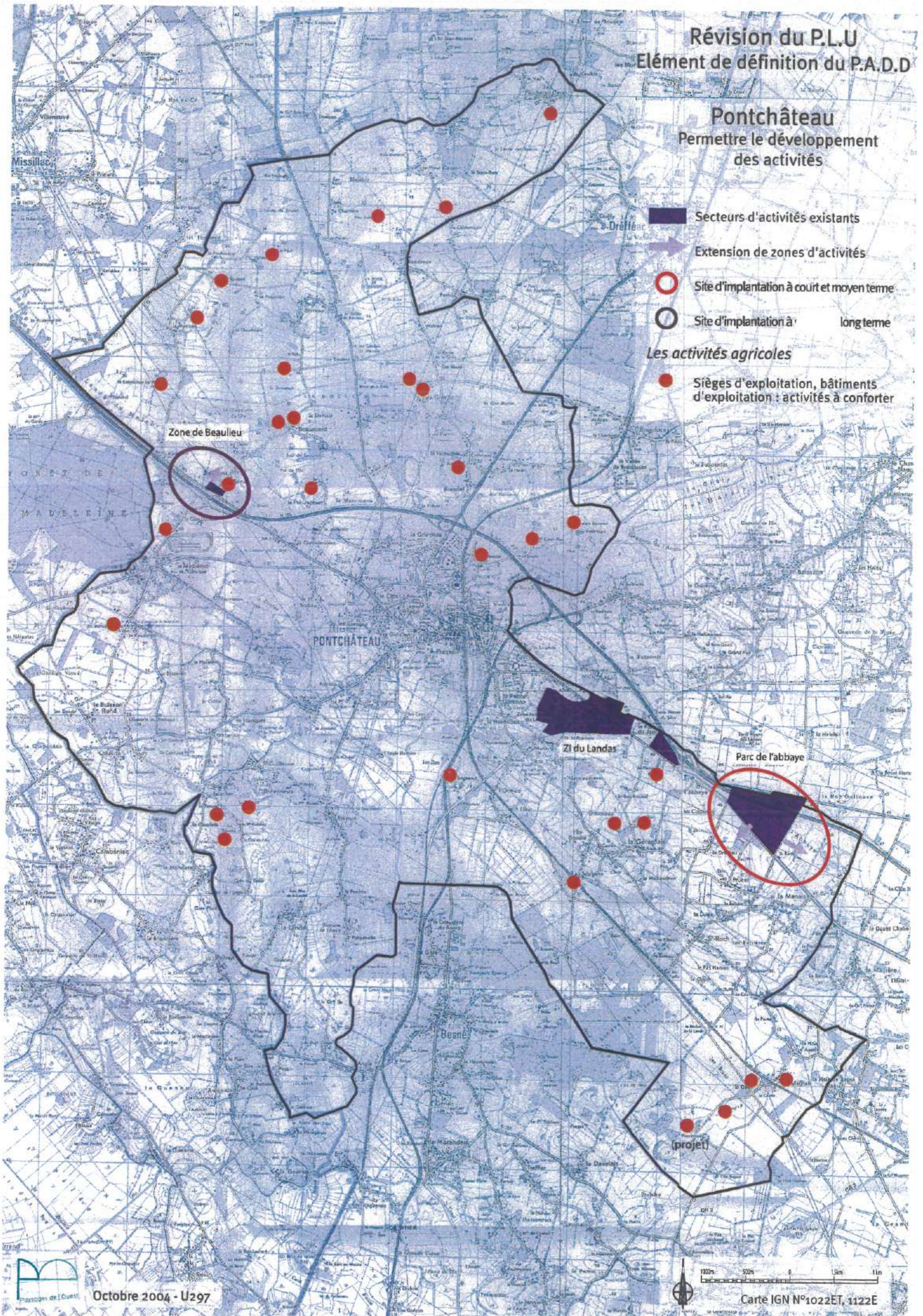
**L'implantation d'équipements hôteliers et de restauration sera favorisée** sur la commune de manière à développer le potentiel d'accueil à Pontchâteau.

**Pontchâteau**  
Permettre le développement  
des activités

-  Secteurs d'activités existants
-  Extension de zones d'activités
-  Site d'implantation à court et moyen terme
-  Site d'implantation à long terme

*Les activités agricoles*

-  Sièges d'exploitation, bâtiments d'exploitation : activités à conforter



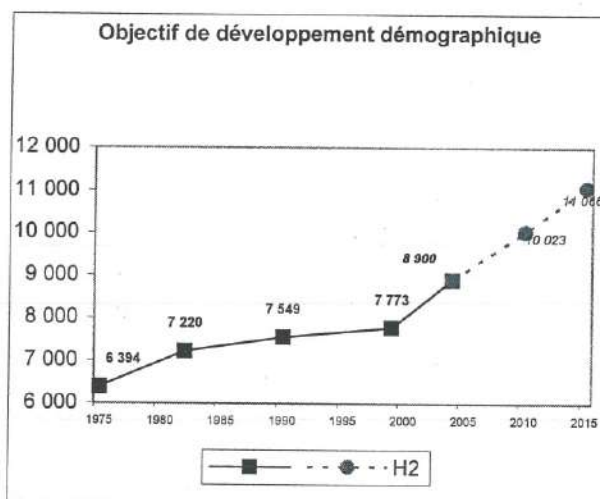
## 2. Habitat et équilibre social

### Objectif démographique à l'horizon 2020

La commune de Pontchâteau connaît depuis plusieurs années un développement démographique important lié en grande partie à l'explosion de la construction individuelle :

- Une population en forte croissance estimée à environ 9 000 habitants en 2004
- Un rythme de construction d'environ 90 logements par an depuis quelques années

Evolution de la population :



L'orientation de développement démographique permet d'établir les besoins suivants :

	Hypothèse 2
Population 2015	11 066
Besoins en construction	1148
Rythme annuel	104

**La Municipalité se fixe un objectif de développement d'environ 11 000 habitants en 2015.  
Le rythme de développement retenu est fixé à environ 100 logements par an.**

*Principe de Diversité de l'habitat*

La commune comptait environ 26% de logements locatifs en 1999. Elle a engagé une politique de diversification de l'offre en logement au travers d'opérations de logements tels que la ZAC de Criboeuf. Il est construit environ 40% de logements collectifs sur la commune mais ce taux est lié à des opérations ponctuelles importantes lancées depuis 2000.

**Les orientations retenues visent à maintenir voire renforcer cette diversité :**

- ✓ **Diversifiée l'offre en logements dans les opérations d'aménagement avec pour objectif global la production de 30% de logements collectifs et la diversification des parcs**
- ✓ **Le taux de locatif doit être maintenu aux environs de 25 à 30%.**
- ✓ **Le parc locatif social sera maintenu aux environs de 20% du parc global. Les secteurs proposés en zone à urbaniser devront comprendre une part d'environ 20% de logements sociaux (locatif ou accession social)**
- ✓ **Il est prévu la création d'une aire d'accueil des gens du voyage localisé à proximité de l'échangeur de Beaulieu afin de faciliter son accessibilité.**



### 3. Aménagement de l'espace et développement de l'habitat

La commune se caractérise par une multipolarisation avec la ville centre, deux pôles secondaires (St Roch et St Guillaume) et de nombreux villages dispersés sur un territoire très étendu. Ces derniers se sont récemment développés au travers d'un nombre important de constructions individuelles.

#### Définition des besoins en terrain :

##### ➤ *Raisons des choix retenus*

Les choix en la matière s'appuie sur deux éléments de réflexion principaux :

- L'intégration des nombreuses contraintes qui limitent clairement le potentiel des futures zones d'habitat : lignes électriques haute tension qui grèvent la quasi totalité des secteurs d'extension, intégration des projets routiers structurants (consommateurs d'espaces mais indispensables à la cohérence urbaine), prise en compte du cadre environnemental et paysager
- La définition d'un projet cohérent de développement : la création d'un axe structurant Est/Ouest a la double vocation : dévier le centre et créer un véritable boulevard urbain desservant les futurs quartiers. Il apparaît par ailleurs plus logique d'afficher dès à présent ces secteurs en tant que zone d'habitat de manière à renforcer la cohérence globale du PLU.

##### ➤ *Définition du potentiel*

Le potentiel d'extension affiché est d'environ 195 ha. Il est clairement encadré par deux objectifs prioritaires du PLU :

- ◁ **Une production limitée aux environs de 100 logements par an**
- ◁ **Des objectifs de densification afin d'utiliser au mieux l'espace : objectif de 40% de logements intermédiaires, densité moyenne de 19 logements par hectare.**

La définition du projet se décline en trois objectifs sur des horizons différents :

- ❖ **A court terme** : l'utilisation des **terrains ouverts à l'urbanisation (environ 27 ha)** permet de répondre aux **besoins de constructions pour les 4 années à venir**.
- ❖ **A moyen terme** : l'objectif démographique 2015 implique des **besoins en terrain d'environ 85 ha** (dont les 27 ha prévus à court terme)
- ❖ **A long terme** : le développement urbain est notamment lié au renforcement de la cohérence urbaine en intégrant des secteur diffus mais aussi à la réalisation d'un axe structurant reliant la RD 33 à l'Ouest à la RD 773 au Sud par le projet de déviation du passage à niveau. Cette voie urbaine aura logiquement vocation à desservir les zones qu'elle traverse. C'est pourquoi **il est essentiel d'inscrire le projet de PLU sur le long terme, à savoir à un horizon 2020/2030**, afin d'afficher clairement la cohérence d'ensemble du projet de PLU : le principe de liaison routière étant acquis, **il apparaît logique d'afficher dans le même temps le fait que les secteurs traversés seront à terme urbaniser**. Cela **ménage ainsi la notion de développement durable de l'urbanisme**.

### ➤ **La maîtrise de l'urbanisation**

Afin de maîtriser au mieux ces objectifs jusqu'à un horizon 2020/2030, le choix du PLU est de contrôler au maximum les urbanisations. Ainsi, plus de 85% des secteurs concernés sont fermés à l'urbanisation. Les secteurs ouverts sont maîtrisés en grande partie par la collectivité ce qui permet de gérer leur devenir

L'ensemble des secteurs fermés seront **ouverts progressivement à l'urbanisation** en gardant comme priorité le cap des 100 logements par an et l'objectif de densification.

En outre, dans un contexte de forte pression foncière, l'affichage d'un horizon à très long terme facilite la gestion du foncier par le biais notamment du droit de préemption à l'usage de la collectivité.

### *Objectif de développement dans la zone rurale*

Plusieurs principes sont définis :

- ✓ **Les villages qui ne sont pas classés actuellement en zone constructible le reste**
- ✓ **Les villages constructibles sont maintenus dans leurs limites actuelles. Ils ne feront l'objet que de légères adaptations du zonage existant : prise en compte de dents creuses, adaptation des limites au contexte local, ...**
- ✓ Les constructions isolées seront extraites de la zone agricole, seules les changements d'affectation et les extensions seront autorisés.
- ✓ Les secteurs d'exploitation agricole font l'objet d'une étude précise « au bâtiment », **l'objectif est de veiller à maintenir les possibilités de développement de l'activité agricole**
- ✓ **Pour les bourgs de Saint Roch et de Saint Guillaume, compte tenu de la présence d'équipements (sportifs, scolaires, commerces), il est maintenu des possibilités d'extension. L'objectif retenu est de former des entités urbaines structurées par un développement cohérent et rationnel sous forme de zones à urbaniser.**

### *Les Extensions urbaines :*

**Le développement est concentré sur la ville, il est contenu au Sud de la RN 165**

Le développement pour l'habitat dans l'agglomération est **orienté pour l'essentiel sur l'Ouest et le sud du centre-ville** dans le prolongement des dernières opérations. **Cette orientation s'inscrit en lien avec le projets d'axes routiers structurant toute cette partie du territoire:** il constituera à terme une véritable artère structurante de cette partie de l'agglomération

**Un second secteur, de taille beaucoup plus limité, est délimité au Sud-Est de la ville** entre la zone agglomérée et le village constructible de Chardonneret. Cette extension permettra de structurer l'ensemble de ce secteur caractérisé par un étalement linéaire de l'urbanisation. L'objectif est d'apporter une meilleure cohérence en intégrant cet espace dans la zone agglomérée. Ce secteur bénéficie en outre de la proximité des équipements sportifs.

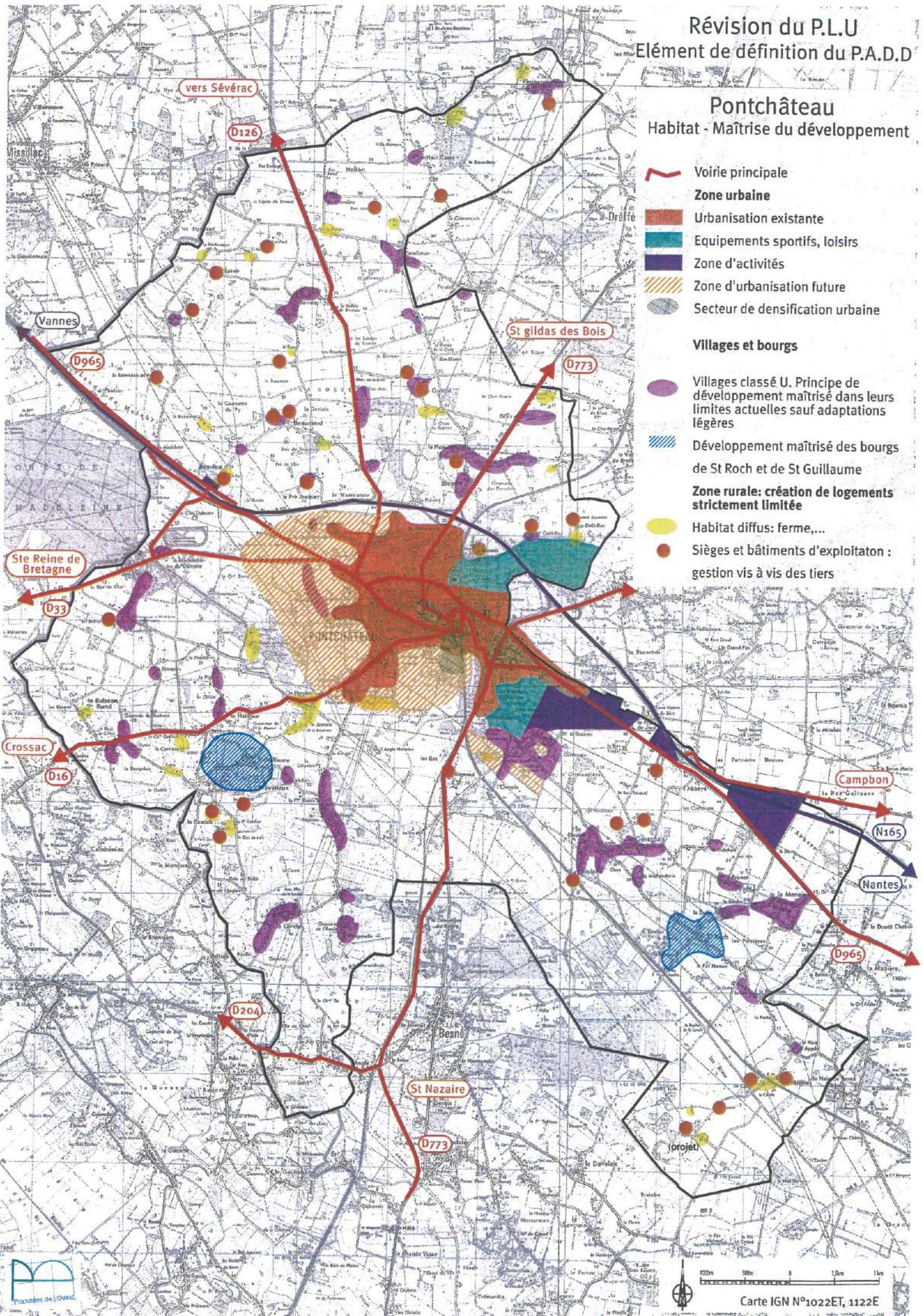
Les opérations d'urbanisation devront proposer une mixité de l'offre en logements et des formes urbaines avec pour objectif le traitement qualitatif des espaces publics.

**Pontchâteau**  
Habitat - Maîtrise du développement

-  Voirie principale
- Zone urbaine**
-  Urbanisation existante
-  Equipements sportifs, loisirs
-  Zone d'activités
-  Zone d'urbanisation future
-  Secteur de densification urbaine

**Villages et bourgs**

-  Villages classé U. Principe de développement maîtrisé dans leurs limites actuelles sauf adaptations légères
-  Développement maîtrisé des bourgs de St Roch et de St Guillaume
- Zone rurale: création de logements strictement limitée**
-  Habitat diffus: ferme,...
-  Sièges et bâtiments d'exploitaton : gestion vis à vis des tiers



### *Des objectifs de renouvellement urbain*

**La commune mène depuis plusieurs années une politique de densification et de renouvellement urbain.**

La ZAC de Criboeuf constitue un très bon exemple du type d'opération qui peut être mené à Pontchâteau, à savoir une urbanisation plus dense avec une part importante d'habitats collectifs et la recherche de mixité sociale par la diversité de l'offre en logement.

Deux secteurs de la ville sont actuellement en devenir :

- ✓ Le quartier de la gare au centre avec de nombreux espaces désaffectés au cœur de la ville
- ✓ Le « triangle de la Cadivais » où est implanté une grande surface et caractérisé par une très grande hétérogénéité des usages et la présence de friches

Trois secteurs de renouvellement urbain sont envisagées

- ✓ **L'aménagement de l'îlot de la Cadivais et de ses abords (secteurs de Villeneuve et des Ormeaux) au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble dont les orientations seront fixées par la commune.**

Cette opération est conditionnée à la concrétisation du projet de zone commerciale en limite de Pontchâteau (territoire de Sainte Anne sur Brivet) qui pourrait entraîner à terme le déplacement de cette grande surface dans la nouvelle zone.

- ✓ **La restructuration du quartier « gare/centre ville » en lien avec la réalisation de la pénétrante Sud**
- ✓ **La restructuration du secteur commercial à l'Ouest du centre et des terrains proches du Brivet.** Ce projet vise à anticiper les évolutions liées à la création de la nouvelle zone commerciale afin de gérer au mieux l'aménagement de ce secteur du centre-ville.

Le projet de zone commerciale en limite de la RN 165 va avoir des impacts sur le commerce du centre ancien. En définissant des secteurs de renouvellement urbain dans le centre, la Municipalité affiche la volonté de maîtriser l'évolution de ce secteur au travers d'un objectif central : **le maintien voire le renforcement du commerce dans le centre ancien.**

Cet objectif s'appuie sur les principes suivants en lien avec le projet de pénétrante : densification de l'habitat favorables aux commerces, réflexion sur le développement du tertiaire, valorisation des espaces publics du centre notamment autour du Brivet.

Dans l'attente de la définition des projets de renouvellement urbain plus précis, la constructibilité de ces terrains sera limitée.

## 4. Les Déplacements

### *Prise en compte des projets routiers :*

Plusieurs projets routiers structurants sont à l'étude :

- ❖ La création d'un boulevard urbain structurant au Sud de la ville en lien avec la suppression du passage à niveau dans le centre-ville. Ses caractéristiques sont les suivantes :
  - ✓ Un axe reliant la RD 773 à l'Est à la RD 33a à l'Ouest par l'intermédiaire d'un ouvrage d'art sur le Brivet
  - ✓ La création d'une pénétrante vers le centre qui s'accompagne d'un projet de renouvellement urbain de tout le secteur gare.
  - ✓ La création d'une artère structurant tous les quartiers futurs d'urbanisation de l'Est de la ville : cette voie sera aménagée au cours des différentes étapes d'urbanisation
  
- ❖ La restructuration des échangeurs : l'étude en cours porte sur la totalité des échangeurs et leurs devenir. La volonté Municipale est de maintenir les 4 échangeurs en les aménageant de manière à ce qu'ils forment des échangeurs complets

Par ailleurs, la commune mène actuellement une étude sur l'aménagement de ces entrées de ville : RD 16 à l'Est, RD 33 à l'Ouest, RD 773 au Nord et le boulevard De Gaulle, axe structurant la partie Nord de la ville. Le projet vise au traitement qualitatif et à l'amélioration de la sécurité sur ces axes.

### *Prise en compte des autres modes de déplacement :*

La liaison SNCF permet de relier Rennes, Nantes et donc Paris. Elle constitue donc un élément essentiel de la desserte communale.

- ✓ Son rôle est essentiel et le renforcement de la desserte constitue une volonté majeure.
- ✓ Il est prévu l'aménagement des abords de la gare en lien avec la création de la pénétrante. Cela permettra d'améliorer l'accès à la gare.

La commune compte plusieurs sentiers pédestres et des liaisons piétonnes on été aménagés dans les quartiers récents.

L'objectif est de poursuivre l'aménagement des cheminements piétons et deux roues sur la commune :

- ✓ **Protéger les sentiers existants et notamment le PDIPR**
- ✓ **Développer le réseau avec notamment la création de plusieurs cheminements :**
  - **Centre/hippodrome/Calvaire par la zone verte traversant la partie Ouest de la ville**
  - **Coët Roz/La Noé (village au Nord)**
- ✓ Les opérations d'ensemble intégreront la réalisation d'aménagements spécifiques aux piétons et deux roues (exemple de la ZAC de Criboeuf.
- ✓ **La coulée verte du Brivet sera aménagée de façon à créer un cheminement piéton continu de Coët Roz jusqu'au Sud de l'agglomération incluant la traversée du centre-ville.**
- ✓ Créer un passage piéton dans le centre de façon à compenser la fermeture du passage à niveau

En parallèle une réflexion est lancée sur les possibilités de créer des liaisons vers les deux bourgs secondaires





# Révision du P.L.U Élément de définition du P.A.D.D

## Pontchâteau Les déplacements





### Trame viaire

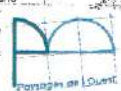
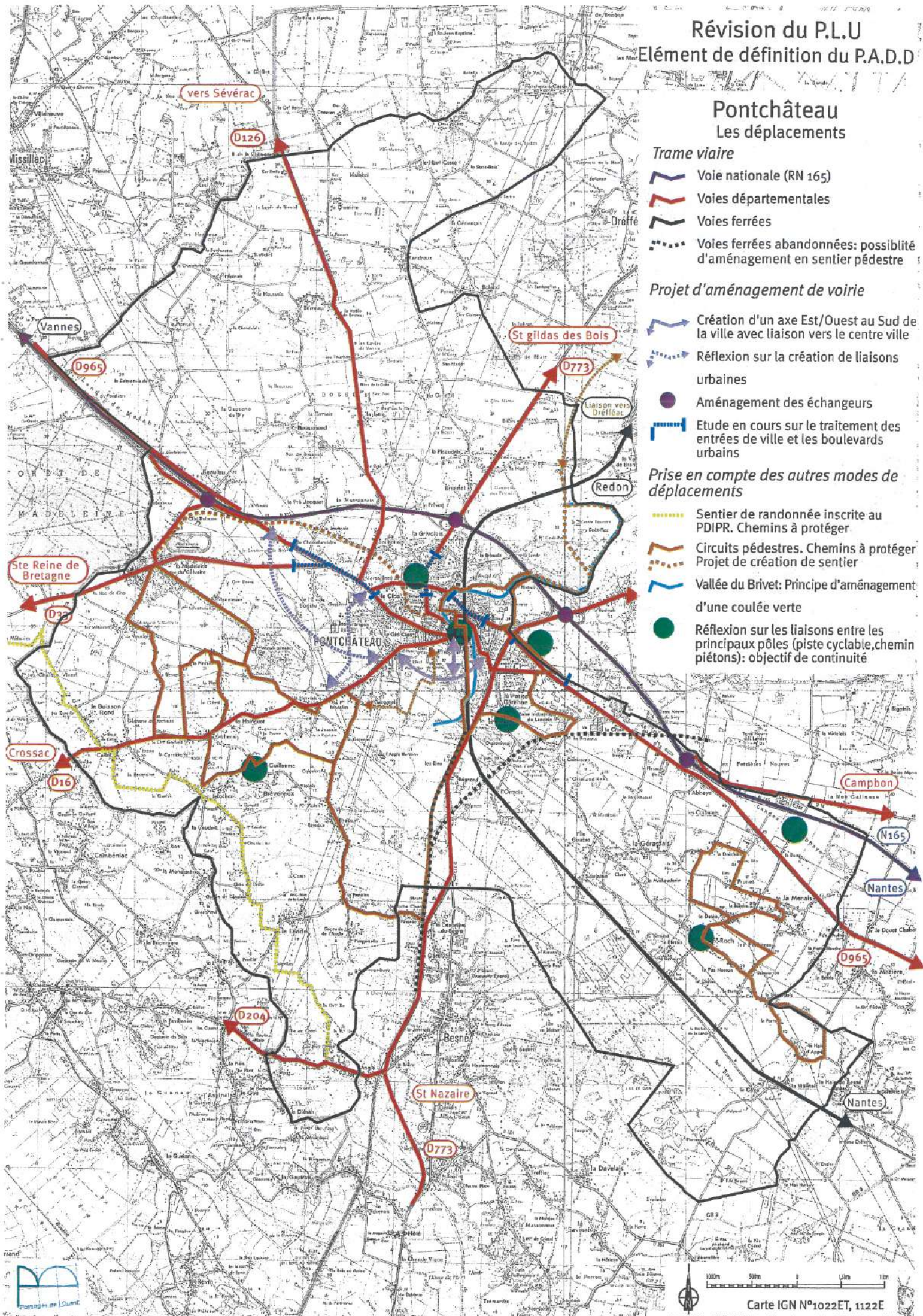
-  Voie nationale (RN 165)
-  Voies départementales
-  Voies ferrées
-  Voies ferrées abandonnées: possibilité d'aménagement en sentier pédestre

### Projet d'aménagement de voirie

-  Création d'un axe Est/Ouest au Sud de la ville avec liaison vers le centre ville
-  Réflexion sur la création de liaisons urbaines
-  Aménagement des échangeurs
-  Etude en cours sur le traitement des entrées de ville et les boulevards urbains

### Prise en compte des autres modes de déplacements

-  Sentier de randonnée inscrite au PDIPR. Chemins à protéger
-  Circuits pédestres. Chemins à protéger
-  Vallée du Brivet: Principe d'aménagement d'une coulée verte
-  Réflexion sur les liaisons entre les principaux pôles (piste cyclable, chemin piétons): objectif de continuité



## 5. Equipement- Commerces

### Le commerce

La ville de Pontchâteau est le centre d'un bassin de vie et propose donc une offre importante en commerces, services et équipements. La forte progression démographique que connaît la région pontchâtelaine rend cette offre insuffisante.

**Un projet de nouvelle zone commerciale est à l'étude sur le territoire de Sainte Anne sur Brivet** mais au Sud de la RN 165 en limite de la ville de Pontchâteau.

Dans la perspective de la réalisation de ce projet, il est à envisager le déplacement de la grande surface implantée à Pontchâteau vers la future zone.

Les objectifs en matière de commerces pour la commune sont de deux ordres :

- ✓ **Restructurer le secteur de la Cadivais au travers d'une opération de renouvellement urbain à l'échelle de l'îlot complet et de ses abords** : secteurs de Villeneuve et des Ormeaux
- ✓ **Favoriser voire développer le maintien du commerce dans le centre ville** : aménagement des espaces, amélioration du stationnement, restructuration complète du secteur « gare - centre », réflexion sur le tertiaire, valorisation des espaces publics, ...

Ces actions s'appuient sur la définition de secteurs de renouvellement urbain

#### *Les équipements publics*

Son statut de ville centre dans sa région a amené Pontchâteau à développer un ensemble d'équipements publics. Elle souhaite poursuivre en ce sens au travers de plusieurs projets :

- ✓ Construction d'une salle de spectacle sur les bords du Brivet au contact du centre
- ✓ Extension des groupes scolaires : elles seront réalisées sur les emprises actuelles
- ✓ Maintenir des possibilités d'extension des équipements sportifs
- ✓ Construction d'une nouvelle gendarmerie

Une piscine de niveau intercommunautaire est également prévue sur la commune de Sainte Anne sur Brivet en périphérie de Pontchâteau

L'hippodrome souhaite étendre son emprise afin de développer son activité. S'agissant d'un équipement privé d'intérêt public ayant un rôle important dans l'image de Pontchâteau, cette extension est prise en compte dans le PLU.

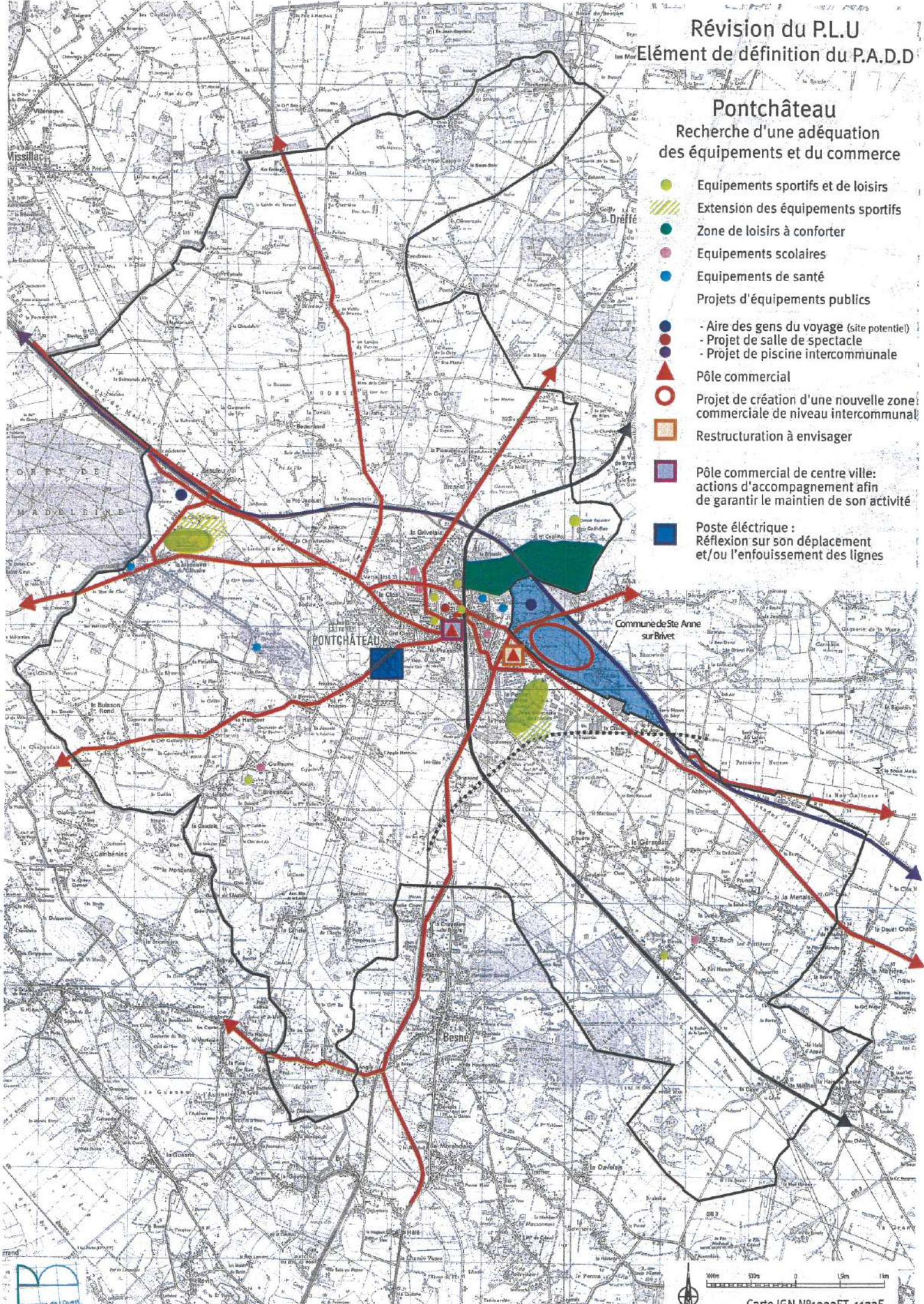
#### *Les équipements « d'infrastructure »*

Des réflexions sont en cours sur la réalisation d'un centre d'enfouissement technique. Toutefois il semblerait qu'aucun des sites de Pontchâteau n'offre un potentiel satisfaisant.

Il est souhaité le déplacement du poste électrique désormais enserré dans l'agglomération et l'enfouissement des lignes électriques dans les zones urbanisées. Ce projet est soumis à des contraintes très importantes mais apparaît essentiel tant il entraîne une réduction du potentiel des zones à urbaniser et conditionne leur aménagement.

**Pontchâteau**  
Recherche d'une adéquation  
des équipements et du commerce

-  Equipements sportifs et de loisirs
-  Extension des équipements sportifs
-  Zone de loisirs à conforter
-  Equipements scolaires
-  Equipements de santé
-  Projets d'équipements publics
-  - Aire des gens du voyage (site potentiel)
-  - Projet de salle de spectacle
-  - Projet de piscine intercommunale
-  Pôle commercial
-  Projet de création d'une nouvelle zone commerciale de niveau intercommunal
-  Restructuration à envisager
-  Pôle commercial de centre ville: actions d'accompagnement afin de garantir le maintien de son activité
-  Poste électrique : Réflexion sur son déplacement et/ou l'enfouissement des lignes





## **6. Environnement – risques naturel**

Différents principes sont suivis :

- ✓ Les zones humides font l'objet d'une protection stricte
- ✓ Les cours d'eau et zones présentant un intérêt écologique sont protégés
- ✓ La commune est soumise au risque d'inondation : Les secteurs répertoriés sont indiqués dans le règlement et font l'objet de prescriptions particulières

### **Prise en compte des risques et nuisances :**

- ✓ Les zones de nuisances sonores liées aux infrastructures sont mentionnées dans le PLU. Elles font l'objet de prescriptions acoustiques qui sont rappelées en annexe.
- ✓ La commune est traversée par deux voies classées à grande circulation sur lesquelles s'appliquent le L 111-1-4 du code de l'urbanisme. Les orientations de développement visent notamment à ne pas proposer de secteurs d'habitat dans les marges de recul définies à l'exception de celles déjà existantes. Seules les extensions de zones d'activités s'inscrivent dans ce cadre mais elles seront fermées à l'urbanisation dans un premier temps, leur ouverture impliquera la réalisation d'un projet urbain.

## **7. Prise en compte du patrimoine naturel et bâti**

La commune est située au contact du marais de Brière qui couvre la partie Sud. Il est relevé plusieurs sites présentant un intérêt naturel, environnemental ou patrimonial. Par ailleurs, il est signalé de plusieurs sites archéologiques sur le territoire communal.

### **Ces espaces seront protégés voire aménagés pour en assurer la mise en valeur :**

**Le site classé du fuseau de la Madeleine fait l'objet d'une attention particulière pour en assurer la protection et la mise en valeur (sentier, accessibilité, traitement des abords).**

Certains sites archéologiques sont classés en zone naturelle afin d'en assurer la protection

#### ***Concernant le patrimoine architectural***

- Un permis de démolir est institué sur le centre ancien.
- Les bâtis présentant une certaine qualité architecturale en zone rurale sont extraits de la zone agricole pour permettre le changement de destination et en assurer la réhabilitation dans le sens d'une mise en valeur.

#### ***Concernant le patrimoine paysager :***

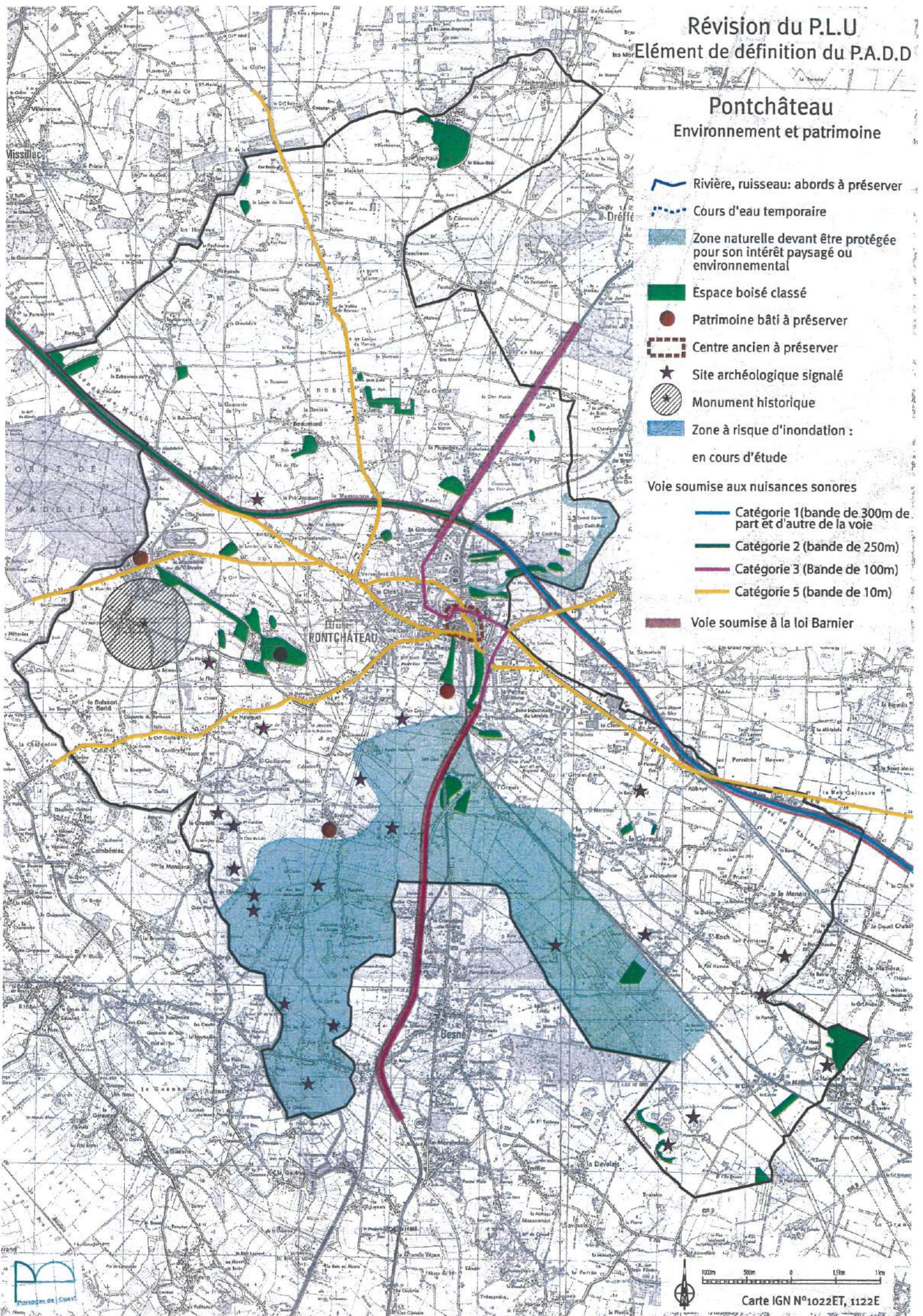
- Les zones naturelles d'intérêt seront protégées
- La Vallée du Brivet sera valorisée par l'aménagement de la partie traversant la ville : principe de coulée verte.
- Les boisements de qualité ainsi que certaines haies et arbres remarquables seront préservés.

Le patrimoine archéologique signalé sera protégé et pourra éventuellement faire l'objet d'une mise en valeur

Pontchâteau  
Environnement et patrimoine

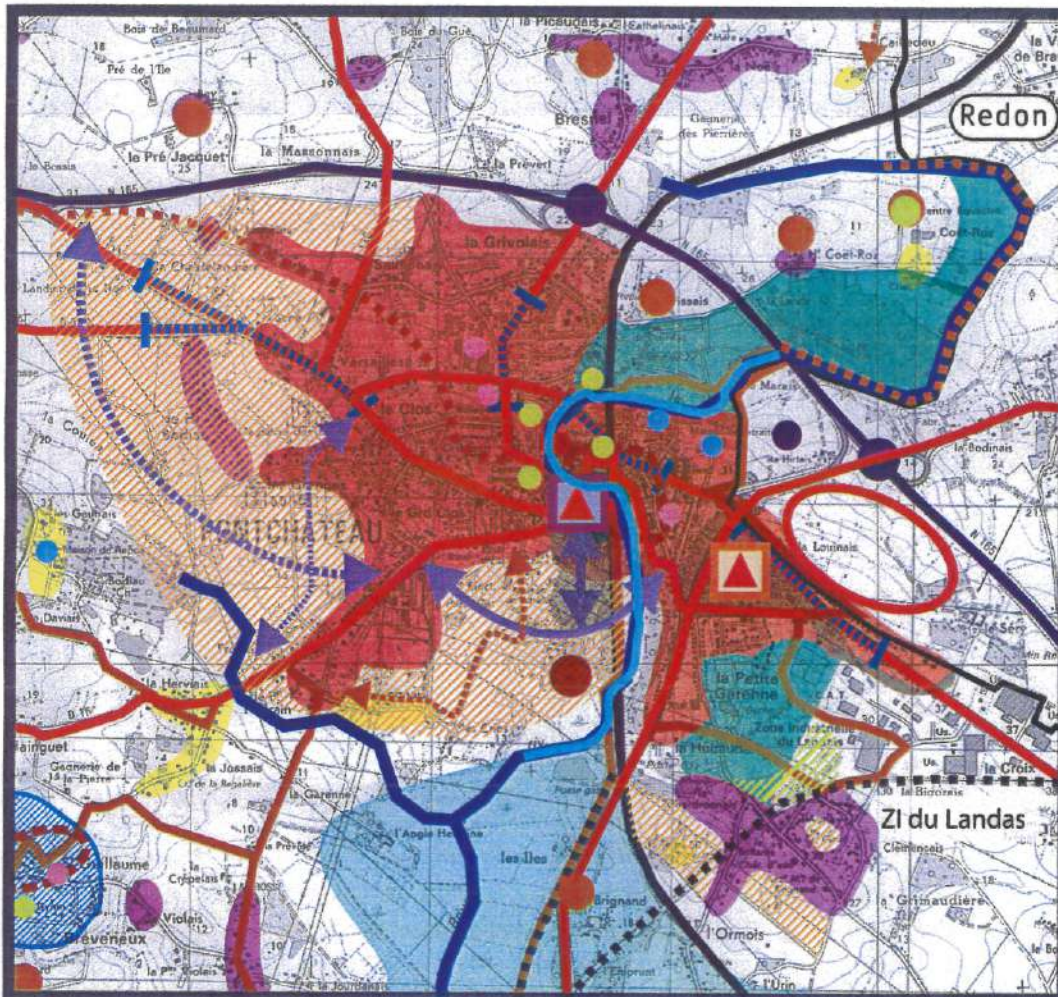
-  Rivière, ruisseau: abords à préserver
-  Cours d'eau temporaire
-  Zone naturelle devant être protégée pour son intérêt paysagé ou environnemental
-  Espace boisé classé
-  Patrimoine bâti à préserver
-  Centre ancien à préserver
-  Site archéologique signalé
-  Monument historique
-  Zone à risque d'inondation : en cours d'étude
- Voie soumise aux nuisances sonores

  -  Catégorie 1 (bande de 300m de part et d'autre de la voie)
  -  Catégorie 2 (bande de 250m)
  -  Catégorie 3 (Bande de 100m)
  -  Catégorie 5 (bande de 10m)
-  Voie soumise à la loi Barnier



# Révision du P.L.U P.A.D.D

## Pontchâteau Agglomération



### Environnement et patrimoine

- Rivière, ruisseau: abords à préserver
- Cours d'eau temporaire
- Zone naturelle devant être protégée pour son intérêt paysagé ou environnemental
- Patrimoine bâti à préserver
- Centre ancien à préserver
- Site archéologique signalé
- Monument historique

### Recherche d'une adéquation des équipements et du commerce

- Extension des équipements sportifs
- Equipements scolaires
- Equipements de santé
- Projets d'équipements publics
  - Aire des gens du voyage (site potentiel)
  - Projet de salle de spectacle
  - Projet de piscine intercommunale
- Pôle commercial
- Projet de création d'une nouvelle zone commerciale de niveau intercommunal
- Restructuration à envisager
- Pôle commercial de centre ville: actions d'accompagnement afin de garantir le maintien de son activité

### Habitat - Maîtrise du développement

- Zone urbaine**
  - Urbanisation existante
  - Equipements sportifs, loisirs
  - Zone d'urbanisation future
  - Secteur de renouvellement urbaine
- Villages et bourgs**
  - Villages classés U. Principe de développement maîtrisé dans leurs limites actuelles sauf adaptations légères
  - Développement maîtrisé des bourgs de St Roch et de St Guillaume
- Zone rurale: création de logements strictement limitée**
  - Habitat diffus: ferme,...

### Les déplacements

- Trame viaire*
- Voie nationale (RN 165)
  - Voies départementales
  - Voies ferrées
  - Voies ferrées abandonnées: possibilité d'aménagement en sentier pédestre
- Projet d'aménagement de voirie*
- Création d'un axe Est/Ouest au Sud de la ville avec liaison vers le centre ville
  - Réflexion sur la liaison vers la RD33
  - Aménagement des échangeurs
  - Etude en cours sur le traitement des entrées de ville et les boulevards urbains
- Prise en compte des autres modes de déplacements*
- Sentier de randonnée inscrite au PDIPR. Chemins à protéger
  - Circuits pédestres. Chemins à protéger
  - Projet de création de sentier
  - Vallée du Brivet: Principe d'aménagement d'une coulée verte
  - Réflexion sur les liaisons entre les principaux pôles (piste cyclable, chemin piétons): objectif de continuité

### Zones d'activités

- Secteurs d'activités existants
- Extensions envisagées

### Les activités agricoles

- Sièges d'exploitation, bâtiments d'exploitation: activités à conforter